

ASSEMBLÉE NATIONALE

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-SIXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

de la Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mercredi 16 octobre 2002 — Vol. 37 Nº 54

Consultations particulières sur le document de consultation sur le logement social et abordable (2)

Présidente de l'Assemblée nationale: Mme Louise Harel 3(2,5)
106
06
06
001/03
201/03
205

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00\$
Débats des commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission en particulier:	
Commission de l'administration publique	75,00 \$
Commission des affaires sociales	75,00\$
Commission de l'agriculture, des pêcheries	
et de l'alimentation	25,00\$
Commission de l'aménagement du territoire	100,00\$
Commission de l'Assemblée nationale	5,00\$
Commission de la culture	25,00 \$
Commission de l'économie et du travail	100,00\$
Commission de l'éducation	75,00 \$
Commission des finances publiques	75,00 \$
Commission des institutions	100,00\$
Commission des transports et de l'environnement	100,00\$
Index (une session, Assemblée et commissions)	15,00\$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec Distribution des documents parlementaires 880, avenue Honoré-Mercier, bureau 195 Québec, Qc G1R 5P3

Téléphone: (418) 643-2754 Télécopieur: (418) 528-0381

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires sur Internet à l'adresse suivante: www.assnat.qc.ca

Société canadienne des postes — Envoi de publications canadiennes Numéro de convention: 40010195

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mercredi 16 octobre 2002

Table des matières

Auditions (suite)	1
Ville de Laval	1
Institut économique de Montréal (IEDM)	8
Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)	17
Association des résidences pour retraités du Québec (ARRQ)	25
Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)	32
Ville de Gatineau	43
Vivre en ville	50
Union des municipalités du Québec (UMO)	57
Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)	64
Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc. (APCHQ)	71
La Ligue des propriétaires de Montréal	78
Document déposé	80

Intervenants

M. Yvon Vallières, président M. Claude Pinard, président suppléant Mme Danielle Doyer, vice-présidente

Mme Fatima Houda-Pepin M. Normand Duguay Mme Lise Thériault M. Benoît Laprise

*	M	Gilles	Vail	lancourt.	ville o	de Laval	ı
	IVI.	OHICS	v am	iancouit.	VINC	ic Lavai	

* M. Pierre Desrochers, IEDM

Mme Édith Cyr, AGRTQ

- * Mme Jacynthe Cyr, idem
- * M. Marcellin Hudon, idem
- M. Robert Chagnon, ARRQ
- * M. Jacques Pleau, CQCH
- * M. J. Benoit Caron, idem
- M. Pierre Anderson, idem
 - M. Christian Simard, idem
- M. Marc Bureau, ville de Gatineau
- M. Pierre Marcotte, idem
- * M. Jérôme Vaillancourt, Vivre en ville
- * M. Alexandre Turgeon, idem
- * M. Michel Tremblay, UMQ
- * Mme Carole Tremblay, RCLALQ
- * Mme Nicole Dionne, idem
- M. Pierre Perreault, APCHQ
- M. Serge Crochetière, idem
- * M. Jocelyn Boivin, idem
- * Mme Ève Paré, idem
- * M. Pierre Aubry, La Ligue des propriétaires de Montréal
- * M. Sam Bustros, idem
- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mercredi 16 octobre 2002

Consultations particulières sur le document de consultation sur le logement social et abordable

(Neuf heures trente-quatre minutes)

Le Président (M. Vallières): À l'ordre, s'il vous plaît! Alors, la commission de l'aménagement du territoire reprend ce matin ses travaux sur un mandat d'initiative portant sur le logement social et abordable. Alors, ce matin, nous débuterons nos travaux...

Il n'y a pas de remplacement d'annoncé, M. le secrétaire?

Le Secrétaire: Aucun remplacement, M. le Président.

Auditions (suite)

Le Président (M. Vallières): Non. Très bien. Nous débuterons nos travaux avec la ville de Laval, avec un habitué à nos commissions parlementaires, M. le maire Vaillancourt, à qui je souhaite la plus cordiale bienvenue. Et je vous demanderais de procéder dans les 15 prochaines minutes, et par la suite à des échanges avec les membres de la commission. Alors, M. Vaillancourt.

Ville de Laval

M. Vaillancourt (Gilles): Merci beaucoup, M. le Président. M. le Président, Mmes et MM. membres de la commission, c'est avec grand plaisir que nous avons répondu à votre invitation et que nous venons nous entretenir avec vous, ce matin, sur un sujet qui est très important: l'habitation, et en particulier l'habitation sociale.

Et, malheureusement, la ville de Laval n'échappe pas à cette nouvelle réalité. Il faut aussi reconnaître qu'il s'agit d'un phénomène qui risque de prendre de l'ampleur dans la région métropolitaine. Nous avons eu droit, cette année, à une première manifestation du type de problème qui se trouve maintenant devant nous. Il ne pouvait en être autrement, puisque, depuis plusieurs années, la construction de nouveaux immeubles à logements s'est fortement repliée, à Laval comme ailleurs. Notre taux d'inoccupation a donc chuté rapidement. En octobre 2001, on recensait un maigre 0,5 % de logements inoccupés sur le territoire lavallois. Pour l'été prochain, on peut difficilement imaginer une pénurie moins sévère, car les mises en chantier de ce type de logement demeurent relativement modestes: on en a seulement 96 en 2002 contre 53 en 2001, de janvier à août. Alors, on voit que le rattrapage ne se fait pas.

Ce constat de pénurie de logements, nous le faisons à Laval et pour l'ensemble de la région métropolitaine. Il est clair que, si nous ne voulons pas subir la crise du logement pendant de nombreuses années, comme c'est le cas à Toronto, par exemple, nous devons prendre immédiatement les moyens de remédier à cette situation. Dans le mémoire que nous déposons aujourd'hui, nous abordons quatre volets d'intervention dont

l'objectif commun est de fournir au secteur locatif un meilleur équilibre à plus ou moins brève échéance.

Avant de vous les présenter, permettez-moi d'abord de vous rappeler quelques données importantes. Dans l'ensemble de la grande région métropolitaine, on estime qu'il manque 17 000 logements, un nombre considérable compte tenu que la nouvelle construction excède rarement plus de 3 500 unités par année. Et, même si le nouveau Programme de logement abordable permet la réalisation de quelques milliers d'unités, en fait on parle d'à peu près 6 500, il semble, selon des analyses sérieuses, notamment de la part de la Communauté métropolitaine de Montréal, que la croissance démographique de la région nous laissera toujours un déficit de 16 000 unités dans quatre ans. Dans quatre ans, c'est dans pas très longtemps. Ça n'a rien de réjouissant, car ces données nous annoncent à toutes fins pratiques une pénurie permanente de logements. Je ne crois pas que cette situation soit acceptable et je ne crois surtout pas que nous soyons disposés à vivre les mêmes problèmes avec la même gravité et, pire encore, année après année.

Le 1er juillet dernier, nous avons commencé à sentir les effets de cette crise. De nombreuses familles se sont retrouvées à la rue, sans logement pour y vivre. Toutefois, grâce au travail de plusieurs intervenants municipaux, du programme d'aide du gouvernement, nous avons aidé de nombreuses familles à se trouver un endroit où se loger. Parmi les gens qui ont sollicité notre aide, nous avons pu constater qu'il y avait des personnes plus défavorisées au plan économique, mais il y avait également des personnes qui n'éprouvaient pas nécessairement de difficultés financières, il y avait tout simplement un manque flagrant de logements disponibles dans le marché.

Ces réalités qui sont les nôtres et dont on trouve des échos partout dans la région montréalaise ont alimenté nos réflexions à propos des solutions qu'il faut nécessairement apporter au problème de la pénurie de logements. Considérant le coût, l'efficacité et la pertinence des différentes approches, nous en sommes rapidement venus à la conclusion qu'un programme d'accession à la propriété pourrait faire une différence majeure afin de ramener un certain équilibre dans le marché. Le tout d'ailleurs pourrait se réaliser à court terme, tout au plus dans un délai de trois ou quatre ans. Nous croyons même qu'un programme d'accession à la propriété doté d'un budget approprié pourrait faire disparaître en grande partie la pénurie de 16 000 unités. Il suffirait d'ailleurs d'y consacrer l'équivalent du tiers des sommes prévues au Programme de logement abordable.

C'est pourquoi nous suggerons devant votre commission qu'un programme d'accession à la propriété doté d'un budget d'environ 100 millions de dollars soit mis sur pied dans les meilleurs délais. Cette approche nous semble à la fois efficace et économique. Elle redonnerait un certain équilibre dans le marché de l'habitation en plus de permettre un changement à court terme, ce qui est excessivement avantageux et nécessaire.

En comparaison, rappelons que le programme de logement abordable, avec une enveloppe budgétaire de 323 millions, prévoit la réalisation de 6 500 unités. Cela correspond à un coût moyen d'environ 50 000 \$ par logement construit. Un programme d'accession à la propriété, qu'on évalue à 100 millions, qui accorderait une aide variant de 6 à 8 000 \$ par ménage, pourrait cependant subventionner l'achat de 16 000 habitations, ce qui permettrait de libérer un nombre équivalent de logements dont nous avons grandement besoin.

• (9 h 40) •

La clé du succès est de faire en sorte que les personnes ayant accès à cette aide financière soient celles qui autrement n'auraient pas été en mesure d'accéder à la propriété. Historiquement, les programmes d'accession à la propriété ont contrôlé cet élément en établissant des prix plafond. Cette fois, il pourrait être intéressant de tenir compte du revenu du ménage, par exemple un revenu de ménage inférieur à la moyenne, ou encore de sa composition: personne seule, famille avec enfants. Il faut, par conséquent, d'une manière ou d'une autre, cibler le programme afin que l'argent dépensé crée une véritable différence et ne soit pas uniquement investi pour accompagner d'autres investissements qui auraient eu lieu de toute manière.

Avec ce même souci d'efficacité, le document de consultation de la commission tente de cibler des clientèles aux revenus peu élevés dans le cadre d'un éventuel programme d'accession à la propriété. Je suis heureux de constater que nos deux démarches, pourtant parallèles, ont donné des résultats qui se rejoignent à ce point quant aux besoins d'un programme d'accession à la propriété. Certes, ce type de programme crée toutefois des distorsions dans le marché. On leur reproche de libérer des logements locatifs et de provoquer une hausse du taux d'inoccupation. Mais vous conviendrez avec moi qu'il s'agit précisément de ce dont nous avons besoin à l'heure actuelle. Un programme d'accession à la propriété est d'autant plus nécessaire que le programme de logement abordable ne semble pas progresser selon le rythme anticipé par le gouvernement. Il est en effet de moins en moins probable que les unités promises soient réalisées en deux ans seulement. En se donnant cet objectif, le gouvernement a demandé aux municipalités de prévoir un financement accéléré de ce programme. Cela nous place dans une situation difficile. Des sommes importantes sont mises de côté pour un programme qui n'est pas en mesure de livrer ses résultats à la vitesse espérée. Les municipalités ont déjà alloué ce qu'elles pouvaient afin de participer au programme, et nous nous retrouvons sans ressources financières qui nous permettraient de mettre sur pied d'autres mesures.

Je crois que nous devons à nos concitoyens de mettre tout en oeuvre afin que chaque dollar soit mis à contribution. Dans ce contexte, j'aimerais vous faire une suggestion. Pour assurer le succès d'un programme d'accession à la propriété, nous croyons qu'il faudrait aller jusqu'à envisager une réallocation du budget inutilisé du programme de logement abordable. À la limite, si cela est possible, toute l'enveloppe budgétaire du programme d'accession pourrait venir de cette réallocation. Nous n'avons pas grand-chose à risquer si notre seule alternative à court terme est de laisser dormir des sommes potentiellement importantes et de

demeurer aux prises avec une pénurie majeure de logements. Je vous rappelle que, selon notre proposition, avec l'équivalent du tiers seulement du budget consacré au programme de logement abordable, soit 100 millions sur 323 millions, il est possible de résorber deux tiers de la pénurie de logements, c'est-à-dire 16 000 logements sur les 22 500.

Par ailleurs, au sujet du programme de logement abordable, je tiens à vous rappeler qu'il s'agit d'une initiative ponctuelle, c'est-à-dire qu'après deux ans ou quatre ans, si on se rappelle l'orientation originale, ce programme doit prendre fin. Les municipalités et les gouvernements se doivent d'être des partenaires permanents pour aider les personnes dans le besoin. Il nous faut faire une lecture de l'ampleur de ces besoins et demeurer actifs à long terme plutôt que sur une courte période de deux ans ou quatre ans. Ainsi, si nous croyons qu'il faut améliorer le programme de logement abordable en lui donnant un horizon de long terme ainsi que des objectifs réalistes, tant en ce qui concerne le rythme de production que la capacité de payer des partenaires, pour ce qui est des autres ajustements possibles aux programmes qui touchent le logement social, nous croyons qu'il faut envisager une plus grande utilisation du supplément au loyer. Outre le fait qu'il s'agisse d'un mode d'intervention moins dispendieux, le supplément au loyer laisse aux ménages une plus grande liberté de choisir des logements qui correspondent à leurs besoins, à leurs préférences. Il encourage par ailleurs la mixité sociale, ce qui est éminemment social et intéressant.

Concernant l'adoption de mesures fiscales permettant aux investisseurs privés de retrouver de l'intérêt pour le secteur locatif, je vous rappelle que nous avons suggéré, dès l'été 2001, que de telles mesures soient prises ou qu'elles soient envisagées. Et on parlait de l'élimination de taxes, la possibilité d'être considéré comme une petite entreprise, le report de l'impôt sur le gain en capital et la récupération d'amortissement lors de la revente, s'il y avait acquisition d'un autre immeuble. Nous espérons toujours que des scénarios concrets de mesures fiscales soient élaborés car, sans un nouvel environnement financier, les investisseurs privés continueront de négliger le marché locatif. Le défi est de trouver la juste combinaison d'éléments qui sauront stimuler les investissements tout en demeurant économiques.

Finalement, pour que les propriétaires préservent l'abordabilité de leurs logements, particulièrement suite au départ d'un locataire, qui est un moment propice à la réalisation de travaux de rénovation, la ville de Laval recommande l'adoption d'un programme de rénovation destiné aux logements dont le prix n'excède pas la valeur moyenne du marché. L'aide financière serait offerte en échange d'engagements assurant le maintien de l'abordabilité des unités qui seraient ainsi rénovées.

Chose certaine, M. le Président, en terminant, il faut agir à court terme. En adoptant un programme d'accession à la propriété, je crois que la crise du logement que nous connaissons à Laval et dans la grande région de Montréal sera essentiellement effacée et que nous pourrons alors mieux concentrer nos efforts sur les clientèles plus vulnérables et qui demeureraient

dans le besoin. Je vous remercie de votre attention et je suis à votre disposition pour toutes les questions que vous voudrez bien m'adresser.

Le Président (M. Vallières): Bien. Alors, merci, M. Vaillancourt, de votre présentation. Alors, la première intervenante sera Mme la députée de Matapédia.

Mme Doyer: Merci, M. le Président. Bienvenue, M. Vaillancourt, bienvenue aux personnes qui vous accompagnent. Moi, c'est toute la question de votre choix par rapport à l'approche fiscale et aussi ce que vous souhaitez pour l'accession à la propriété. Alors, vous favorisez une approche fiscale telle qu'avancée... Hier, on recevait les gens de la Communauté métropolitaine de Montréal, qui nous ont parlé abondamment de mesures fiscales. Mais aussi vous parlez d'une approche où on aurait une formule d'accession à la propriété. Pour ce faire, vous proposez de puiser à même le budget actuel de Logement abordable, qui est de 323 millions, comme vous avez souligné. Alors, pourquoi vous voulez aller puiser dans cette enveloppe? Vous l'avez expliqué, vous dites que c'est économique. Mais, moi, je ne sais pas, là, on peut peut-être... J'aimerais que vous...

M. Vaillancourt (Gilles): ...

Mme Doyer: Puis aussi... Juste, aussi, vous avez parlé des personnes... peut-être de cibler certaines personnes qui auraient davantage accès à la propriété, vous avez parlé de... J'aimerais que vous élaboriez un petit peu plus.

Le Président (M. Vallières): Alors, M. Vaillancourt.

M. Vaillancourt (Gilles): Si on regarde le marché de la région métropolitaine de Montréal, c'est l'endroit, dans les métropoles nord-américaines, où le taux de propriété est le plus faible. Déjà, si on se compare avec les 26 autres métropoles nord-américaines, c'est dans la région métropolitaine de Montréal que les gens sont le moins propriétaires de leur logement. Ils sont donc toujours un peu plus vulnérables. De prendre la couche la... Enfin, actuellement, une des grandes inquiétudes que j'ai: Si on n'aide pas certains petits travailleurs, qui n'ont pas de gros revenus, à accéder à la propriété, il y a de grandes chances que, finalement, on les retrouve dans le logement subventionné pour une très, très grande période de temps.

Alors, en se servant d'une légère subvention, parce que 6 000 à 8 000 \$ par unité de logement... d'abord, le marché va répondre plus rapidement, parce que, déjà, il est organisé pour des gens qui bâtissent des maisons dans la région métropolitaine. Le marché de la construction est un marché extrêmement actif, extrêmement bien organisé et capable de répondre rapidement avec une somme entre 6 à 8 000 \$. Complété... parce que chez nous nous avons déjà installé un programme de crédit de taxe sur cinq ans dans des zones désignées justement pour favoriser l'accession des jeunes familles, il y aurait là quelque chose qui permettrait à beaucoup de jeunes familles qui sont actuellement

locataires de devenir propriétaires, libérant rapidement, d'autant rapidement, du logement d'une façon extrêmement économique et permettant aux autres qui ont besoin de logement d'avoir un peu plus de choix et d'être capables d'exercer ce choix-là.

• (9 h 50) •

Ça, ça permettrait qu'on empêche qu'un segment important de la clientèle actuelle demeure locataire le restant de ses jours, permettrait d'accéder à la propriété, ça créerait de la nouvelle richesse, ça leur créerait également une nouvelle richesse, et ça permettrait en sorte qu'on puisse mieux cibler ensuite quel est le type d'aide que nous devons apporter à d'autres clientèles qui n'ont pas les moyens ou qui n'ont pas aucun intérêt à devenir propriétaires. Ça va coûter beaucoup moins cher à l'État, ça va être beaucoup plus rapide comme réponse immédiate pour rendre du logement disponible que de se fier aux simples grands propriétaires, qui feront des nouvelles conciergeries, et de tenter de tout contrôler le logement.

Mme Doyer: Merci.

Le Président (M. Vallières): Merci. M. Vaillancourt, je vais me risquer pour une question rapide, j'espère que la réponse sera aussi rapide. Je voudrais savoir de vous ce que vous penseriez d'un programme d'accession à la propriété qui serait, lui, limité au logement en copropriété. C'est une des propositions qu'on retrouve dans le document qui est pour consultation.

M. Vaillancourt (Gilles): Je pense qu'on ne doit pas le diviser comme ça, parce que la copropriété actuellement, c'est un des marchés qui se développe le plus dans la région métropolitaine. On sent qu'il v a beaucoup plus d'intérêt, d'abord que la taille des familles d'aujourd'hui ne sera pas ce qu'elle était chez nous. Moi, je suis l'aîné d'une famille de 10 enfants, mais probablement que je suis le dernier de notre espèce. Mais la copropriété ne devrait pas être discriminée ni de façon positive ni de façon négative. Je pense que le marché actuel va bien répondre, que l'offre de copropriété est grande, mais que, comme l'offre est assez bonne et que le marché est assez demandeur, ça prendrait une subvention vraiment ciblée pour ne pas créer un effet inflationniste dans le marché et faire en sorte que la subvention serait perdue dans un profit supplémentaire qui serait pris dans la copropriété.

Mais il ne faut pas l'éliminer, d'aucune façon. Les familles d'aujourd'hui peuvent très bien acheter des logements et élever leur famille dans un logement, dû à la taille plus modeste des familles d'aujourd'hui, entre autres les familles monoparentales, etc. Ce serait de très, très belles réponses à apporter dans le marché.

Le Président (M. Vallières): Très bien. Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. Alors, M. Vaillancourt, madame et messieurs les membres qui vous accompagnent, de la ville de Laval, soyez les bienvenus. Alors, vous êtes venus...

M. Vaillancourt (Gilles): M. le Président, j'ai fait une petite erreur au début, j'ai oublié de vous présenter les gens...

Le Président (M. Vallières): Les gens qui vous accompagnaient, oui. Allez-y donc.

M. Vaillancourt (Gilles): Si vous permettez et si Mme la députée me le permet, je voudrais les présenter.

Mme Houda-Pepin: Bien sûr. Bien sûr.

M. Vaillancourt (Gilles): De mon bureau, M. François Bernier, qui est un économiste; à ma gauche, M. Richard Goyer, qui est un conseiller municipal et chargé des questions d'habitation; et ensuite Mme Caroline Couillard, qui est mon attachée de presse. Je m'excuse, M. le Président.

Le Président (M. Vallières): Très bien. Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Il n'y a pas de problème, M. Vaillancourt, ça nous précise les choses. Alors, donc je vous souhaite la bienvenue. Vous nous avez dressé un portrait de la situation à Laval. D'aucuns vous diraient que c'est une situation envieuse comparativement à d'autres municipalités puis à d'autres réalités, mais, quand même, vous avez vos propres besoins puis vous les avez bien exprimés. Vous rejoignez sur plusieurs points la position qui nous a été exprimée hier par la Communauté métropolitaine de Montréal, dont vous faites partie évidemment, dont vous-même, je pense, vous êtes vice-président. Et vous avez fait un commentaire concernant le logement abordable. Je voudrais vous donner la chance d'expliciter davantage votre opinion. J'ai cru comprendre de votre intervention que vous n'étiez pas très optimiste par rapport aux résultats attendus de ce programme. Est-ce que j'ai bien compris ou est-ce que vous pouvez nous...

M. Vaillancourt (Gilles): Si on regarde les sommes qui ont été réservées... Dans la Communauté métropolitaine de Montréal, la SHQ détermine combien elle est prête à mettre de crédits, ce qui détermine évidemment la part que les municipalités devront accepter de payer pour le logement social. Jusqu'ici, ce qui a été fait, les crédits qui ont été réservés... autrement dit, le niveau de cotisation qui a été imposé à notre municipalité fait en sorte que l'argent se retrouve à la Communauté métropolitaine. Quand on regarde dans l'argent que la Communauté métropolitaine a de côté pour le logement social, quel est le rythme de production d'unités de logement? Est-ce que finalement cet argent-là est investi suffisamment rapidement? Non, pour une raison très simple: le marché ne répond pas très rapidement. Les entrepreneurs, avant de choisir des sites... Quand on dépend de programmes qui ne sont pas encore très précis, qui ne sont pas encore très connus, avant qu'on ait fait toutes les études, qu'on ait regardé les programmes, qu'on ait ensuite trouvé de sites, finalement il se perd pas des mois, des années avant que le logement finisse par devenir disponible.

Voilà pourquoi nous crovons que les sommes que nous avons réservées... Vous savez comme... La municipalité de Laval a dû cotiser au niveau souhaité par le gouvernement. Donc, l'argent que j'avais de disponible pour aider mes gens, il est déjà rendu à la Communauté métropolitaine. Mais la Communauté métropolitaine, qui, elle, attend des projets, a un surplus d'argent qu'elle n'arrive pas à sortir parce que le marché de ceux qui sont intéressés à produire l'habitation n'est pas suffisamment fort, n'est pas suffisamment bien rodé pour être capable de venir chercher tous ces investissements-là. Donc, on a de l'argent qui dort, de l'argent que je n'ai plus, moi, parce qu'il est rendu à la Communauté métropolitaine et que la Communauté métropolitaine ne reçoit pas suffisamment de propositions à travers les différentes municipalités parce que l'ensemble des intervenants, les GRT, etc., ont attendu longtemps et ne sont pas capables de produire au rythme qui serait souhaitable. Done, si on dit qu'on met le 323 millions pour le logement abordable, dans quatre ans, on n'aura pas réglé le problème parce que le marché, ce marché-là en particulier, ne sera pas capable de bâtir des unités.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Alors, vous nous avez bien expliqué un peu les embûches qu'on rencontre pour livrer la marchandise. Parce que c'est une de mes préoccupations sur laquelle je suis intervenue dès mes remarques préliminaires, parce que le gouvernement dans ses documents officiels, notamment ceux de la Société d'habitation du Québec, nous donne des chiffres comme quoi il s'est réalisé tant de choses, mais il s'est réalisé sur papier, parce que, dans la réalité, les choses n'ont pas été livrées.

D'ailleurs, je constate que chez vous, à Laval, il y a des unités de logement qui ont été programmées dans AccèsLogis, notamment 39, au total, entre 1998 et 2000, mais qui n'ont pas été réalisées. Alors, ça m'amène à vous poser la question: Dans le cadre du programme AccèsLogis qui, lui, a déjà fait ses preuves — depuis 1997 qu'il existe, donc on l'a expérimenté — qu'est-ce qui ne marche pas à Laval pour qu'on livre la marchandise?

Le Président (M. Vallières): M. Vaillancourt.

M. Vaillancourt (Gilles): J'ai l'impression que le marché n'a pas été capable de se structurer pour répondre au programme. Des programmes comme ça, ça devient relativement complexe. Je vous dirais que ça vaudrait la peine qu'on regarde davantage, quand le gouvernement rend un programme disponible, comment ça se fait que les groupes de recherche en habitation n'arrivent pas à composer rapidement des programmes? Moi, je pense qu'un des défauts majeurs de tous les programmes, ils sont toujours de court terme, ils arrivent quand le problème est déjà aigu. Et, avant que les gens puissent connaître le programme, qu'ils puissent le maîtriser, trouver des sites, engager des professionnels, faire des plans, aller en soumissions, réaliser des projets, nous perdons un temps extrêmement important.

Donc, c'est pour ça qu'on vous dit: Faisons rapidement un programme d'accession à la propriété, ça va nous donner ce que nous avons besoin: le taux d'élasticité qu'il faudrait avoir dans le marché très rapidement, et regardons maintenant pour avoir un programme, pas de court terme, un programme de logement abordable à long terme qui fait que les gens le maîtriseront mieux, connaîtront et seront capables de réserver des sites à long terme et d'être capables de faire une planification.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Je comprends, M. Vaillancourt, sauf que, moi, puisque vous avez fait référence aux GRT, l'Association québécoise des GRT nous avait informés avant même la reconduction du programme AccèsLogis, que nous avons réclamé aussi - moi, comme critique, je l'ai réclamé à l'Assemblée nationale - ils nous avaient informés qu'il y avait quelque chose comme 4 500 unités de logement qui étaient programmées, prêtes à être construites si l'argent était livré. Alors, on a un autre discours qui vient de vous, c'est que, même si l'argent est là, finalement, on ne réalise pas les unités. Quelque part, il y a des problèmes de toute évidence, là. Il faudrait creuser cette question-là pour savoir pourquoi, dans une situation de pénurie que, vous-même, vous estimez qu'elle risque d'être permanente, on n'est pas capable, au niveau du gouvernement, de livrer la marchandise qui est promise et qui est même budgétée dans les livres des crédits.

Ceci étant, ça m'amène à vous poser une autre question. A la page 20, vous dites: «Que les municipalités n'aient pas à participer obligatoirement au financement du programme.» Alors, le principe même des programmes d'habitation, c'est le partenariat, le partenariat entre le gouvernement et, bien entendu, les municipalités, parce qu'ils sont des agents importants, des partenaires importants, et les organismes du milieu. Et alors, comment est-ce qu'on peut, dans un contexte qui est déjà assez difficile et complexe, pour réaliser les unités de logement qui sont annoncées, comment est-ce qu'on peut les réaliser si les municipalités y participent volontairement, c'est-à-dire si elles le veulent ou pas? Et on sait très bien que, dans le contexte actuel de raréfaction des ressources, les priorités vont aller ailleurs. Ca prend une volonté politique très forte au niveau du leadership des municipalités pour dire: Le logement social, on va s'en occuper de façon responsable et on va y investir.

• (10 heures) •

Alors, vous, vous nous dites: Que le gouvernement fasse sa part, mais, nous, achalez-nous pas pour nous dire: Obligatoirement, vous devez embarquer.

Le Président (M. Vallières): M. Vaillancourt.

M. Vaillancourt (Gilles): Si vous me permettez de nuancer l'affirmation que vous faites à ma place et, maintenant, de vous la livrer autrement, mais...

Mme Houda-Pepin: Oui, je vous écoute, là. Moi, je lis votre document.

M. Vaillancourt (Gilles): ...j'ai fait ce commentaire-là dans la dimension suivante. Actuellement, les municipalités, à travers tout le pays... Ça n'a rien à faire avec une situation purement québécoise bien

que nous sommes probablement encore plus vulnérables, les municipalités québécoises, pour deux raisons: nous dépendons plus que les autres provinces de l'impôt foncier et, en plus, le taux d'endettement des municipalités québécoises est le plus élevé au Canada. Donc, s'il fallait qu'il y ait, demain matin, une reprise de... s'il M. Dodge se choquait aujourd'hui et augmentait d'un point le loyer de l'argent, les municipalités seraient frappées, comme le gouvernement du Québec d'ailleurs qui transporte une dette assez importante.

Alors, je dis que, dans un contexte des ressources actuelles, nous ne sommes pas capables de planifier, d'être des partenaires à long terme. Toute notre stratégie, c'est de vous dire: Ça prend des programmes de long terme. Je vous dirais que, même dans un contexte de ressources financières extrêmement difficiles - et je vous dirais, Madame, que je suis maire d'une grande ville qui est en développement — et même si nous sommes actuellement en croissance, la stratégie budgétaire que je suis obligé d'utiliser est une stratégie de décroissance. Parce que ces transferts de responsabilités que nous confie le gouvernement, que ce soit dans la police, dans les incendies ou dans le logement social, viennent alourdir notre budget de dépenses plus rapidement que la croissance de nos revenus. Or, ce serait vous mentir que de dire que, dans le cadre actuel, nous pourrions être des partenaires à long terme. Des partenaires à court terme? Avant même que le gouvernement sorte sa politique, avant même que les gens s'intéressent à ça, dans le dernier budget de ville de Laval, nous avons prévu des crédits d'accession à la propriété, crédits de taxes, crédits entre autres au niveau des droits de mutation favorisant évidemment l'installation de jeunes couples sur notre territoire.

Alors, nous sommes toujours disposés à jouer un rôle social, mais ce serait être menteurs de vous dire que nous pouvons le jouer actuellement dans le cadre financier qui est celui dans lequel les municipalités se retrouvent actuellement. Et je ne suis pas seul à le prétendre. Il y a plusieurs études qui ont été faites, même par des banques, qui montrent que, finalement, les municipalités, actuellement, ne seront pas capables de prendre les responsabilités qui se retrouvent devant leurs portes d'une façon ou d'une autre. Alors, c'est dans ce contexte-là que vous devez interpréter la phrase qui est marquée là.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Mais je l'interprète comme elle est écrite. C'est pour ça que je vous ai donné la chance d'expliquer votre...

M. Vaillancourt (Gilles): Vous êtes bien gentille de l'avoir...

Mme Houda-Pepin: Ha, ha, ha! ...d'expliquer votre opinion parce que, finalement, ces programmes, particulièrement les programmes comme celui du Logement abordable, où les attentes sont très élevées, où on a mis beaucoup d'énergies pour investir là-dedans puis pour aller chercher cet argent au fédéral. Mais cet argent-là, il ne pourra pas nécessairement produire les effets escomptés en termes de qualité et de quantités d'unités de logement si la contribution d'un des partenaires-clés qui sont les municipalités n'est pas là.

Donc, c'est dans ce sens-là que je voulais que vous puissiez nous expliquer. Je ne doute pas que la situation des municipalités est difficile. On a la comprend, et on a vécu ce débat-là, vous le savez très bien, par le passé.

La question de l'accession à la propriété. Vous, vous êtes déjà une ville que je qualifierais de choyée — vous me permettrez de qualifier ça — en termes d'accession à la propriété parce que les gens à Laval, il y a quand même une proportion assez significative de gens qui ont des maisons unifamiliales. Par exemple, chez vous, sur la base des données de 1996, il y a 48,4 % de gens à Laval qui sont propriétaires de leur maison et puis 10 % qui sont dans des maisons jumelées; ça, ça veut dire qu'on est rendu à 58,4 %. C'est un pourcentage assez enviable. Mais, en même temps, vous plaidez quand même pour le développement, chez vous, de l'accession à la propriété comme la solution que vous considérez comme la meilleure.

M. Vaillancourt (Gilles): Ça demeure, à mon avis, à court terme. Si on veut vraiment qu'il y ait une action à court terme et si on veut régler le problème du logement, il faut construire encore plus, il faut donner une chance à des gens d'accéder à la propriété, ce qui va libérer du logement. Ce que je vous dis, ce n'est pas uniquement pour ma municipalité, mais c'est pour l'ensemble de la communauté métropolitaine à Montréal.

Alors, quand on regarde la communauté métropolitaine de Montréal et qu'on la compare aux autres communautés de plus de 1 million, c'est encore dans la communauté métropolitaine de Montréal que le taux de propriétés est le plus faible. Alors même chez nous, ce serait une bonne réponse, Madame.

Mme Houda-Pepin: D'accord.

M. Vaillancourt (Gilles): Parce que, dans le contexte actuel, les gens ne bâtissent pas des logements. Alors, si on veut absolument qu'il y ait du logement disponible, il va falloir déplacer les locataires actuels puis leur permettre d'accéder à la propriété pour créer une réserve de logements. Autrement, moi, je vous dis, on sera ici dans deux ans, dans quatre ans, constatant notre échec.

Mme Houda-Pepin: Comment expliquez-vous que, lorsque l'entreprise privée met des unités de logement sur le marché, ça se réalise très rapidement et, lorsque c'est le public, c'est tellement compliqué?

M. Vaillancourt (Gilles): Bien, c'est parce que ce n'est pas les mêmes lois puis ce n'est pas les mêmes pratiques du tout. Deuxièmement, l'entreprise privée, quand elle prend cette décision-là, elle a déjà son capital. Quand vous prenez le GRT, le GRT dépend, pour toutes ses actions, il doit dépendre de programmes. Il attend que le programme devienne disponible, il attend, il attend, il attend. Après ça, pour être capable de sécuriser ses sites, ça lui prend encore beaucoup de temps. Alors, les difficultés inhérentes à la gestion font en sorte qu'il est très peu probable que ces gens-là puissent devenir efficaces quand on regarde les difficultés qui sont devant eux.

Vous savez, un propriétaire qui décide de bâtir, il a déjà son site. Sa réflexion est faite. Alors, quand il prend...

Mme Houda-Pepin: Même quand il n'est pas contaminé?

M. Vaillancourt (Gilles): Ça, c'est une autre sorte de problème. Il y en aura toujours, des problèmes, madame. Mais posez-vous une question: s'il n'y avait plus de problème, aucun d'entre nous n'aurait besoin d'être ici. Alors, des problèmes de décontamination, il y en a dans la région métropolitaine, il y en a partout. Mais le propriétaire qui décide de faire un investissement, généralement, sa réflexion, il la fait longtemps d'avance. Et, quand il décide qu'il passe à l'action, là, il va vite.

Mais les GRT, eux autres, ils dépendent des programmes, ils dépendent de toutes sortes de critères. Ils dépendent aussi... et ils n'ont pas les mêmes ressources que le privé. Alors, avant qu'ils soient capables de tout réunir et de passer à l'action, c'est long. C'est long.

Et actuellement vous avez juste à regarder. La Communauté métropolitaine va publier cette année, au 31 décembre, son bilan entre les engagements financiers qu'elle a demandés aux municipalités et ce qui s'est véritablement livré sur le territoire dans chacune des municipalités, et on va réaliser que la prévision financière a été plus grande que la capacité de réaliser les logements.

Le Président (M. Vallières): Merci. Je dois vous arrêter là; on a déjà passé un peu le temps qui était imparti. J'avais inscrit le député de Roberval. J'irai plutôt au député de Saint-Maurice.

M. Pinard: M. le maire, bonjour. À la lecture rapide de votre mémoire, surtout à vous écouter, moi, il y a quelque chose qui m'effraie un peu. C'est lorsque vous parlez d'accessibilité à la propriété qui ferait en sorte de libérer le logement pour une clientèle plus démunie.

Lorsqu'on lit, par exemple, que la moyenne de logements chez vous est approximativement de 675 \$, ne trouvez-vous pas que les logements que les gens possèdent à Laval sont des logements d'une catégorie supérieure versus qu'est-ce qui pourrait être offert à un prix abordable à des gens un petit peu plus démunis? Ma première question.

Ma seconde question, c'est: Au niveau d'un programme d'accessibilité à la propriété, vous misez beaucoup sur un investissement au niveau du gouvernement supérieur, des gouvernements supérieurs, et vous laissez entrevoir, vous ouvrez une fenêtre à l'effet que vous seriez intéressés, possiblement, à céder une partie, par exemple, du droit de mutation et, également, vous ne laissez pas de place à l'effet que la municipalité pourrait, par exemple, investir soit au niveau de son parc mobilier, céder des terrains ou y aller d'une aide étalée dans le temps au niveau, par exemple, d'un pourcentage sur la taxe foncière, notamment.

M. Vaillancourt (Gilles): Je vais commencer à vous répondre sur le deuxième volet. Les municipalités

n'ont pas beaucoup d'argent de disponible, mais renoncer à une partie de la taxe foncière ou droit de mutation qui sont des revenus à venir sur des nouvelles activités, c'est ce que nous faisons actuellement chez nous et c'est ce qui nous permettrait d'être des partenaires actuellement dans un programme d'accession à la propriété.

Alors, vous me dites dans ça: Est-ce que nous voulons être partenaires? Oui, nous voulons l'être. Nous concédons, nous autres, les droits de mutation jusqu'à 1 250 \$. Ca représente à peu près, je dirais, le coût d'accession à la propriété de base. Nous concédons, pour les nouvelles unités construites dans les secteurs ciblés — puis il y en a tellement sur notre territoire que ça représente véritablement un bon choix — cinq ans de crédit de taxe à raison de 50 % les deux premières années, 25 %, je pense, les deux dernières années et 15 % la dernière.

• (10 h 10) •

Quand on combine ça avec un montant qui viendrait d'une subvention directe, il va y avoir un intérêt pour ceux qui paient 675 \$ par mois à devenir propriétaires. Quand vous me dites: Finalement, les autres, ce sera déjà des gens plus fortunés, je vous dis que, dans le programme qu'on vous recommande, on ne met pas de côté du tout l'aide aux autres clientèles plus défavorisées, mais il faut le créer partout, cet espace-là. Il va falloir prendre un groupe qu'on va envoyer qui vont devenir des nouveaux propriétaires et il faut que les autres puissent choisir. Parce que, quand on regarde, à 675 \$ en moyenne, j'en ai beaucoup à 500 \$, j'en ai beaucoup à 400 \$ aussi là-dedans qui sont plus... et qui, quand on vous dit: Ça prendrait un programme de rénovation avec une garantie que ceux qui ont la rénovation, qui ont les crédits pour la rénovation, vont maintenir le niveau de loyer, c'est pour compléter justement que chacun, à sa capacité, puisse accéder au logement.

Et de cette façon-là, vous auriez un éventail qui vous permettrait de cibler toutes vos clientèles et vous auriez une action dans le marché beaucoup plus rapide que de dépendre de ceux qui actuellement en ont la capacité de livrer. Votre réponse serait plus vite, on réduirait énormément la liste d'attente, on créerait le niveau de vacances qui ferait en sorte que le marché serait mieux équilibré. Et, avec la Régie du logement qui contrôle le logement, il n'y a à peu près pas de chances qu'il y ait une reprise inflationniste qui viendrait faire en sorte que l'unité disponible n'est pas disponible pour celui qui avait les moyens d'y accéder.

Est-ce que j'ai bien répondu à votre question?

M. Pinard: Oui, merci.

M. Vaillancourt (Gilles): Je vous remercie.

Le Président (M. Vallières): Bien, merci. M. le député de Duplessis.

M. Duguay: Alors, merci beaucoup, M. le Président. M. Vaillancourt, bienvenue à vous et à votre équipe. C'est bien sûr que, quand on regarde le mémoire que vous avez déposé, il va sûrement aider la commission sur bien des avenues.

J'aurais peut-être juste deux petites questions, moi, dans le contexte, parce que vous avez parlé également de l'accession à la propriété pour des secteurs ciblés, l'effort que la ville y met. Est-ce que vous avez une taxe de bienvenue à la ville de Laval?

M. Vaillancourt (Gilles): Ça n'existe pas, une taxe de bienvenue. On ne veut pas en avoir, mais on a un droit de mutation.

M. Duguay: O.K. Ça ne peut pas être un empêchement. Et il y a également... Vous avez parlé de, bon, que vous êtes d'une famille de 10 enfants, et c'est bien sûr que, moi également, je suis d'une famille de 12 enfants dont je suis le septième. Et compte tenu du vieillissement de la population à Laval, est-ce que la ville a prévu des appartements pour ces aînés-là ou est-ce qu'elle s'en remet à des programmes ou est-ce qu'elle laisse ça au privé?

M. Vaillancourt (Gilles): À votre première question, oui, nous avons des droits de mutation chez nous et, oui, dans un programme d'accession à la propriété. En fait, je vais vous faire parvenir, à la commission, mon discours de budget 2002. Vous allez voir que toutes les interventions qu'on avait prévues là-dedans... et justement on crédite des droits de mutation sur l'acquisition de nouvelles propriétés pour les jeunes familles, qu'elles soient des propriétés neuves ou des propriétés déjà existantes. Alors, c'est une façon pour nous de tenter de maintenir de l'intérêt pour nos vieux quartiers déjà tout à fait équipés en infrastructures et de les rendre attrayants pour ces nouveaux acheteurs.

Au niveau des personnes âgées, effectivement, Laval connaîtra un taux de vieillissement plus grand que la moyenne, et il y a deux facteurs qui contribuent à ça. C'est que Laval a été formé, pour une grande partie de sa population, à l'époque des baby-boomers et les baby-boomers, bien, arrivent à la retraite, donc ils sont nombreux. Mais d'autre part aussi — et c'est un phénomène qui vient d'être plus récemment observé — les enfants des Montréalais ou d'ailleurs au Québec sont venus s'installer à Laval et, à la fin de leurs jours, les parents rejoignent les enfants. Alors ça crée... Autrement dit, on a une immigration de personnes du troisième âge intéressante et importante chez nous, ce qui fait qu'il faut trouver des réponses dans le marché.

Notre Office municipal d'habitation, qui est présidé par M. Goyer, sollicite, pour ceux qui sont les plus démunis, l'aide de la SHQ et des programmes qui nous permettent d'accueillir ces gens-là. Le gouvernement fédéral, à travers des programmes de coopérative, a été présent, le gouvernement du Québec aussi. Ça a aidé aussi une autre partie de la clientèle.

Et le marché privé, je vous dirais que nous avons accueilli sur notre territoire, dans les 10 dernières années, des complexes extraordinaires qui font l'envie des gens de la région et qui nous permettent aussi d'attirer beaucoup de gens. Actuellement, des projets pour du troisième âge, chez nous, sur notre territoire, par le privé, demandant aucune subvention à personne, les quatre projets qui sont devant nous, s'ils se réalisent au complet, vont créer entre 1 200 et 1 400 nouvelles

unités d'habitation pour les gens du troisième âge. Alors, au niveau de ceux qui ont les moyens, nous n'entrevoyons pas de difficulté. Le marché semble bien répondre à la fois dans l'offre architecturale et les facilités qui sont incluses dans ces édifices, dans ces complexes réservés au troisième âge.

Au niveau des clientèles les plus démunies, c'est un des volets qu'il faudrait absolument régler à long terme et non pas à court terme, au niveau du logement abordable. Quand on vous a dit que ça nous prenait un volet à long terme dans le logement abordable, c'est parce qu'il y a des clientèles qui seront toujours plus vulnérables, et si on ne fait que des programmes ciblés de court terme, le temps de réponse est trop long, et ces gens-là sont laissés au coin de la rue, ils ne sont pas tenus compte, on n'est pas capable de faire de planification. Merci.

Le Président (M. Vallières): Bien. M. le député de Saint-Maurice.

M. Pinard: Vous venez d'ouvrir sur un point que c'est la première fois que j'entends, c'est l'accessibilité à la propriété, mais à la propriété usagée. Quelle est la différence? De quelle façon vous fonctionnez, au niveau de la ville de Laval, entre les deux volets: accessibilité à la propriété neuve et usagée? Estce que c'est l'Office d'habitation de Laval qui achète des propriétés, puis, par la suite, remet ça sur le circuit? De quelle façon vous fonctionnez et quelles sont les différences au niveau des subventions, par exemple, ou de l'aide municipale?

M. Vaillancourt (Gilles): Non, non, ce serait... Là, je vais vous donner les deux programmes, puis aucun d'eux ne fait appel à... Écoutez, si un organisme municipal se mettait à acheter des propriétés pour les remettre dans le marché, on connaîtrait la même difficulté de lenteur, etc. Les lois qui nous gouvernent sont extrêmement rigides et ne nous permettraient pas d'être efficaces.

Ce qu'on fait pour les jeunes couples? Nous, on a une population... il y a des secteurs de notre ville qui ont 40 ans, qui ont 50 ans et qui sont généralement... à l'époque, ont été construits avec des bungalows. Les gens les habitent longtemps mais, un jour, ils partent, puis ils s'en vont vivre dans un complexe de gens du troisième âge. Ce sont des quartiers extraordinaires avec des beaux arbres, des écoles, des garderies, des bibliothèques, enfin, des parcs, toutes les infrastructures, les commerces sont déjà là, donc des milieux de vie très intéressants, le transport en commun. On s'est aperçu qu'il nous faut absolument ramener de la jeune clientèle dans ces quartiers extraordinaires, anciens.

Alors, ce qu'on fait? On leur donne deux sortes d'aide. On leur crédite le 1 250 \$ de droit de mutation. Généralement, les jeunes couples qui vont acheter des propriétés usagées dans des quartiers anciens investissent souvent jusqu'à 30, 35 000 \$ de rénovations, hein, de remettre la maison dans l'état qu'ils souhaitent. On leur crédite, pour cinq ans, la taxe qu'il y aurait eu à payer sur la plus-value créée. Alors, c'est l'aide qu'on leur donne, et, à date, bien ça va donner... on va mesurer des résultats et voir si c'est suffisant pour créer de

l'intérêt pour ces vieux quartiers extraordinaires ou si on doit rajouter d'autres mesures.

Le Président (M. Vallières): C'est bon. Merci. Alors, peut-être, Mme la députée d'Anjou, on pourrait vous permettre une dernière question.

Mme Thériault: Moi, j'aimerais savoir, bon, compte tenu de la crise qu'on a vécue en 2001-2002, à Laval, j'imagine qu'il y a eu des effets aussi, comment vous anticipez juillet 2003 à court terme?

M. Vaillancourt (Gilles): Je pense qu'on va connaître la même crise et probablement un peu plus aiguë, parce qu'il y a une croissance de la population, l'immigration fonctionne, etc., donc, et le nombre de logements abordables produits — réellement là, je ne parle pas budgétés, intentionnés, là, mais produits réellement — ne sera pas suffisant pour éviter la crise de juillet 2003. Probablement qu'on va vivre une crise en juillet 2003, et c'est la raison pour laquelle, nous, on dit. Il faut absolument aller rapidement dans l'accession à la propriété, c'est ce qui va libérer les logements le plus vite, et c'est ce qui va permettre de minimiser les impacts de la crise. Et j'anticipe que 2003 va certainement être aussi compliqué que 2002 l'a été.

Le Président (M. Vallières): Merci, M. Vaillancourt, on reconnaît dans toutes vos précisions votre souci d'efficacité, alors très intéressant de vous avoir entendu, nous vous remercions.

M. Vaillancourt (Gilles): Signe qu'il est partagé par l'Assemblée nationale, ça, oui?

Le Président (M. Vallières): Oui. Nous vous remercions de votre contribution à nos travaux, vous constituez un exemple, à maints égards. Merci bien.

M. Vaillancourt (Gilles): M. le Président, je voudrais vous remercier et remercier les membres de la commission.

• (10 h 20) •

Le Président (M. Vallières): Merci. Alors, j'inviterais maintenant l'Association des groupes de ressources techniques à bien vouloir prendre place.

(Changement d'organisme)

Le Président (M. Vallières): Alors, nous débutons avec l'Institut économique de Montréal. Alors, prière de vous identifier et puis de procéder dans les 15 prochaines minutes par...

Institut économique de Montréal (IEDM)

M. Desrochers (Pierre): Oui. Alors, merci, M. le Président. Bonjour à tous. Mon nom est Pierre Desrochers, je suis le directeur de la recherche à l'Institut économique de Montréal. Pour ceux qui ne nous connaissent pas, on est un institut de recherche et d'éducation économique; on est indépendants, non partisans et à but non lucratif. On est surtout connus, en fait, pour notre bulletin des écoles secondaires, que

L'actualité publie chaque année — et dans deux semaines, en fait. Alors, je fais un peu de publicité à l'avance à L'actualité.

Alors, merci de m'avoir invité à commenter le document que vous avez mis à l'étude en commission parlementaire. Je vous ai déposé un mémoire, ce matin, qui est en fait un complément à l'étude que j'ai publiée il y a quelques mois, qui a servi de base, entre autres, à la préparation de ce document-là. On m'a demandé de faire un ajout et de traiter d'autres questions, et c'est ce que j'ai fait. Donc, le mémoire n'est pas un résumé de mon document, mais plutôt un ajout, un complément. Et j'amène d'autres éléments d'information.

Alors, pour aller rapidement, disons que l'Institut économique de Montréal ne partage pas le diagnostic et les solutions qui sont proposées dans le document de MM. Gill et Dagenais. Contrairement au diagnostic des auteurs, nous ne croyons pas que la situation actuelle résulte de facteurs conjoncturels, donc du vieillissement de la population, des trucs qui seraient apparus il y a quelques années, mais que c'est au contraire le résultat inévitable des mesures qui ont été mises en place dans le secteur du logement locatif depuis quelques décennies.

Mon mémoire a quatre parties. Dans la première, je traite de ce que je considère être certains mythes sur les causes de la crise, enfin des explications qui ont été mises de l'avant depuis quelques mois, qui ne m'apparaissent pas fondées. Je traite ensuite un peu plus en détail des HLM, vu qu'au Québec on est une des rares juridictions où on souhaite encore investir dans les HLM pour résoudre les crises du logement, alors que la plupart des autres juridictions en Europe et en Amérique délaissent la formule. Dans la troisième, je traite plus en détails des propositions qui sont faites par les auteurs du document de consultation. Et finalement, dans la quatrième, on propose nos propres solutions.

Alors, il y a deux mythes, selon nous, qui ont été propagés sur la crise du logement mais qui n'expliquent pas la crise comme telle. La première, c'est que plusieurs auteurs ont soutenu que la crise a été provoquée par l'appauvrissement des ménages. On cite souvent, d'ailleurs, une étude de la SHQ, qui a été publiée il y a quelques années, qui dit que les locataires se sont appauvris de 27 % au cours des dernières années et les propriétaires aussi. Or, ce qu'on dit: C'est faux. Au contraire, au Québec, depuis quelques années, l'économie va très bien, et lorsqu'on sort des chiffres comme ça, en fait, ce qu'on fait, c'est qu'on propage une illusion statistique.

Pour résumer le contenu du document, en fait, les locataires ne se sont pas appauvris, depuis quelques années. Ce qui est arrivé, c'est que les meilleurs locataires sont devenus propriétaires, mais ces locataires-là, dans l'ensemble, avaient des revenus un peu plus faibles que les propriétaires déjà établis. Donc, on a moins de locataires; ces locataires-là deviennent propriétaires, ils sont un peu moins riches que les propriétaires qui sont déjà là. Donc, même si tout le monde s'enrichit, au Québec, on a une illusion statistique selon laquelle les ménages locataires se sont appauvris. Or, c'est faux.

Un autre élément qu'on apporte dans le document, c'est qu'on souligne que les ménages qui sont pauvres, en fait, sont moins nombreux que ce qu'on croit généralement. On sort plusieurs chiffres percutants dans le document, sur, par exemple, le nombre de ménages qui font moins de 10 000 \$ par année, et ce genre de choses-là. Bon, ce sont des chiffres qui peuvent sembler percutants, mais si on enlève les étudiants de ces chiffres-là, dans le fond, on se rend compte que la proportion de personnes qui restent sous le seuil des faibles revenus au Québec, selon Statistique Canada, est d'environ 4 %. Donc, si vous regardez: pendant cinq ans, les gens qui sont à faibles revenus, dans l'ensemble de la population, les gens pour qui ça n'est pas une phase temporaire, mais une phase permanente, c'est environ 4 %, et même un peu moins. Et 4 %, en fait, je prends le barème le plus conservateur, c'est-à-dire le plus élevé.

Donc, il est faux de prétendre que la crise a été provoquée par un appauvrissement des ménages. Au contraire, depuis des années au Québec, si on regarde la diminution du nombre de personnes sur l'aide sociale, l'augmentation du revenu réel, tout ça, les gens se sont enrichis. Donc, la crise ne peut pas être blâmée sur l'appauvrissement des ménages parce que les gens sont plus riches, ils ont plus d'argent que par le passé.

Une autre raison qui a été invoquée souvent pour expliquer la crise, c'est les coupures gouvernementales dans les programmes de logements sociaux. On cite souvent, par exemple, les coupures fédérales, en 1994, dans les habitations à loyer modique. Or, ce qu'on dit, c'est que, si on regarde les chiffres, si on ne se contente pas de regarder ce programme-là, mais l'ensemble des dépenses des gouvernements fédéral et provincial au Québec, si on inclut les allocationslogement et tous les autres programmes, en fait, on dépense beaucoup plus maintenant que dans le passé. Si vous regardez les chiffres réels, entre 1996 puis 2001, le montant investi dans le logement social a augmenté de 15 % au Québec. Donc, encore une fois, certains programmes particuliers ont été coupés, mais, si vous regardez l'ensemble des programmes, l'ensemble des mesures pour le logement social, on n'a pas moins dépensé depuis cinq ans; au contraire, on dépense plus que jamais. Donc, encore une fois, on ne peut pas blâmer la crise sur les coupures dans le logement social. Donc, ça, c'est la première partie; enfin, les deux mythes qu'on voulait rétablir.

La deuxième section du mémoire, comme je le disais, donc, traite des habitations à loyer modique. Je fais une section un peu plus détaillée là-dessus qui explique que la plupart des juridictions dans le monde délaissent la formule, parce qu'on s'est rendu compte que le gouvernement, comme on le soulignait il y a quelques minutes avec M. Vaillancourt, est un gestionnaire et un constructeur beaucoup moins efficace que le secteur privé, et, dans chaque cas, dans les pays où on a investi beaucoup en termes de HLM, non seulement on n'a jamais réglé les crises du logement, mais en fait on les a aggravées.

J'ai une citation de M. Christian Rioux, du Devoir, que j'ai mise dans le texte ici, qui résume bien, dans le fond, l'ensemble des choses. M. Rioux est le correspondant du Devoir à Paris. Et ce qu'il écrivait en juin dernier, donc, en suivant le débat de ce qui se passait au Québec à partir de Paris, il disait que «Cela fait un demi-siècle que la France construit ces logements sociaux qu'on réclame à cor et à cri parmi la

gauche québécoise. Tout cela pour découvrir que le problème des sans-abri est plus grave en France qu'au Québec. Les HLM français ont depuis longtemps détruit le marché du logement à bas prix. Aujourd'hui, un chômeur français ne peut pratiquement pas se louer un appartement dans le secteur privé. Même les étudiants ont toutes les misères du monde à le faire sans le soutien de leurs parents. Sans compter les immenses ghettos que l'État a créés aux portes des villes et qu'il faudra bien détruire un jour.»

Donc, ça, ça vient du *Devoir*, c'est le correspondant parisien du *Devoir* qui regarde ce qui se fait en Europe depuis des années et qui se rend compte que les solutions qu'on propose au Québec, dans le fond, non seulement n'ont pas réglé le problème en France, mais l'ont aggravé. Et on a observé la même chose aux États-Unis puis dans tous les pays où on a voulu investir dans les HLM. Je précise: pas dans le logement social, mais donc les HLM, c'est-à-dire où l'Etat est constructeur et gérant.

Donc, on déconseille fortement d'investir dans le logement de type HLM, mais, plutôt, que le gouvernement devrait investir davantage dans les allocations-logement pour que les gens les plus démunis puissent se loger d'eux-mêmes dans le secteur privé, donc qu'on puisse profiter de l'efficacité du secteur privé, mais qu'on donne un coup de pouce aux gens les plus démunis pour qu'ils puissent accéder à des logements auxquels ils n'auraient pas accès autrement.

Le mémoire aborde ensuite plus en détail les propositions qui ont été mises de l'avant dans le document. En fait, il y en a quatre, selon les auteurs, mais il y en a en fait cinq si on inclut une proposition qui a été incluse dans une autre section.

Ce qu'on dit d'abord, c'est qu'il faut replacer les choses en contexte. C'est sûr qu'à Montréal on vit une crise du logement. On soutient que le coût des logements est devenu exorbitant. Mais, dans le fond, comme l'ont souligné sans doute plusieurs autres intervenants avant moi, Montréal est de loin le marché important en Amérique du Nord, en Europe et en fait dans le monde développé où le prix du logement est le plus abordable. Donc, oui, 675 \$ par mois pour un quatre et demi, ça peut sembler excessif pour certaines personnes, lorsqu'on est habitué aux prix montréalais, mais, si on se compare à des villes comme Halifax ou Winnipeg où il n'y a pas plus de richesse qu'ici — en fait, il y en a même moins — on est encore une ville où les logements sont extrêmement abordables, comparés à des villes où les gens ne sont pas plus riches ou, enfin, dans des villes où il y a autant de pauvres qu'ici. Donc, ça, c'est la première chose, la première mise en situation.

Les propositions des auteurs. Je vous laisserai regarder le détail de nos commentaires, mais, en gros, on est d'accord avec l'idée d'augmenter les allocations-logement et de ne pas cibler des logements particuliers, c'est-à-dire, donc, de donner un coup de pouce aux gens les plus démunis. Par contre, ce qu'on conseille, c'est que, dans la mesure où la pauvreté de la plupart des Québécois n'est que temporaire, soit parce qu'ils sont étudiants, soit parce qu'ils entrent sur le marché du travail, soit parce qu'ils ont perdu leur emploi, mais qu'ils vont se recaser, on dit: Dans le fond, ce que le

gouvernement doit donner aux gens, c'est un coup de pouce, donc pas des mesures permanentes, mais une façon d'aider les gens à retomber sur leurs pieds.

La deuxième proposition des auteurs, c'est de revoir les critères de sélection puis de viser des clientèles désinstitutionnalisées, des immigrants, etc., en termes de logement social. Or, selon nous, c'est une erreur. On demande en fait trop de choses à la politique du logement. Les clientèles qui ont été désinstitutionnalisées ont besoin de soins de santé, ont besoin de traitements et de suivi, et on devrait aborder leur problématique dans une politique de santé publique plutôt que de demander aux gens qui s'occupent de logement d'en faire trop ou, enfin, de déborder de leur mandat.

• (10 h 30) •

La troisième proposition des auteurs, c'est de transférer une partie du parc de HLM aux GRT ou à des organismes à but non lucratif, notamment pour les aider à devenir autosuffisants. Alors, vous verrez le détail, mais, en fait, ça ne nous semble pas réaliste dans la mesure où la seule façon pour ces organismes-là de devenir autosuffisants, c'est, dans le fond, de devenir des organismes à but lucratif. Or, les GRT puis les organismes à but non lucratif n'ont pas de recettes organismes per proposition pas de recettes organismes al mesure où les profits dans le logement locatif, comme vous le savez, ne sont pas énormes, ça ne nous semble pas être une proposition réaliste.

Ce qu'on recommande donc, encore une fois, comme on va le mentionner tantôt, c'est d'arrêter de subventionner, de faire des programmes avec des critères serrés, mais plutôt de donner un coup de pouce aux gens, un coup de pouce financier direct pour que les gens puissent se loger d'eux-mêmes dans le secteur privé.

La quatrième proposition, c'est de créer un fonds d'épargne pour les petits épargnants pour qu'ils investissent dans les logements sociaux et abordables. Pour résumer notre point de vue, dans le fond, c'est comme inciter les gens à investir dans Nortel depuis quelques semaines. On ne peut pas demander aux gens d'investir leur fonds de retraite ou l'argent de leur retraite dans un secteur qui est à but non lucratif. Évidemment, les auteurs proposent tout un ensemble de mesures, de déductions fiscales, de subventions pour rendre le logement abordable plus attrayant, mais il ne nous semble pas que ce soit une incitation correcte, de demander aux gens, en fait, de mettre leur épargne dans un secteur qui est à but non lucratif.

La dernière proposition, c'est l'accession à la propriété, dont M. Vaillancourt, le maire de Laval, vient de parler il y a quelques minutes. Ça nous semble, encore là, être une question qui est un peu plus problématique que ce qu'on souligne généralement, notamment au niveau des critères de sélection. Par exemple, dans le document, on dit qu'on devrait donner un coup de pouce aux gens qui font entre 20 et 30 000 \$ par année et donc qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété. Mais qu'est-ce qu'on fait pour les gens qui font 31 000 \$ par année? Où est-ce qu'on met le critère? Où est-ce qu'on met la délimitation? Et est-ce que, dans le fond, d'inciter des gens qui n'ont pas des revenus élevés à investir dans la propriété est vraiment le

meilleur usage qu'ils peuvent faire de leur argent? Estce qu'ils ne seraient pas mieux d'investir dans autre chose à court terme et, une fois que leurs revenus se sont améliorés, à ce moment-là, qu'ils accèdent d'euxmêmes à la propriété? Enfin, vous verrez le détail, mais l'accession à la propriété pour les gens qui ne sont pas solvables ou, enfin, qui n'ont pas les moyens de le faire à un moment dans le temps mais qui auront peut-être le moyen de le faire dans cinq, six ans, ne nous semble pas le meilleur usage possible à faire des fonds publics.

Donc, nos recommandations, pour conclure. Alors, comme je le disais, à l'Institut économique de Montréal, on ne croit pas que les causes de la crise soient conjoncturelles. Au contraire, on croit qu'elle résulte des politiques qui ont été mises en place depuis plusieurs années, notamment la réglementation du prix des loyers, qui décourage l'investissement dans le secteur. Dans le fond, ce qu'on dit aux gens est: N'investissez pas dans le logement, vous ne pourrez jamais récupérer votre investissement. Et c'est ce qu'on observe depuis quelques années: les gens ne mettent plus d'argent dans le logement locatif. Il y a aussi certaines dispositions de la législation québécoise qui, selon plusieurs propriétaires, prennent trop la part des locataires, et ça nous semble fondé dans la mesure où, lorsqu'on a un mauvais locataire, on ne réussit pas à s'en débarrasser. Ce qu'on dit aux gens, dans le fond: Investissez dans le logement locatif, vous achetez des problèmes. Donc, selon nous, il faudrait revoir ces choses-là. On maintient également le coût des logements artificiellement élevé au Québec en réglementant l'industrie de la construction et puis en ayant certains aspects du Code du bâtiment qui, évidemment, donnent des logements de meilleure qualité au bout du compte mais qui sont plus chers et qui ne sont peut-être pas nécessairement tellement plus sécuritaires qu'ils peuvent justifier ça. Enfin, ça, dans le fond, je résume les conclusions que j'avais dans mon étude plus détaillée. Je vous inviterais à la consulter si vous voulez plus de détails.

Alors, qu'est-ce qu'on recommande? On ne recommande pas de nouvelles mesures fiscales. Ce qu'on dit, nous, c'est que l'expérience de la fin des années soixante-dix nous enseigne que les mesures fiscales amènent des déséquilibres importants dans le marché dont il faut souvent 10 ou 15 ans pour se remettre. Comme vous le savez, à la fin des années soixante-dix on a créé Corvée-Habitation, on a créé toutes sortes de programmes, Mon taux, mon toit, et ce que ca a amené, ca a amené un taux d'inoccupation à Montréal qui dépassait les 8 %. Donc, on taxait les propriétaires pour financer soit des locataires, soit d'autres propriétaires et, en même temps, on réduisait la rentabilité de leur investissement en créant un taux d'inoccupation qui, vraiment, dépassait les normes acceptables. Donc, ce que l'on dit, nous, c'est que le gouvernement provincial doit tout d'abord déréglementer le prix des loyers puis les laisser s'ajuster à des niveaux qui encourageront de nouvelles mises en chantier. Tant qu'on ne permettra pas aux gens de demander pour le prix d'un nouveau logement le prix de construction, on ne réglera pas le problème.

Deuxièmement, le gouvernement doit favoriser la réduction des coûts de construction des nouvelles unités de logement locatif, et puis, ça, on peut envisager que des économies significatives sont possibles en revoyant la réglementation de l'industrie de la construction puis d'autres mesures.

Et, finalement, il faut arrêter de demander à la politique du logement de s'occuper des politiques d'immigration ou des politiques de santé publique et puis de ce genre de choses là. Il faut distinguer les gens qui ont besoin d'une aide temporaire, en leur donnant une aide temporaire, des gens qui ont besoin d'une aide permanente. Ces gens-là qui ont vraiment besoin d'une aide permanente, qu'on les aide non seulement en leur donnant une allocation plus importante pour le logement, mais aussi en mettant en place des politiques — que ce soit en termes de santé mentale, de toxicomanie ou ce genre de choses là — qui vont être beaucoup plus globales et qui vont les aider à se prendre en main ou, dans la mesure du possible, à redevenir des gens plus indépendants.

En gros, c'est l'essentiel de mon mémoire. Je vois que j'ai dépassé un petit peu le temps permis, alors, il me fera plaisir de répondre à vos questions.

Le Président (M. Vallières): Merci, M. Desrochers. On passe maintenant aux échanges. Mme la députée de Matapédia.

Mme Doyer: Merci, M. le Président. Alors, moi, je peux vous dire que je suis en désaccord presque total avec l'ensemble de ce que vous nous présentez ce matin. Je trouve ça darwinien comme mesure et comme suggestion dans le sens que le plus fort l'emporte tout le temps. Trop d'États, trop de syndicats, trop de ci, trop de ça, trop de mesures fiscales, et vous dites à la Communauté métropolitaine de Montréal et au maire de Laval qui était ici tantôt: Trop de mesures fiscales, etc. Donc, si on a moins de syndicats, si on a moins de ci, moins de ça, comme vous dites, que l'État ne s'occupe pas trop des affaires, laisse aller le marché, moi, ça m'inquiète.

Vous parlez donc de tout déréglementer, mais vous ne mentionnez pas l'impact sur le coût des loyers. Pour que ceci soit efficace, il faudrait que les loyers actuels soient augmentés d'environ 200 \$ par mois. Quel serait l'impact d'une ponction mensuelle de 200 \$ par mois dans les poches des locataires sur le reste de l'économie? Admettons que cette mesure que vous proposez affecterait seulement les ménages des zones métropolitaines, c'est au moins 900 000 ménages qui seraient touchés par cette déréglementation. Selon vous, il serait pertinent d'affecter les conditions financières de près de 1 million de ménages pour favoriser la production d'uniquement 20 000 ménages?

Aussi, est-ce qu'on a prévu l'impact inflationniste que cette mesure pourrait avoir? Si on augmente les loyers, c'est parce que ça va devenir intéressant pour les propriétaires privés de bâtir, ça va devenir intéressant. Comment ça qu'ils ne l'ont pas fait dans les 30 dernières années, tout le temps? Inévitablement, les ménages vont exiger une augmentation de salaire, une hausse du salaire minimum. Vous ne croyez pas que les impacts pourraient être importants?

Puis vous comparez avec Toronto. On va comparer avec Toronto. Vous aimez ça, Toronto: on va

aller voir qu'est-ce qui se passe là. Parce qu'ils ont déréglementé à Toronto, ça a entraîné une plus grande production de logements, et ce, même si les loyers sont deux fois plus élevés qu'à Montréal. Dans le document - vous auriez dû lire davantage le document — dans le document, si on compare par rapport au tarif horaire minimum, il faut 127 heures de travail à Toronto, 113 à Ottawa et 111 à Calgary à un travailleur se situant au bas de l'échelle salariale pour se loger dans un logement convenable d'une chambre à coucher. Il en faut 68 à un travailleur de Montréal ou de Québec. Dans la majorité des villes québécoises, il faut un peu plus d'une semaine de travail, 52 heures au tarif horaire minimum pour payer le loyer d'un appartement d'une chambre à coucher, alors qu'il en faut plus de deux ailleurs, au Canada.

Alors, moi, je termine là-dessus. Mais si on veut comparer, puis si on veut une déréglementation tous azimuts, il faut peut-être penser aux conséquences que ça peut amener.

Le Président (M. Vallières): Bon. M. Desrochers, en réaction.

M. Desrochers (Pierre): Je peux répondre, oui. D'accord. Bien, d'abord, oui, vous me parlez des coûts de ce que je propose, mais j'aimerais aussi qu'on mentionne les coûts de ce que vous proposez en termes de lois, de nouvelles mesures fiscales et tout ça. Je veux dire: Cet argent-là ne tombe pas du ciel; il vient des taxes des gens, de toute façon.

Nous, ce qu'on dit, c'est que si vous voulez vraiment être efficaces pour aider les gens les plus démunis, la meilleure façon de les aider, c'est de leur donner une allocation au logement plus élevée. Comme ça, on peut aider trois ou quatre fois plus de personnes qu'en investissant dans les HLM. C'est la première chose.

La deuxième. Si vous avez le temps de lire le document, vous verrez que je mentionne des chiffres que vous mentionnez à propos de Toronto, Calgary puis tout ça. Et, en fait, c'est ça, le problème à Montréal; ça peut sembler bête à dire, mais c'est que le prix des loyers actuellement n'incite pas les gens à investir dans le logement locatif. Et ce qu'on constate depuis quelques années, depuis que l'économie va mieux, on ferme, si vous voulez, la cocotte-pression du marché locatif au Québec, depuis des années, mais la pression augmente. La pression augmente à un point tel qu'on a la crise qu'on a à l'heure actuelle. C'est sûr que, si on lève la cocotte-pression, il faut laisser sortir la vapeur. C'est vrai que le coût des logements à Montréal va s'ajuster à ce qu'on paie à Winnipeg puis à Halifax. Mais les gens là-bas s'en sortent très bien. Ils s'en sortent mieux qu'à Montréal maintenant en termes de taux d'inoccupation. Comme je le mentionne, la majorité des gens ont les moyens de payer un peu plus. Comme le mentionnait M. Vaillancourt, le problème maintenant, ce n'est plus que ce sont seulement les pauvres qui ne peuvent pas se loger, mais les gens de la classe moyenne qui entrent sur le marché. Pourquoi est-ce qu'il se construit seulement des condos à Montréal? Parce que ce n'est plus rentable d'investir dans le logement locatif. Je veux dire, on peut se vanter à Montréal d'avoir des logements plus abordables qu'ailleurs. Écoutez, je vais vous dire: Personnellement, ma femme vient de Tokyo. Elle est japonaise, donc elle a grandi là-bas. En arrivant à Montréal, elle croyait qu'elle était arrivée au ciel. Elle ne comprend pas que les gens se plaignent à Montréal de payer 700 ou 800 \$ par mois pour un logement, tandis qu'à Tokyo, pour des gens qui font le même salaire, il doivent payer deux, trois, peut-être même quatre fois plus, dépendant où ils veulent être.

Au Québec, dans le passé, on a été gâtés. Pourquoi? Parce qu'on a utilisé beaucoup d'argent des taxes pour soutenir artificiellement le marché du logement. En faisant ça, donc, on a maintenu le coût des loyers plus bas, mais le résultat, c'est qu'on est les gens les plus taxés en Amérique. Donc, on le paie d'une façon ou d'un autre, si vous voulez. Le prix des logements est plus bas, mais on paie plus de taxes parce qu'on subventionne la construction de logements locatifs.

• (10 h 40) •

Dernière petite chose pour Toronto: vous verrez que, si vous regardez les chiffres du dernier recensement, la population à Toronto a augmenté trois fois plus vite qu'à Montréal, et ce n'est pas pour rien. Oui, il y a des problèmes de logement; oui, à Toronto, on a de la misère à suivre, mais c'est parce que l'économie est tellement plus performante. Et, entre vous puis moi, je crois qu'à Montréal on serait mieux si on avait une économie aussi performante que Toronto et d'avoir des coûts de loyer plus élevés que d'être une économie beaucoup plus pauvre comme on l'est et d'avoir des loyers plus abordables. Moi, je crois que les gens votent avec leurs pieds au Canada; ils préfèrent aller dans une ville où on leur donne des chances d'emploi plus intéressantes plutôt que des logements plus abordables. Et c'est un choix qu'il faut faire à un moment donné, en tant que société.

Le Président (M. Vallières): Mme la députée de Matapédia.

Mme Doyer: Oui. À Toronto, écoutez là, j'y suis allée pas mal depuis quelques mois, puis je suis allée dans des quartiers où se bâtissent des maisons actuellement à 250 000, un demi-million, I million pour des gens, effectivement, qui ont des salaires aisés. Mais les gens qui n'ont pas beaucoup de salaire, ils sont au centre-ville, ils ont de la misère, ils sont dans des logements de trois et demi à 850, 900 \$ puis ils ont bien de la misère. Ça fait qu'il faudrait peut-être parler de ça; il ne faut pas l'oublier. Moi, je persiste à dire ce que j'ai dit.

Et vous parlez des taxes et tout ça, mais, au Québec, on a aussi beaucoup plus de services qu'ailleurs, il ne faut pas l'oublier, tout ça. Moi, j'ai terminé.

M. Desrochers (Pierre): Enfin, moi, tout ce que je vous dirai: J'ai vécu à l'étranger, en Europe et aux Etats-Unis, puis c'est vrai qu'on a des services au Québec, mais il y en a ailleurs aussi. Donc...

Mme Doyer: On est allé aussi à l'étranger, on est allé en Afrique, on voit ce qui se passe en Europe.

Le Président (M. Vallières): O.K. Ça va. Un à la fois. Alors, ça nous amène à Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. Merci, M. Desrochers, pour votre mémoire. J'ai lu, également, votre document, et vous avez peutêtre eu écho de mes réactions. Je vis avec un économiste à la maison et je lui dis toujours que l'économie n'est pas une science exacte. Alors, je vous le redis, pour vous dire qu'il y a différents points de vue qui peuvent s'exprimer, même chez les économistes.

Vous dites dans votre document que, finalement, il n'y a pas de relations de cause à effet entre la pauvreté et la crise du logement, que ça, c'est une construction de l'esprit. Puis je ne veux pas argumenter avec vous là-dessus parce que ça peut nous bouffer le temps qui nous reste. Mais supposons qu'il n'y ait pas de liens de cause à effet, est-ce que vous reconnaissez qu'il y a des pauvres au Québec?

M. Desrochers (Pierre): Ah, bien sûr!

Mme Houda-Pepin: Est-ce que vous reconnaissez que l'État doit venir en aide aux pauvres au Québec?

M. Desrochers (Pierre): C'est sûr et de la façon la plus efficace possible, et c'est ce que je dis dans mon mémoire. Et la meilleure façon d'aider les ménages les plus démunis, ce n'est pas de faire de nouveaux programmes avec de nouveaux critères et tout ça, c'est d'augmenter les allocations au logement, leur donner plus d'argent pour qu'eux-mêmes se logent sur le marché privé.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Très bien. Ça, j'ai bien compris. L'allocation au logement qu'on appelle supplément au loyer pour les personnes démunies, pour les aider à payer 25 % de leurs revenus au loyer, je suis d'accord avec cette mesure-là. Mais le problème que ça pose, c'est que cette mesure ne peut fonctionner que là où il y a des disponibilités de logement. Hein?

M. Desrochers (Pierre): Bien sûr.

Mme Houda-Pepin: Parce que, pour pouvoir bénéficier du supplément au loyer, il faut avoir un appartement quelque part de disponible dans lequel on peut loger.

M. Desrochers (Pierre): Exactement.

Mme Houda-Pepin: Le problème, c'est que, dans une région comme Montréal où nous avons des taux d'inoccupation qui frisent les 0 %, il n'y a pratiquement pas de loyers. Donc, il faut construire de nouvelles unités de logement pour répondre à ces besoins-là.

Au Saguenay, ma collègue de Jonquière, elle, habite dans une région où il y a des loyers disponibles et ce qui fonctionnerait là-bas, c'est précisément le supplément au loyer. Donc, à chaque besoin correspond une solution. On ne peut pas faire du mur-à-mur. Si c'était tellement simple, on serait caves d'être assis ici et

de ne pas l'avoir deviné. Hein? C'est que la situation est plus complexe que ça.

Vous nous ramenez à Tokyo. J'ai vécu à Tokyo, même que j'ai eu le privilège de vivre pendant trois mois dans une famille japonaise, ce qui est rare, comme vous le savez. et je peux vous dire qu'il n'y a aucune comparaison à faire au niveau du logement entre ce que nous vivons et notre contexte québécois nord-américain, etc., et la réalité à Tokyo. À Tokyo, quand vous entrez, c'est des cages; les gens vivent dans des cages. J'ai été visiter...

M. Desrochers (Pierre): Ma femme les appelle des clapiers, en fait.

Mme Houda-Pepin: Bon, eh bien, alors, moi, je vous dis que j'espère plus que ça et mieux que ça pour les Québécois. Même les gens qui ont des faibles revenus, ils ont le droit de vivre décemment.

Un des arguments sur lequel vous revenez souvent, souvent, souvent, c'est de dire: Le privé n'investit pas dans le logement locatif parce que ce n'est pas rentable. Et c'est un élément important dans votre mémoire. J'ai ici un communiqué de presse issu d'un document qui est publié par la Société d'habitation et le gouvernement fédéral, Les logements privés au Québec, et je vous lis le texte parce que je ne veux pas interpréter: «En ce qui a trait aux perceptions à l'égard du marché locatif dans son ensemble, les perspectives pour les cinq prochaines années sont jugées favorables dans 59 % des cas et 75 % des propriétaires considèrent qu'il y a amélioration ou stabilité de la rentabilité de l'immeuble.»

Alors, moi, je considère que... et le texte continue: «Si le secteur locatif connaît des difficultés, la majorité des propriétaires se montrent donc optimistes face à l'évolution de la situation.» Il y a de l'optimisme.

Donc, là encore il faudrait prendre ça, ces arguments que vous nous proposez, avec des pincettes. Et, moi, je suis de ceux et celles qui croient que l'État peut intervenir, mais il faut circonscrire son intervention. L'État ne peut pas intervenir dans tout, il n'a pas les moyens d'intervenir partout.

Par contre, parce que les besoins sont diversifiés, les solutions doivent être en conséquence et les partenaires aussi doivent être au rendez-vous. Que ce soient les municipalités, que ce soit le milieu, que ce soient les gouvernements, c'est tout le monde qui va tirer dans la même direction pour pouvoir régler ce problème de crise avant qu'il ne devienne, comme nous a dit le maire de Laval tantôt, permanent. Alors, je pense que oui, mais l'analyse que vous faites par rapport à la rentabilité, il faut la prendre avec des pincettes. Est-ce que vous êtes d'accord avec moi?

M. Desrochers (Pierre): Bien écoutez, je présume que vous allez avoir des groupes de propriétaires aussi qui vont venir plus tard. Ils vont parleront de leur situation.

Mme Houda-Pepin: Je les attends avec intérêt.

M. Desrochers (Pierre): Voilà! Écoutez, moi, ce que je vous dis, c'est: C'est sûr que la SHQ et la

SCHL ne vont pas dire que leur politique de réglementation des loyers crée un problème. Ils ont aussi leur intérêt à défendre là-dedans.

Ce que je vous dirais, c'est que, pour avoir vécu ailleurs dans d'autres marchés en Amérique du Nord, Montréal est assez unique dans la mesure où c'est vraiment le seul marché que j'ai connu où les gens, vraiment, se retirent massivement du logement locatif. Pourquoi? Et c'est là que je veux revenir au point que vous faisiez entre Montréal et... Enfin, il faut dire Saguenay maintenant. J'allais dire Chicoutimi. Ce qu'on observe au Québec, c'est que les villes qui vont bien, autrement dit, Montréal, Gatineau et Québec, c'est là qu'on vit une crise du logement. Pourquoi? Parce que, justement, la demande augmente. Il y a plus de gens qui arrivent sur le marché. Et des villes comme Saguenay puis comme Trois-Rivières perdent de la population depuis des années. Et c'est ça, selon moi, le critère qui fait la différence; ce n'est pas que les facteurs sont différents, c'est que l'économie varie beaucoup au Ouébec d'une ville à l'autre.

Dans les villes où l'économie va bien, les mesures qu'on a mises en place en termes de réglementation des loyers découragent les gens d'investir dans le logement. C'est la même chose à Chicoutimi puis à Saguenay et à Trois-Rivières. Les gens n'investissent pas plus là-bas, mais, vu que la population diminue, c'est sûr qu'ils ne vivent pas une crise. À Montréal, à Gatineau, à Québec, l'économie va bien, la demande augmente. Les gens n'investissent pas plus dans le logement, on a une crise qui est localisée. Et ce que je vous dirais là-dessus: Les causes et les conséquences sont les mêmes. La différence entre Saguenav et Montréal, c'est le taux de croissance économique et la population qui vient avec. À Montréal et dans les autres villes où l'économie va bien, comme je vous dis, la demande est là, et donc, on a un problème. Les villes qui sont en déclin, c'est sûr qu'on n'a pas de problèmes de logement, mais elles ont un problème qui est beaucoup plus grave qui est leur déclin économique et l'effet que la population s'en va.

Donc, je maintiens mon analyse et je vous dirais là-dessus que les mesures qui découragent l'investissement dans le logement sont ce qui provoque la crise au Québec.

Mme Houda-Pepin: Je suis d'accord avec vous qu'on puisse analyser qu'est-ce qui entrave ou qui décourage l'investissement. C'est une préoccupation que nous avons parce que l'habitation, ce n'est pas juste social, c'est aussi économique. Et on a cette préoccupation-là. Mais de là jusqu'à dire qu'il n'y a qu'une seule solution puis elle s'applique mur à mur, je ne suis pas d'accord avec vous dans cette analyse.

Hier, nous avons écouté la Fédération québécoise des municipalités qui sont venues nous signaler les besoins qu'il y a dans les régions, qui sont différents par rapport aux grands centres urbains, mais les besoins sont là aussi. Et ils ont des solutions très novatrices pour les régler. Mais, justement, la crise est dans les grands centres urbains. Parce que vous avez parlé qu'il y a des emplois qui se créent, mais c'est aussi... Il y a une concentration de pauvreté dans ces centres urbains.

● (10 h 50) ●

C'est parce que les gens viennent de partout. Ce n'est pas tout le monde qui trouve de l'emploi, ce n'est pas tout le monde qui trouve du logement, et donc, il y a une corrélation, que vous le vouliez ou pas, entre la pauvreté et le logement. Ceci étant, ce qui me préoccupe, moi, par-dessus tout ça, c'est que, parce que la crise du logement est en train de devenir récurrente — puis le 1er juillet, ce n'est que le sommet de l'iceberg — le problème qui est en train de se dessiner, c'est que la classe moyenne est affectée par cette crise, la classe moyenne est en train de s'appauvrir. Il y a 42 % des gens au Québec qui ne paient pas d'impôts et, par conséquent, ils vivent aussi cette crise-là.

Mais je veux revenir à vos recommandations, à la page 17, là. Évidemment, lorsque vous dites: «Les causes de la crise sont autres» — et puis là vous nous amenez sur votre terrain — c'est évident que les mêmes causes ne produisent pas nécessairement les mêmes effets. Donc, on n'arrive pas à vous joindre sur les solutions que vous proposez. Alors, vous suggérez le contrôle du loyer. Hein, c'est ça? Ça veut dire quoi, ça? On abolit la Régie du logement?

M. Desrochers (Pierre): Ça veut dire qu'on abolit le contrôle des loyers. La Régie a d'autres rôles à jouer. La Régie peut avoir un rôle d'arbitre pour s'assurer que l'entente qui est convenue entre le propriétaire et le locataire est respectée. Mais, ce que je vous dis: Écoutez, le contrôle des loyers, comme le disait l'économiste... Il y avait un économiste suédois, lui, qui était il y a quelques années le président du comité Nobel, c'est-à-dire que c'est lui qui choisissait les prix Nobel. Son nom est Assar Lindbeck. Et il a eu la métaphore heureuse de dire que, après les bombes incendiaires, la meilleure façon de détruire une ville, c'est le contrôle des loyers. Pourquoi? Parce que ça met en branle la dynamique que j'ai expliquée.

Dans le fond, là où je suis en désaccord avec vous, respectueusement: la classe moyenne ne s'appauvrit pas au Québec, elle a de la difficulté à se loger. Ce n'est pas la même chose. Et pourquoi? Ce n'est pas parce qu'elle est plus pauvre qu'avant, c'est parce que le marché locatif ne répond pas. Et pourquoi est-ce qu'il ne répond pas? Comme je vous dis, c'est en bonne partie à cause de la réglementation des loyers.

Mme Houda-Pepin: Merci. Donc, la Régie du logement, vous voulez qu'elle se maintienne mais qu'elle ne touche plus au contrôle du loyer.

Deuxième recommandation, vous dites: «Certaines dispositions de la législation québécoise qui posent plusieurs obstacles à la sélection des locataires et à l'exclusion des plus mauvais locataires.» Vous faites, d'ailleurs, une distinction entre les bons locataires et les mauvais locataires. Déjà, dans les qualificatifs, on pourrait argumenter, mais il y a des gens qui sont mauvais payeurs parce qu'ils ne paient pas mais ils ne sont pas mauvais locataires pour autant.

M. Desrochers (Pierre): Ou il y a des gens, comme vous le savez... Bien, écoutez, comme vous le savez, Montréal a la particularité d'être un marché où le petit propriétaire est encore très important, donc quelqu'un qui a un duplex, un triplex, un quadruplex,

contrairement à d'autres villes. Et ces gens-là, bon, souvent c'est leur petit pécule, c'est leur retraite. Si vous avez un locataire qui peut-être paie son loyer mais vandalise l'appartement ou, en tout cas, on lui installe un plancher de bois franc et il arrive avec deux chiens, disons - je sors un exemple, comme ça - ce n'est pas nécessairement un mauvais payeur. C'est quelqu'un qui peut faire des milliers de dollars de dommages que le propriétaire devra assumer par la suite.

Si on n'a pas de mesures qui incitent les gens à dire: Écoutez, dans le fond, c'est mon logement, je vous demanderais de lui faire un peu plus attention. Si, dans le fond, on les empêche de prendre soin de leurs biens, ce qu'on dit aux gens, c'est: N'investissez pas dans les duplex, dans les triplex ou dans les quadruplex. Ce qu'on dit: Il y a un équilibre à trouver et on a l'impression que, depuis quelques années, au Québec, la balance penche toujours du même côté, et pas nécessairement pour les bonnes raisons. Ce n'est pas, encore une fois, seulement un problème de pauvreté, c'est un problème de gens qui ne respectent pas nécessairement la propriété d'autrui. C'est tout.

Le Président (M. Vallières): Merci. On pourra avoir d'autres interventions. On va terminer tantôt avec la députée d'Anjou. Nous passerons au député de Duplessis.

M. Duguay: Alors, merci beaucoup, M. le Président. M. Desrochers, bonjour. Bon. C'est sûr que, moi également, quand j'ai lu votre mémoire, la première réaction que j'ai, je vais me permettre de vous la livrer: vous me faites penser à un soldat qui est dans l'armée, qui n'a pas le pas. Puis là, vous dites: Tous les autres n'ont pas le pas. Et pourquoi vous dites ca? En tout cas, moi, de la façon que je le perçois, c'est que, à l'intérieur du mémoire, vous parlez de mythes, vous parlez également, à la page 7, d'activistes qui attribuent la crise non pas aux coupures fédérales. Et pourtant, hier il y a eu quand même des intervenants pour dire qu'une partie des problèmes provenaient effectivement des transferts fédéraux. Et il y a aussi eu hier beaucoup d'intervenants qui ont fait la démonstration que la situation est différente qu'on soit dans les grandes villes ou dans des petites régions, et la députée de La Pinière tout à l'heure y a fait référence. Et il faut quand même se placer dans un contexte, au Québec, où la situation que l'on vit versus les logements, versus la qualité de vie, elle est totalement différente que sur l'ensemble des autres communautés, même à l'intérieur du Canada.

Sans trop de questions sur le mémoire, il y en a une, entre autres, sur laquelle vous êtes intervenu tout à l'heure en disant que ça prenait de l'aide à la personne. Et vous vous êtes prononcé également un peu contre les interventions qui seraient proposées à l'intérieur. Alors, déjà, c'est quand même une intervention qui est ciblée. Alors, comment vous percevez ça, là? Pour l'expliquer un petit peu plus à fond, là.

M. Desrochers (Pierre): Bien, enfin, ce que je vous dis, dans le fond, c'est que souvent les solutions les plus simples sont les meilleures. Et, nous, ce qu'on dit: C'est vrai qu'il y a des gens au Québec qui ont des

problèmes à se loger dans un marché où le prix du logement finalement va rejoindre le prix réel du marché. Nous, ce qu'on dit: Bon, il y a deux façons de régler ça. On peut faire ce qu'on a fait dans le passé. Je ne sais pas si vous êtes familiers avec... Bien, enfin, sauf votre respect, j'étais un peu jeune à l'époque pour réaliser ces choses-là, mais, par exemple, à Montréal, au début des années soixante-dix, on a démoli beaucoup de logements autour du pont Jacques-Cartier pour construire Radio-Canada et tout ça; on a créé une pénurie de logements. Et la réponse, à l'époque, ca a été d'avoir des mesures fiscales, de créer Corvée-Habitation, de créer d'autres choses, de créer beaucoup de programmes, de pomper beaucoup de subventions pour favoriser la construction soit de propriétés qui libéreraient des logements, soit de nouveaux logements locatifs.

Et le résultat, c'est qu'une fois que ces programmes-là ont été mis en branle et que l'erre d'aller est partie, on n'a pas su s'arrêter. On est arrivés au début des années quatre-vingt-dix avec un taux d'inoccupation de 8 % qui a fait mal financièrement à beaucoup de petits propriétaires. Et je le précise, encore à Montréal, c'est surtout un marché de petits propriétaires encore, en bonne partie. Et donc, ces gens-là, on prenait l'argent de leurs taxes pour leur tirer dans le pied. Et ce que l'on craint, nous, c'est que, si on adopte la même approche, on va encore avoir le même problème. Donc, on va prendre l'argent des petits propriétaires pour leur tirer dans le pied, soit en leur enlevant leurs meilleurs locataires pour qu'ils accèdent à la propriété, alors que ces gens-là pourraient peut-être le faire d'eux-mêmes dans quelques années, soit en investissant dans des mesures de logement social qui, encore une fois, vont rendre le marché plus dépressif.

Nous, ce qu'on dit: La meilleure facon d'intervenir pour aider les gens les plus démunis, en aidant le plus de monde et puis, en même temps, en nuisant au plus petit nombre de personnes, c'est d'aider les gens directement à se loger sur le marché privé. C'est un programme qui est beaucoup plus simple: vous n'avez pas de critères compliqués, vous ne devez pas attendre que la politique ait été définie, vous ne devez pas faire intervenir un paquet de monde. Vous augmentez simplement les subventions, c'est-à-dire les allocations au logement aux personnes qui vraiment sont inaptes au travail, qui ne peuvent pas se loger d'elles-mêmes - ce sont les personnes qui ont vraiment besoin d'aide — et une fois que ces gens-là ont plus d'argent, si on déréglemente le marché, si on incite les gens à investir et qu'on laisse les loyers augmenter, mais qu'en même temps on aide financièrement ces gens-là à assumer cette augmentation-là, nous, ce qu'on dit: Ca va être la façon la plus rapide, la plus efficace et la moins coûteuse pour régler le problème.

Et ce qu'on vous dit, dans le fond: Vous avez un rôle à jouer, mais essayons d'en faire le plus et le mieux pour le moins d'argent possible. Et ça nous semble être l'approche la plus souhaitable, plutôt que de faire encore une fois des programmes, des critères, des mesures puis

des choses du genre.

Le Président (M. Vallières): Bien. M. le député... Juste auparavant Mme la députée d'Anjou, suivie du député de Saint-Maurice.

Mme Thériault: Oui. M. Desrochers, je suis un petit peu surprise de ne pas voir dans votre document que vous parlez de la démographie; pourtant, le portrait du Québec a été considérablement changé, si on fait juste reculer de 30 ans où lorsque les enfants quittaient la maison ils quittaient pour se mettre en couple, ils se mariaient, ils avaient des enfants. On sait très bien qu'aujourd'hui les jeunes qui quittent ne quittent pas nécessairement pour aller demeurer avec quelqu'un d'autre, l'éclatement des familles qui fait qu'il y a des enfants qui sont à garde partagée, les familles monoparentales, le fait que les gens vivent plus vieux et en santé plus longtemps, très souvent en veufs, parce qu'il y a quand même des décès qui se font, à mon avis, il y a quand même un impact sur la façon de consommer au niveau du logement au Québec qu'on vit présentement, qu'on ne voyait pas voilà 30

M. Desrochers (Pierre): Et le marché répond très bien à ça. Si vous regardez les résidences pour personnes âgées, elles sont le secteur qui est le plus en expansion depuis quelques années. Le marché privé répond très bien à ça et il n'y a aucune raison de croire que... C'est vrai qu'on vit des changements démographiques au Québec, mais il n'y a aucune raison de croire que le marché privé ne répondrait pas.

Regardez ce qu'on fait depuis des décennies, en fait. Vous avez plusieurs logements dans les centres urbains qui étaient très petits à l'époque. On avait des plus grandes familles mais des petits logements. Les gens sont devenus plus prospères, souvent on a agrandi les logements, on a, disons, abattu une cloison, on a transformé un duplex en une maison unique, ou etc., il n'y a pas de raison de croire que le marché privé ne s'adapterait pas à ces changements-là. Je veux dire, les gens qui investissent dans le logement puis les propriétaires ne sont pas nonos, je veux dire, s'ils sont dans cette business-là depuis des années, c'est qu'ils sont capables de s'adapter. Et, selon moi, il n'y a pas de raison de croire que le marché ne répondrait pas. Comme je vous le dis, il répond déjà en construisant beaucoup de logements pour personnes plus âgées mais, en même temps, il ne faut pas oublier non plus que la population augmente.

Avant moi, ce matin, M. Vaillancourt, le maire de Laval, parlait des vieux quartiers où les gens quittent après 40 ou 50 ans et, moi, je peux vous dire, je connais beaucoup de gens de mon âge qui se portent acquéreurs de ces maisons-là justement parce que le coût d'infrastructure a déjà été payé, elles sont bien situées, elles sont près des transports et puis tout ça. Je ne crois pas qu'on ait besoin de subventions pour dire aux gens: Regardez, c'est un endroit intéressant pour vous pour vivre; ils le réalisent eux-mêmes.

Mme Thériault: Oui, bien, ça, c'est l'étape après, quand on achète une maison. Sauf que, lorsque l'on quitte la famille, les parents, on n'a pas nécessairement les moyens d'acheter une maison, donc on doit louer des logements.

M. Desrochers (Pierre): Bien sûr. Exactement.

• (11 heures) •

Mme Thériault: Il y a beaucoup de personnes âgées aussi qui n'ont pas nécessairement les moyens de s'acheter une maison.

M. Desrochers (Pierre): Non, non. Bien sûr.

Mme Thériault: Donc, il est évident qu'il y a une conséquence sur le marché du logement direct à Montréal...

M. Desrochers (Pierre): Et ce que je vous dirais là-dessus...

Mme Thériault: ...et que ça demande beaucoup plus de logements que ça demandait à l'époque évidemment parce qu'on ne vit pas de la même façon. Une famille qui est éclatée, lorsqu'un père ou une mère doit payer une pension alimentaire, il lui reste beaucoup moins d'argent dans ses poches pour se payer une résidence.

M. Desrochers (Pierre): Bien sûr.

Mme Thériault: Donc, nécessairement, souvent il va y avoir deux logements qui vont être occupés par la même cellule familiale qui, à l'époque, voilà 20 ans, 30 ans, aurait occupé seulement qu'un loyer. Donc, c'est évident qu'il y a une différence au niveau de la consommation, mais vous ne semblez pas faire état dans votre document de constat vis-à-vis ça. Et je trouve ça déplorable un peu.

M. Desrochers (Pierre): D'accord, bien, écoutez, j'aurais pu, mais je vous dirais en même temps qu'il y a moins de jeunes aujourd'hui qu'il y en a il y a 30 ans, en fait. Comme vous le savez, les familles sont moins nombreuses, donc, vous pouvez dire que vous avez proportionnellement une proportion de jeunes qui est beaucoup moins importante qui a besoin de logement. Donc est-ce que l'effet est si important? Ce n'est pas clair. Enfin, c'est une des raisons pour lesquelles je n'en ai pas parlé. Ce que je vous dirais làdessus, c'est...

Mme Thériault: ...les jeunes à l'époque quittaient pour rester en couple et qu'ils ne poursuivaient pas leurs études plus longtemps. Aujourd'hui, on vit une situation qui est totalement inverse, où les jeunes occupent un marché locatif alors qu'à l'époque ils auraient acheté une maison beaucoup plus tôt dans leur vie. Donc, c'est évident qu'on a changé la façon de consommer notre logement et notre loyer au Québec voilà 30 ans, 20 ans et aujourd'hui.

M. Desrochers (Pierre): Bien, ça dépend, je vous dirais: Écoutez, mes parents...

Le Président (M. Vallières): En terminant sur cette question, je dois passer à un autre intervenant. M. Desrochers.

M. Desrochers (Pierre): Oui, bien, enfin, non... Ce que je voulais dire là-dessus: Oui, c'est vrai qu'il y a des changements, mais il n'y a pas de raison de croire que le marché privé ne pourrait pas y répondre. Moi, mes parents aussi viennent de familles nombreuses et même s'ils... après qu'ils se soient mariés il y a une quarantaine d'années, ils ont occupé un logement pendant quelques années, ils n'avaient pas les moyens de s'acheter une maison. Donc, oui, on mentionne aujourd'hui beaucoup de facteurs conjoncturels. Un, je ne suis pas sûr qu'ils sont aussi radicaux qu'on le dit par rapport au passé, et, de toute façon, ce que je dis, c'est que, oui, il y a une demande de logements locatifs qui est plus importante, on la voit aujourd'hui, mais le problème, c'est qu'on a enlevé tous les incitatifs du secteur privé à investir dans le logement locatif. S'il n'y avait pas ces barrières-là, il s'en construirait davantage, et les familles qui sont divisées, les familles reconstituées, tout ça, pourraient occuper ces logements-là. Enfin, c'est une problématique très complexe.

Le Président (M. Vallières): Merci. M. le député de Saint-Maurice.

M. Pinard: Moi, c'est concernant la Régie du logement. C'est une institution qui a été créée ça fait déjà plusieurs décennies, et c'est une institution qui permet actuellement une réglementation au niveau de la hausse... notamment au niveau de la hausse des loyers, que ce soit une hausse normale des loyers qui est contrôlée par la Régie ou encore que ce soit une hausse normale due à un investissement ou à des modifications importantes qui sont effectuées par le propriétaire et qui fait en sorte de donner une plus-value à l'immeuble pendant un certain nombre d'années.

Cette fixation du loyer par la Régie du logement a permis à date à notre parc immobilier et surtout à une classe de gens peut-être plus démunis de pouvoir avoir accès à un logement abordable. Mais aussi ne trouvezvous pas que le fait d'avoir un contrôle sur le logement permet aussi à des gens qui sont, par exemple, soit dans du logement ordinaire ou encore dans des HLM ou HPR, personnes retraitées, d'avoir un certain contrôle qui fait en sorte que ces gens-là peuvent avoir un niveau de vie très, très acceptable dû au fait que le pourcentage de leurs revenus, qui est approximativement de 25 %, ces revenus-là, c'est pour le logement, et il leur demeure un 75 % qu'ils peuvent se permettre d'investir dans des biens de consommation ou dans une amélioration de leur qualité de vie?

M. Desrochers (Pierre): O.K. Bien, ce que je vous dirais là-dessus: Une expérience qui pourrait être instructive, ce serait d'aller voir ce qui se passe à New York, New York qui a la réglementation, la fixation des loyers la plus sévère aux États-Unis depuis une cinquantaine d'années. Or, ce qu'on observe, c'est que, effectivement, il y a des gens, comme vous le dites, qui bénéficient beaucoup de ça - règle générale, des couples qui ont occupé le logement à partir du début des années cinquante, qui ont eu leurs enfants, les enfants sont partis, maintenant ils ont un 61/2, un 71/2 où ils payent effectivement un loyer ridicule. Par contre, le problème, à New York, c'est qu'il n'y a plus personne qui investit dans le logement locatif depuis des décennies, et le drame, ce sont les jeunes couples qui entrent sur le marché du logement locatif. Eux, vraiment, sont confrontés à des pénuries, sont condamnés à aller vivre au New Jersey ou se mettent à deux couples pour payer un logement de luxe, parce que c'est la seule catégorie de logement qui n'est pas réglementée.

La fixation des loyers, c'est vrai que ça bénéficie à une catégorie de gens, ceux qui sont établis depuis longtemps. Le drame, c'est ceux qui entrent sur le marché. Ce que vous leur faites, vous découragez tellement l'investissement que les jeunes couples qui arrivent sur le marché sont condamnés à s'exiler en banlieue ou à se mettre souvent à deux couples pour se louer un petit 4½ à New York dans un logement de luxe.

Donc, ce que je vous dis, oui, il y a des gens qui bénéficient mais il y a aussi beaucoup de victimes. Et ce que vous faites en défendant ça, c'est que vous dites à des couples qui n'ont pas besoin d'un 5½ ou d'un 6½, qui sont peut-être un peu plus âgés, qui pourraient se contenter de plus petit: Continuez de bénéficier de vos privilèges aux dépens de la jeune clientèle. Et, moi, enfin, je peux vous dire, j'ai des amis de mon âge à New York, et c'est un drame pour eux. Je veux dire, un garde-robe à New York coûte 1 200 \$ par mois; dans le même immeuble, vous avez des gens d'un certain âge qui payent une portion ridicule de leur loyer pour un logement beaucoup plus grand et qui auraient les movens de payer plus. Et, souvent, les gens qui payent moins sur leur logement à New York sont des gens qui vont aller s'acheter un chalet en Floride ou ailleurs. Donc, ce que je vous dis, il faut voir. Oui, il y a des gens qui bénéficient, mais il y a aussi des victimes, puis ça crée des injustices également.

Le Président (M. Vallières): Bien. Alors, ceci met fin à nos échanges avec l'Institut économique de Montréal. On vous remercie, M. Desrochers, de votre présentation. Je demanderais maintenant à l'Association des groupes des ressources techniques de bien vouloir prendre place.

(Changement d'organisme)

Le Président (M. Vallières): Bien. Alors, je demanderais aux gens qui représentent l'Association des groupes de ressources techniques du Québec de bien vouloir s'identifier et de procéder dans les prochaines 15 minutes à la présentation de leur mémoire. La parole est à vous.

Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

Mme Cyr (Édith): Bonjour. Édith Cyr, présidente de l'Association des groupes des ressources techniques de Montréal et d'un groupe de ressources techniques à Montréal.

Mme Cyr (Jacynthe): Jacynthe Cyr, d'un groupe de ressources techniques de la Gaspésie et les Îles-de-la-Madeleine.

M. Hudon (Marcellin): Marcellin Hudon, coordonnateur de l'Association des GRT du Québec.

Mme Cyr (Édith): J'aimerais tout d'abord remercier la commission de nous avoir permis, de nous avoir donner l'opportunité de parler d'une question aussi importante que le logement abordable et le logement social au Québec. Cependant, on est désolés, le peu de temps dont nous avons disposé pour analyser les multiples avenues proposées dans le document de la commission ne nous ont pas permis d'approfondir autant qu'on l'aurait voulu l'ensemble des propositions. Nous avons donc concentré notre mémoire sur une partie... sur certaines propositions, sur des éléments qui nous préoccupent tout particulièrement.

Je débuterais par une présentation de ce que nous sommes, les groupes de ressources techniques au Québec. Nous sommes 23 GRT, répartis sur tout le territoire québécois. Nous développons de l'immobilier communautaire depuis au-dessus de 25 ans, même un peu plus de 25 ans. Nous avons privilégié le développement sous l'angle de la prise en charge et de la responsabilisation des individus, des usagers, des communautés où on intervient. Notre approche est celle d'un contrôle démocratique, d'une primauté de l'individu et de la création d'une richesse collective. Tout notre travail se fait en collaboration avec le milieu, le milieu où on intervient dans les communautés. Nos partenaires sont autant privés, publics que communautaires. On a une particularité, on intervient autant sur l'aspect économique que sur l'aspect social dans notre développement.

Un GRT, ce que ca fait, en concret, c'est, à partir de préoccupations gouvernementales, de politiques, de programmes, d'expression de besoins ou de volonté des communautés, d'expression de besoins aussi de ménages et de contraintes de développement de l'immobilier que le privé rencontre, le GRT est au coeur de ces préoccupations-là, cherche des solutions, relève le défi d'aplanir les obstacles puis de répondre aux besoins autant des communautés que des individus. On intervient auprès des différentes clientèles. Les ménages sont autant des familles, des personnes seules, des gens avec des problématiques particulières, que ce soit en santé mentale ou avec des handicaps physiques, etc. Nous partons d'un besoin. Comment ca se traduit? C'est, à partir d'un besoin, le GRT accompagne, O.K., les individus, les groupes en vue d'arriver à une solution durable et concrète, c'est-à-dire la construction ou la rénovation d'habitations à des prix accessibles. On travaille dans le cadre d'une mixité, on parle de ménages autant faibles que moyens revenus.

Notre intervention, elle est l'amélioration de l'habitat, la lutte à la pauvreté, et on travaille sur l'exclusion sociale. Bref, 25 années où est-ce que le développement de l'habitation communautaire, à notre avis, est un résultat positif. On y reviendra tantôt un petit peu plus dans le détail, sur certains aspects du mémoire.

On est désolés, même si le document de la commission parle ou nous donne des chiffres, des indications sur les régions, il n'a cependant pas soulevé les problématiques et des solutions.

J'inviterais Jacynthe Cyr, qui est d'un GRT de région, à nous parler un peu de cette problématique-là.

• (11 h 10) •

Mme Cyr (Jacynthe): Alors, effectivement, nous connaissons actuellement la crise du logement

dans les grands centres urbains. Même si nous demeurons dans des régions éloignées ou régions-ressources, nous sommes conscients de ce problème-là. Sauf que, chez nous également, il existe vraiment des contraintes que nous rencontrons quotidiennement pour livrer les programmes d'habitation, actuellement qui sont Accès Logis et Logement abordable.

Hier, la Fédération québécoise des municipalités a bien expliqué la problématique qui entoure justement la livraison du programme dans les régions, dans les petites régions. Alors, chez nous, en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine, c'est la même chose. Nous travaillons avec plusieurs groupes, parce que les besoins sont réels, nous avons des besoins dans les mêmes volets que tantôt Mme Cyr parlait. Alors, lorsque nous arrivons pour pouvoir déposer un projet, les normes du programme nous demandent d'avoir 15 % de levée de fonds du milieu. Mais, chez nous, parce que c'est des petits milieux, vous savez que le coût du loyer est beaucoup plus bas que dans les grands centres urbains. Alors, c'est la capacité de payer des locataires qui vivront dans ces habitations-là. Alors, le problème que nous avons, c'est que nous sommes obligés d'aller chercher dans le milieu au-delà de 15 %, et la moyenne se situe entre 35 et 40 %. Alors, vous comprendrez que tous les efforts que nous demandons dans des petits milieux s'avèrent quelquefois vaincus, parce qu'on ne peut pas amasser ces sommes-là dans les petits milieux où nous vivons. Alors, ce n'est pas parce que nous n'avons pas de projets sur nos tables de travail. Nous en livrons, oui, mais à quel prix? Je vous dis que ça demande beaucoup, beaucoup d'efforts pour ces petits milieux là.

Alors, ça, c'est un très gros problème que nous vivons. On demande d'ailleurs, la région demande la modulation du programme. Parce que, effectivement, nous partons vraiment de loin, lorsqu'on va déposer un projet, au même titre que les grands centres ou les autres régions qui, eux, le 15 %, habituellement, il y a plusieurs municipalités qui investissent aussi dans le programme. Donc, nous, il n'y a pas de fonds d'habitation, chez nous. Alors, vous comprendrez que c'est directement... on frappe à plusieurs portes pour avoir ces données-là.

Alors, on est d'accord effectivement avec les données du document, sauf que les propositions ne sont pas très nombreuses quant aux solutions qu'on pourrait y présenter. Alors, nous, on dit: Si on adapte les normes du programme pour chaque spécificité des régions, nous sommes persuadés que nous répondrons à la clientèle et on fournira du logement qui, probablement, sera une sorte de frein à l'exode de nos jeunes, qui ont besoin de logement, et à l'exode de nos personnes âgées également, qui doivent quitter leur région aussi, s'ils n'ont pas de logement. Alors, par le fait même, peut-être que, si on freine cet exode-là, ils ne viendront pas dans les grands centres, non plus, pour trouver du logement. Alors, on pourra les garder chez nous et... C'était le message que je voulais faire passer. Je vous remercie beaucoup.

Le Président (M. Vallières): Merci.

Mme Cyr (Édith): J'inviterais Marcellin Hudon à nous présenter brièvement les préoccupations que nous avons actuellement.

Le Président (M. Vallières): M. Hudon.

M. Hudon (Marcellin): Oui. Merci aux gens de la commission. Il y a plusieurs choses qu'on aurait aimé discuter à travers le document de réflexion, qui soulève des questions importantes et intéressantes. Les choses sur lesquelles on a attiré l'attention dans notre mémoire ne sont pas les seules à discuter, et surtout on pourrait, dans chacun des points qu'on soulève... je pense qu'on peut en débattre et en discuter encore longtemps. Ça fait qu'on vous présente rapidement des constats et peut-être des préoccupations qu'on a par rapport à ça.

La question de l'aide à la pierre versus l'aide à la personne, qui est un débat qui est là depuis très longtemps et qui n'est surtout pas exclusif au Québec, on le voit un petit peu partout, surtout dans les pays industrialisés, quelle est la meilleure façon d'intervenir? Et un peu tout le monde a essayé un peu tout. Ce qu'on veut vous souligner, c'est qu'on pense qu'au Québec, jusqu'à maintenant, on n'est pas... en tout cas on n'est pas dans le train arrière, on est peut-être dans le train qui va sur une voie, en tout cas qui fonctionne.

Une preuve à ça, c'est que, en Angleterre... Bon, il y a un document de l'INRS-Urbanisation, qui date de 2001, qui mentionne qu'en Angleterre même le gouvernement conservateur avait enfin constaté qu'il serait plus efficace de verser des aides à la pierre aux promoteurs de logements afin de créer des logements sociaux que de miser sur un système d'aide à la personne qui subventionne les locataires afin qu'ils puissent payer les loyers du marché dans le secteur locatif privé à but lucratif. Et cette conclusion est renforcée par une série de recherches très poussées qui ont été faites en Angleterre. Ce qu'on fait au Québec actuellement, c'est une combinaison des deux, avec, notamment, AccèsLogis et Logement abordable, qui recherchent cette aide-là sous ces deux formes-là. Donc, ce qu'on dit, c'est qu'on est loin d'être dans l'arrière du train, on est plutôt dans les wagons d'en avant.

Ce que je voulais aussi vous soulever par rapport... Bon. Le document de réflexion pose la question: Est-ce qu'on devrait arrêter d'aider les ménages qui n'ont qu'un problème d'abordabilité, dans le cas des volets I, notamment, d'AccèsLogis, pour plutôt concentrer l'intervention notamment par un programme d'accession à la propriété? Nous, on n'est pas d'accord avec ça. D'abord, la question, le problème n'est pas seulement l'abordabilité, pour un paquet de monde, là. Il y a d'autres facteurs qui rentrent en considération, notamment les facteurs d'isolement, les facteurs de prise en charge, bon. Et les gens ont besoin d'un cadre communautaire, si on peut appeler ça de même, de collectivité qui leur permet de se prendre en main, de se sécuriser et d'aller un petit peu plus loin. Mais on pense que, nous, la formule coopérative en est une forme de prise en charge et on est persuadés que ce qu'on fait dans le volet I depuis très longtemps est une forme qu'il faut continuer à faire. Éliminer complètement cette intervention-là, pour nous autres, serait une erreur.

Répondre à nos coopératives d'habitation. Le document est assez dur sur les coopératives d'habitation. Naturellement, on se sent partie prenante dans cette histoire-là, parce qu'on a été au coeur aussi du développement des coops depuis 25 ans. Et ce qu'il faut

souligner, c'est que les coopératives ont été utilisées... cette forme, cette tenure-là est utilisée pour ses qualités essentiellement de prise en charge, responsabilisation des résidents à leur habitat, le contrôle de leur habitat. Ca fait que, bon, c'est sûr qu'il y a des problématiques qui sont liées aux choix qu'on a faits, mais de balayer du revers de la main cette approche-là nous apparaît un peu excessive. De toute façon, je pense que les coops vont venir témoigner cet après-midi; vous pourrez discuter avec eux plus avant de cette histoire-là.

Le milieu communautaire diversifié et efficient. Dans le document, on laisse entendre que le milieu communautaire est en perpétuelle chicane de tenure. Nous, ce qu'on dit, c'est que ce qui semble apparemment de l'extérieur un milieu très, très désorganisé, si on peut dire, très éclaté est, dans les faits, une série d'organisations qui oeuvrent dans un milieu qui est complexe, donc qui s'est spécialisé dans certaines approches et dans certains mandats. Les grands objectifs sont communs à tout le monde, sauf qu'on s'est beaucoup spécialisé, et, dans les faits, depuis 30 ans, je pense que la production qu'on a réussi à faire est la preuve que cette approche-là est quand même efficace. Et on est en constante évolution. On fait des partenariats, on travaille beaucoup en concertation, de plus en plus même. La création du Fonds québécois d'habitation communautaire, je pense, est une preuve dans cette approche-là. Ça fait que de vouloir peut-être réorganiser tout le milieu, de l'unifier, de le concentrer, on n'est pas sûrs actuellement que ce serait la meilleure solution. En tout cas, la démonstration, pour nous autres, est à faire.

On parle aussi de l'utilisation du parc existant comme un levier de développement. Ça fait longtemps qu'on parle de ça et c'est une question très pertinente. Il y a des handicaps qui, actuellement... Il y a quoi? 45 à 50 000 unités, coops et OSBL au Québec. Il y a des choses qui ne nous permettent pas d'utiliser à très court terme ce levier-là, première des choses, qui sont liées beaucoup aux programmes d'aide des années soixante-dix, quatre-vingt, qui avaient de multiples objectifs mais pas celui nécessairement d'en faire, à court terme, un levier économique. À long terme, ça le deviendra mais, à court terme, ce n'est pas évident, notamment à cause des hypothèques.

• (11 h 20) •

Il y a aussi les besoins de réinvestissement des projets qu'il va falloir faire éventuellement. Donc, l'actif des projets devra en partie servir à ça. Et également la capacité d'augmenter les loyers, donc d'augmenter les revenus qui pourraient servir à faire du financement pour du nouveau développement, le problème, c'est qu'on s'adresse quand même à des populations à revenus modestes. Ça fait que la capacité de monter les loyers est quand même assez limitée. Par contre, ce qu'on veut signaler aussi, c'est que cette préoccupation-là est toujours là et, dans les nouveaux programmes qui ont été créés avec Québec, notamment AccèsLogis, oui, avec AccèsLogis, on a pris en considération cet élément-là en modulant les programmes différemment.

Sur le programme d'accès à la propriété, je voulais simplement vous signaler qu'avant de se lancer dans ce programme-là il faudrait peut-être faire des études un peu plus poussées sur les coûts que ça peut occasionner et des clientèles que ça peut vraiment rejoindre. On trouve que... En tout cas, les chiffres qu'on a vus dans le document, à prime d'abord, dans une vision... en tout cas, dans une vue assez rapide, nous montrent qu'on sous-estime peut-être les coûts et les gens que ça va rejoindre.

Le Président (M. Vallières): Bien. Alors, ça...

Mme Cyr (Édith): Je conclurais, oui.

Le Président (M. Vallières): En concluant rapidement.

Mme Cyr (Édith): Notre manière de faire a évolué depuis 25 ans, pour répondre aux besoins des ménages à faibles et moyens revenus, pour répondre aux besoins des communautés. Il est certain qu'il y a plus à faire dans un contexte de crise du logement, mais il ne faut pas sous-estimer l'apport des 47 000 logements communautaires et des 65 000 logements publics dans le développement de communautés viables. On pense donc qu'il faut s'appuyer sur nos acquis puis voir comment on peut les bonifier.

Nous sommes donc d'accord avec le document de la commission qui parle de maintenir les réglementations existantes. Nous, on dit: Voire même les renforcir. On parle de Code du bâtiment, Code du logement, Régie du logement, etc. Nous sommes aussi d'accord que le problème de logement ne se limite pas à une question d'abordabilité. Il est aussi un problème d'isolement, d'accessibilité physique, de besoin d'entraide, de discrimination. Nous sommes aussi d'accord sur l'importance de renforcer le réseau communautaire. Nous croyons, comme Jacynthe l'a exprimé, que le Québec n'est pas seulement urbain, qu'il faut donc avoir des préoccupations et des solutions qui sont adaptées aux réalités des régions. Nous avons choisi un développement qui donne le contrôle aux usagers et aux communautés et il nous semble qu'il est la base d'un développement durable et qu'il doit donc être encouragé et poursuivi.

Le Président (M. Vallières): Merci. Alors, des demandes d'intervention? Oui, M. le député de Duplessis.

M. Duguay: Peut-être commencer. Alors, merci beaucoup, M. le Président. Mmes Cyr, M. Hudon, bienvenue. Et, moi, je suis très heureux de vous écouter, compte tenu qu'on entend un souffle des régions. Ça fait du bien.

Et c'est sûr que le discours que vous tenez ne ressemble pas du tout à celui qui vous a précédé. Alors, je ne sais pas si vous êtes prêts à accepter un peu les recommandations que lui faisait. Cependant, c'est bien évident que, pour moi, je vais bien sûr m'inspirer des réflexions que vous avez soulevées dans votre mémoire pour essayer de trouver des solutions médianes à court, moyen, long terme pour corriger la situation que l'on vit dans le domaine du logement social et abordable, autant pour les petites régions que pour les grands centres.

Par contre, bien sûr, en ce qui concerne les coops, il y a une question fondamentale sur laquelle vous avez soulevé un questionnement. Également, moi,

j'aimerais peut-être vous entendre un petit peu plus sur le fait d'être membre d'une coop, les avantages que ça peut représenter et comment ça peut nous aider à peut-être mettre sur pied des programmes ou des... en tout cas, des logements sociaux, surtout dans les petites communautés où on vit. Il y a plusieurs coopératives qui ont vu le jour et ça a aidé beaucoup dans le logement. Alors, j'aimerais beaucoup plus vous entendre élaborer là-dessus.

Mme Cyr (Jacynthe): D'accord. Particulièrement pour les petites régions, la formule coopérative a aidé les petits milieux à pouvoir accéder à une propriété et à comprendre le fonctionnement aussi d'une propriété. Car, dans une coopérative, chaque membre a des tâches spécifiques à faire, et ils contrôlent leur coopérative et ils participent à un budget, ils participent à l'entretien du bâtiment, et tout ça. Ça, moi, je crois réellement que c'est une façon pour ces gens-là, c'est une bonne pratique également pour leur passage futur à accéder à leur propre propriété. Et je pense que de permettre cela aussi à des personnes, des ménages à revenus faibles et modestes, ça leur permet peut-être, par cette formule-là, aussi il y a d'autres formules, mais celle-là en particulier va leur permettre de comprendre aussi et de peut-être pouvoir accéder plus rapidement à l'accession à la propriété privée. Alors, chez nous, dans les petites régions, ce sont des petites coopératives. Alors, l'éducation, la formation des membres, l'implication des membres, ils gèrent vraiment leur petit milieu. Et chez nous, c'est fort, les coopératives qui ont été formées sont encore aujourd'hui en opération.

Mme Cyr (Édith): Et j'ajouterais peut-être un exemple. J'ai toujours dit: Être dans une coopérative d'habitation, c'est une pratique, c'est un moyen d'être un citoyen ou une citoyenne responsable. Les membres de coopérative ont à gérer une question immobilière puis aussi une question de vie associative.

Puis, quand on regarde dans les coopératives d'habitation... puis j'inviterais, O.K.., j'inviterais toujours tout le monde à venir à une assemblée ou à un conseil d'administration d'une coopérative où tu vois les débats et les échanges qui s'y passent. Il y a peu de lieux dans la société où est-ce qu'on retrouve ce type de débat là, que ce soit sur des questions de racisme, de discrimination, de gestion de contradictions, parce qu'on est à la fois un bon propriétaire avec toutes les contraintes économiques puis avec tout le souci de répondre à des besoins de gens qui sont à faibles revenus. Donc, quand on dit: C'est une bonne pratique pour être un citoyen responsable, oui.

M. Duguay: M. le Président, également il y a...

Le Président (M. Vallières): Oui, M. le député de Duplessis.

M. Duguay: Merci. À l'intérieur de votre mémoire, on lit, à la page 11, les pistes de réflexion et on sent aussi dans vos propos avec le communautaire que vous dégagez quand même une volonté très ferme, et vous nous indiquez, au gouvernement, de continuer à épauler le monde communautaire et de travailler en

collaboration avec le monde communautaire. Et j'aimerais également peut-être vous écouter un petit peu longuement là-dessus, moi, sur votre approche, que le gouvernement... il faudrait que le gouvernement aille avec le monde communautaire.

Mme Cyr (Jacynthe): Bien, ce que je dirais, c'est que le milieu communautaire... Bien là c'est un vaste milieu, hein, c'est un milieu large, mais, si on parle du secteur de l'habitation, bon, un organisme comme le GRT, par exemple, ou les OSBL ou les coopératives, mettons qu'on a un grand chapeau communautaire, pour moi, ce sont les représentants sur le terrain, hein, ceux qui sont le lien presque direct entre la population puis le gouvernement.

Le milieu communautaire, c'est la recherche d'une réponse à des besoins en tenant compte des contraintes, O.K., que les gouvernements ont et expriment

dans des programmes.

Le milieu communautaire, c'est un moyen de maintenir une cohésion sociale aussi, pour moi. Quand on dit: Poursuivre et soutenir, pour moi, le résultat de 25 années d'un réseau communautaire en habitation au Québec, pour moi, c'est une réussite. C'est une réussite parce qu'on a réussi à développer, chacun dans nos spécificités, une réponse adaptée à des besoins multiples partout dans le Québec. Multiples, parce qu'on peut parler de personnes seules, de ménages, de clientèles spéciales; adaptée, parce qu'on parle de capacités de payer différentes; adaptée aussi, puis dans nos réalités, parce qu'on a spécialisé des organismes de développement, on a spécialisé des organismes de gestion.

À mon avis, l'histoire du Québec, comment on l'a développé depuis 25 ans, même s'il y a des affaires à corriger, tout n'est pas parfait puis on est un mouvement ouvert, prêt à la discussion puis à bonifier nos interventions, mais, pour moi, c'est une histoire de succès. Puis c'est... Quand on en parle, O.K., ici ou ailleurs, c'est un beau modèle de développement puis de réponse aux besoins des plus démunis.

M. Duguay: Merci.

Le Président (M. Pinard): Merci, madame. Alors, Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. Alors, Mme Cyr, Mme Cyr et M. Hudon, soyez les bienvenus. Vous êtes des habitués de nos travaux parlementaires et, à chaque fois que vous vous présentez, c'est toujours très instructif, ce que vous nous dites.

• (11 h 30) •

Je voudrais d'abord et avant tout, parce que ça transparaît clairement dans votre mémoire, vous rassurer sur le document de consultation. Je ne voudrais pas que vous partiez d'ici avec l'idée que nous endossons ce qu'il y a dans ce document. Moi-même, comme critique de l'opposition officielle en matière d'habitation, j'ai de sérieuses réserves, voire même des opinions complètement différentes de ce qui est exprimé dans cet... C'est un document de consultation qui vise tout simplement à vous faire réagir. Et, si j'ai laissé aller, pour ma part, les choses dans le document, c'est

justement pour avoir vos réactions. Et ça a ce bénéficelà, ça a cet intérêt-là.

Alors, c'est très, très important que vous ne pensiez pas que ce document est endossé tel qu'il est par la commission. C'est un document qui soulève des propositions, qui vous les soumet, qui nous les soumet aussi. On aura l'occasion de réagir sur tout ça à la fin de nos travaux. Mais soyez rassurés que, pour notre part, on a une très grande reconnaissance pour le travail que vous faites. J'ai eu la chance de vous visiter, j'ai vu un peu comment vous travaillez. Et je sais que, par exemple, le programme AccèsLogis, s'il a pu livrer des résultats — il n'a pas livré tous ses résultats, mais — s'il a pu livrer des résultats, c'est, entre autres, grâce à votre collaboration et grâce à votre capacité, sur le terrain, de mobiliser les ressources et les partenaires autour de projets communs.

Je suis aussi de votre avis: les coopératives, c'est un actif important. Ça ne répond pas à tous les besoins mais ça répond à certains besoins, et ça aussi, c'est très important, et on ne remet pas ça en question, loin de là. Si on peut vous aider à améliorer le système coopératif, c'est parce que je sais, par ailleurs, qu'il y a des petits problèmes, notamment au niveau de la gestion, du fonctionnement. Mais ça, ça relève de l'amélioration et non pas de la remise en question du rôle, du travail et des réalisations que vous avez faites, et je veux que ce soit clair dans votre esprit comme c'est dans le mien.

Nous avons entendu M. le maire de Laval, M. Vaillancourt — vous étiez là — qui nous a dit que, finalement, les problèmes de réalisation, les résultats, ils ne sont pas toujours au rendez-vous lorsqu'il s'agit de livrer parce que les GRT, entre autres — ils vous a nommés — ils sont très dépendants des programmes gouvernementaux. Il faut qu'ils attendent que ça se mette en marche et puis, en fin de compte, c'est très laborieux et très complexe.

Vous qui vivez avec ces contraintes-là, est-ce que vous pouvez nous dire si les programmes qui sont en place, que ce soit AccèsLogis ou le Programme de logement abordable, doivent être modifiés ou bonifiés de façon à ce que vous puissiez agir rapidement et efficacement sur le terrain?

Mme Cyr (Édith): Oui, effectivement, les programmes qu'on a sont normés, mais les normes, ça peut être acceptable dans un contexte où ce que c'est des fonds publics puis on veut qu'ils soient dépensés correctement.

Oui, on a signifié au gouvernement des modifications puis des bonifications ou des ajustements que les programmes devaient avoir pour qu'on puisse accélérer la livraison. Effectivement, quand, ce matin, on a dit, à Laval, que peut-être les GRT étaient responsables d'un problème de livraison, peut-être qu'on a omis que, jusqu'à tout récemment, la ville de Laval ne participait pas au programme, ne contribuait pas financièrement, ce qui augmente la difficulté. C'est comme en région quand il faut que tu lèves ta contribution du milieu. Tout récemment, ça y est, on est heureux, la ville contribue dans le programme. Donc, évidemment, le groupe de ressources techniques du coin va livrer marchandise.

On a, dans les GRT comme dans le secteur privé, toutes les mêmes difficultés ou obstacles au niveau de la livraison de l'immobilier, on n'en a pas des supplémentaires. Quand on parle décontamination, quand on parle de codes de normes, de respect de, de zonage, etc., c'est pareil. L'ajout — et, pour moi, ce n'est pas un handicap, c'est un ajout — c'est la partie humaine qu'on ajoute, c'est la partie sociale dans le développement du logement communautaire. Donc, oui, il y aurait des bonifications puis des ajustements à faire au niveau des programmes.

Mme Houda-Pepin: Vous avez dit que vous avez soumis des modifications pour qu'on puisse améliorer les programmes. Est-ce que vous pouvez nous les déposer? Est-ce que c'est une information à laquelle on peut avoir accès?

Mme Cyr (Édith): Oui. Ça a été déposé au gouvernement, normalement. Même, on nous a dit que, en principe, certaines des demandes devaient être traitées incessamment. Mais il n'y a pas de problème, on peut les déposer.

Mme Houda-Pepin: Vous savez qu'il y a une différence entre le gouvernement et le Parlement. C'est le pouvoir législatif et vous êtes au pouvoir législatif ici. Et donc, le dépôt doit se faire via le Secrétariat de la commission et ça va se rendre à tous les parlementaires. Ça va? Merci beaucoup.

Également, vous avez questionné les données qui étaient dans le calcul sur lequel on s'est basé lorsqu'on a parlé de l'accession à la propriété, qui est une idée qui est dans le document de réflexion, mais qui est aussi soumise par différents groupes, y compris par la formation politique que je représente. Et il reste à préciser les modalités. C'est pour ça qu'on est là, pour vous écouter. Mais vous nous alertez pour dire que les données qui sont dans le document qu'on a soumises à la consultation ne sont pas correctes.

Auriez-vous la gentillesse d'aller justement à l'annexe I et nous expliquer un peu les données parce que je trouve ça important? Il y a des éléments qui ne sont pas compris, peut-être, dans les chiffres qui nous ont été soumis dans le document de consultation, et je tiens à ce que les données soient correctes.

M. Hudon (Marcellin): Dans le document de consultation, on prend un peu pour acquis que construire, réaliser un projet en copropriété — parce que c'est un peu de ça, quand on parle de programme d'accession à la propriété, moi, je comprends que c'est un programme aussi de copropriété ou, à peu près - qui serait mis en place, ça coûterait sensiblement la même chose que de réaliser un projet dans AccèsLogis. Première difficulté, c'est que les chiffres qui ont été utilisés dans les faits, c'est les chiffres qui sont d'AccèsLogis, c'est vrai. Par contre, les coûts qui sont dans le programme, c'est les coûts maximums reconnus pour fins de subvention, qui sont — et c'est ça qu'on dit, depuis le début, puis les modifications qu'on a demandées — c'est qu'ils sous-estiment les coût réels de réalisation. Ca fait que, au départ, on a une sousestimation des coûts.

Deuxième chose, quand on fait un projet d'accession à la propriété, un projet de condo, il y a des frais qui s'ajoutent, qu'on n'a pas nécessairement quand on fait un projet locatif. Notamment, il y a toute la question des... Bon. Chaque logement, c'est une hypothèque, c'est un notaire, ça fait que tout ça, c'est un arpentage vertical. Ça fait que tout ça, c'est des frais qui s'ajoutent, qu'on n'a pas nécessairement quand on fait un projet AccèsLogis. Ça fait que ce n'est pas... En tout cas, nous autres, on pense qu'il y a des coûts qui vont s'ajouter aux coûts de réalisation d'un projet AccèsLogis, même pour le même produit. Donc, à ce moment-là, on sous-estime ces éléments-là.

Dans le document, aussi, de réflexion, il y a des éléments comme les coûts d'entretien, les réserves de remplacement qu'on a, nous, dans nos coûts. Si on fait une comparaison des coûts d'opération, il faudrait comparer sur les mêmes items et qui n'apparaissent pas dans le document de réflexion. Ça fait qu'il faut faire une correction: soit qu'on l'enlève dans un, soit qu'on l'ajoute dans l'autre. Mais, nous, on dit: Je pense que c'est prudent d'ajouter ces éléments-là plutôt que de les enlever. Quand on fait ça, on arrive à des coûts de réalisation plus élevés, donc une mise à fond plus élevée, donc, en bout de ligne, des loyers plus élevés, donc, aussi, une couche de population qui, théoriquement, on va aller rejoindre, qui est un peu plus élevée.

Tout ce qu'on voulait signaler, ce n'est pas des chiffres qu'il faut prendre comme des absolus parce que, comme je vous disais tantôt, ça a été fait relativement rapidement parce qu'on voulait signaler... Il dit: Écoutez, ça demande des études un peu plus poussées pour faire une évaluation juste des coûts qui sont liés à ça et des gens qu'on va rejoindre avec ça.

Mme Houda-Pepin: Évidemment, les GRT s'occupent essentiellement du logement communautaire, notamment coopératif. Mais, quand même, je voudrais avoir votre avis, parce que vous mouillez dans ce trafic à tous les jours, sur la place du privé dans la solution de la crise du logement. Est-ce que vous voyez un rôle pour le privé et comment est-ce qu'il doit être joué? À quel niveau? Par quel moyen? Est-ce que vous y croyez? J'aimerais avoir votre avis là-dessus.

Mme Cyr (Édith): Bien, toute la question est toujours: Oui, le privé peut développer du logement locatif privé ou du condo, O.K.? Toute la question est plus sur: pour développer du logement abordable, le privé reconnaît que ses coûts sont les mêmes que nous dans le communautaire. Conséquemment, pour faire du logement abordable, jusqu'où on trouve acceptable de mettre des fonds publics dans des investisseurs privés? Dans le logement collectif, il y a une pérennité, O.K.? il y a des normes. C'est du logement où est-ce qu'on met des fonds publics mais qui demeure, à toutes fins pratiques, à vie, avec une abordabilité puis des critères et des normes.

Donc, quand on parle du logement privé, oui, évidemment, je pense que le privé... De toute façon, le privé est déjà dans la livraison du logement communautaire, hein? Quand on dit: Quel rôle le privé doit jouer? on parle en termes de propriétaire, parce que, sinon, au niveau de la construction et de l'ensemble des

professionnels, on travaille avec le privé, évidemment. Si on parle comme propriétaire promoteur, bien, oui, tant mieux si le privé réussit à livrer du logement abordable, mais le constat, en ce moment, c'est qu'ils ne peuvent pas à moins de mesures qui semblent être, en termes de coûts, presque aussi dispendieuses que dans le logement communautaire. Donc, est-ce que c'est acceptable comme société de mettre... Jusqu'à quel niveau, comme société, c'est acceptable de mettre des fonds publics?

• (11 h 40) •

Mme Houda-Pepin: O.K. Est-ce que vous pensez que le secteur communautaire, avec toutes ses variantes, incluant les coopératives, peut régler la crise du logement seul avec les argents disponibles actuellement par les différents niveaux de gouvernement?

Mme Cyr (Édith): Non.

Mme Houda-Pepin: Non.

Mme Cyr (Édith): Moi, je pense que la crise du logement, on doit mettre à contribution tous les acteurs de la société québécoise. Les argents qu'il y a — quand même, on parle de 9 000 unités de logements communautaires — c'est beaucoup par rapport à ce qu'on a vu dans le passé mais peu, par rapport à l'ampleur des problèmes.

Ce que, nous, on dit, c'est qu'il doit y avoir des solutions multiples parce que les problèmes sont multiples. Puis, quand on choisit une solution, il ne faut surtout pas qu'elle soit au détriment de ce qui est existant, entre autres, au niveau des coopératives puis du communautaire. Puis, quand on choisit une solution autre, il faut aussi avoir en perspective un développement durable. Donc, il y a certaines des solutions qui, à notre avis, apparaissent intéressantes peut-être à court terme, peut-être en situation d'urgence, mais elles devraient être ponctuelles et surtout ne pas être faites au détriment des autres types d'action.

Mme Houda-Pepin: Mais vous m'avez entendue, ce matin, et même hier, rappeler que le problème que nous avons avec les logements publics, c'est la question des résultats. Même dans le programme AccèsLogis, que je soutiens par ailleurs parce que c'est important qu'on puisse avoir des ressources pour investir dans le logement social, on n'a pas été capable de livrer l'ensemble des unités qui ont été programmées, pour toute sorte de raisons, et on ne les connaît pas, ces raisons-là; on n'est pas capable de mettre le doigt sur la vraie raison qui a fait qu'on n'a pas pu livrer.

Vous venez de nous dire que, pour Laval, la ville ne participait pas financièrement antérieurement. C'est une raison. C'est une raison sérieuse. Mais ailleurs, à la grandeur du Québec, on a eu des annonces qui ont été faites, mais, depuis 1997, 1998, 1999, les unités de logement ne sont pas là. Alors, vous me voyez justifiée de vous poser la question parce que vous êtes dans le logement social, particulièrement dans Accès Logis: Pourquoi on n'a pas été capable de livrer les logements qu'on a promis? Il y a des obstacles certainement, mais est-ce que vous pouvez nous dire, vous qui suivez le dossier de a à z, où est-ce que ça bloque vraiment? C'est

quoi, les vrais problèmes que vous n'êtes pas capables de résoudre pour aboutir avec des projets?

Le Président (M. Pinard): Mme la présidente.

Mme Cyr (Édith): Sur la question des régions, Jacynthe a expliqué: la contribution du milieu est un obstacle majeur, quoique les régions livrent en ce moment. Je dirais qu'ils travaillent extrêmement fort; c'est le résultat de plusieurs années de travail, mais, tout de même, si on parle d'augmenter la livraison en région, parce que, même si j'ai dit tantôt: Non, on ne répondra pas à la crise seuls parce qu'on n'a pas toutes les conditions réunies pour répondre à la crise seuls, mais il y a une possibilité d'augmentation de façon substantielle sur ce qu'on serait capable de livrer si on avait les conditions réunies. Donc, en région, on parle de contribution au milieu.

Dans les milieux urbains autres que ce que, tantôt, on a exprimé, il y avait des conditions de programmes qui n'étaient pas là, qu'on a signifiées au gouvernement, dont les coûts n'étaient pas suffisants, une série de mesures. L'autre élément important dans la livraison dans certains milieux urbains comme Montréal, c'est évidemment qu'on est dans un contexte d'installation de nouvelles villes. Donc, l'installation de nouvelles villes, c'est...

Mme Houda-Pepin: Non, mais, moi, je vous parle de livraison par rapport à des unités de logement qui ont été programmées en 1997, 1998, 1999 et qui ne sont pas livrées à ce jour dans le cadre du programme AccèsLogis. La fusion, c'est récent; ça ne fait même pas... la mise en place est en cours, là.

Mme Cyr (Édith): Mais, dans les régions, la cause principale était la contribution au milieu. En région, ils le disent depuis le début, c'est un obstacle majeur qu'on n'arrive pas à lever. Dans les grands centres, on livrait la marchandise. Il y a des fois des jeux de programmation, mais, à toutes fins pratiques, en général, dans les grands centres, partout où est-ce qu'il y avait contribution, où les villes contribuaient financièrement, il y avait livraison des unités. Ce qui fait que ce qui se dégage de ce qui n'a pas été fait, c'est des problèmes de programmes qui ont été signifiés au gouvernement. Parce que le besoin était là évidemment, les projets étaient là.

Le Président (M. Pinard): Très rapidement.

Mme Houda-Pepin: Rapidement. Rapidement, deux petites questions rapidement. Le Logement abordable, ça marche bien? Est-ce que maintenant ça fonctionne? Est-ce qu'il y a des choses qui vont être livrées dans ce programme-là? Et, deuxièmement, par rapport aux 4 500 unités que vous avez dit qui étaient déjà montées, là — vous me rappelez... je me suis servie de ce chiffre-là — est-ce qu'il quelque chose qui a été réalisé dans ces 4 500 au moment où on se parle?

Le Président (M. Pinard): Rapidement, madame, ou M. Hudon.

M. Hudon (Marcellin): Bon. Par rapport aux unités qu'on avait il y a un an, on parlait de ça, les 4 500, actuellement, dans les différentes machines, qu'on appelle, à Québec et à Montréal, il y a 99 projets pour 2 945 unités qui sont, on va dire, en opération, si on peut dire, qui sont sur le bord d'être construits, sont dans la machine, puis qui vont être construits éventuellement dans peu de temps.

En élaboration, c'est-à-dire les projets qui n'ont pas encore été déposés dans les GRT, encore, c'est des chiffres qui datent de septembre, on en a 182 projets pour 5 143 unités. Ça fait que des 4 500 qu'on avait l'année dernière, on peut dire qu'il y en a grosso modo 2 500 à 3 000 qui ont été déposées et il y en a un autre 5 000 qui va venir le remplacer, là, qui est en montée.

Ca fait que, nous, ce qu'on dit, c'est qu'on est en mesure, effectivement, de répondre à la commande du 9 000 unités. Ce qui complique, c'est naturellement tous les obstacles qu'on rencontre pour livrer chacun des projets. C'est quand même assez problématique.

Le Président (M. Pinard): J'aurais, moi aussi, une question.

Mme Houda-Pepin: ...un élément de réponse peut-être.

M. Hudon (Marcellin): Oui, au début de la question, vous avez demandé?

Mme Houda-Pepin: ...demandé sur le programme Logement abordable.

M. Hudon (Marcellin): Ah! Logement abordable, oui. Logement abordable est un programme qui prend un petit peu plus de temps à, mettons, à mousser, si on peut dire. C'est normal dans le cas d'un nouveau programme, d'une part. D'autre part, il y avait certaines difficultés liées à la configuration du programme. On fait des représentations, et là, ces choses-là, semble-t-il, sont en train d'être modifiées, ce qui devrait, en tout cas, on pense bien, améliorer, si on peut dire, la pénétration de ce programme-là dans le Québec.

Le Président (M. Pinard): Alors, je vais, moi aussi, me prévaloir d'une question à nos invités. Hier, nous avons reçu la Communauté métropolitaine de Montréal qui nous mentionnait qu'il y avait un manque approximatif, si ma mémoire m'est fidèle, de 16 800 logements, et ce, d'ici 2006. Et la ville de Montréal, la Communauté métropolitaine nous mentionnait qu'il y avait des terrains qui étaient sélectionnés, des terrains contaminés. Moi, ça m'a permis de poser certaines questions concernant, par exemple, les étapes qu'une ville doit établir avec le ministère de l'Environnement avant de procéder à la construction même des unités, ce qui m'apparaît relativement court, de 2003, dans quelques mois, à 2006, date de livraison des 16 000 et plus unités de logement.

Ma question est la suivante, c'est que: Est-ce que, comme groupe de ressources techniques, est-ce que vous êtes d'opinion que, par exemple, dans les deux prochaines années, il y a possibilité d'obtenir la construction de 9 000 nouvelles unités de logement dans la région métropolitaine?

Mme Cyr (Édith): Dans les conditions réunies... On parle de 9 000 unités pour Montréal, pour la Communauté urbaine de Montréal?

Le Président (M. Pinard): Oui.

Mme Cyr (Édith): Bien, dans les conditions réunies, oui, je pense que c'est possible. On parle de conditions réunies.

Le Président (M. Pinard): Bon. Alors, avec votre expérience antérieure, qui est d'une vingtaine d'années, dans les dossiers spécifiques où il y a des terrains contaminés, est-ce que c'est possible?

Mme Cyr (Édith): De développer?

Le Président (M. Pinard): De procéder et d'obtenir la construction de ces 9 000 unités là dans les deux prochaines années?

Mme Cyr (Édith): Bien, dans le cas des terrains contaminés, ce qu'on a signifié, puis ça fait partie de nos recommandations, c'est que les programmes qu'il y a, de décontamination, comme Revi-Sols, entre autres, qui paie jusqu'à 50 % des frais de décontamination, ne sont pas toujours suffisants à Montréal, sur certains terrains, parce qu'on parle d'un niveau de contamination extrêmement élevé. Et ce programme-là dit: Bon, bien, les propriétaires doivent débourser ou payer ou dédommager. Dans certains cas, comme on est sur du commercial, le propriétaire dit: Bien, moi, je ne vois pas pourquoi est-ce que je le ramènerais à un niveau qui est résidentiel.

Donc, le manque à gagner ou la capacité qu'on a de développer le projet dans les normes actuelles, c'est difficile. Ça fait partie des demandes qu'on a. On dit: C'est une responsabilité de société, de décontaminer nos sols. Donc, pour arriver à développer sur ces sites-là, il y a des conditions à réunir.

Le Président (M. Pinard): Donc, c'est très difficile, selon vous?

Mme Cyr (Édith): Très difficile d'obtenir une augmentation et une bonification. Si on a la bonification, non, c'est faisable, parce que la décontamination d'un sol, t'as des experts, ils font des études. Tu le mets dans le processus, c'est un délai, mais ce n'est pas un délai extraordinaire quand tu arrives à le financer. Le compliqué, c'est d'arriver à le financer, dans certains cas du moins.

• (11 h 50) •

Le Président (M. Pinard): D'accord. Et l'expérience que vous avez, antérieurement, démontre que, la complication, elle est là.

Mme Cyr (Édith): Dans les sols contaminés? Oui, mais pas insurmontable. Parce qu'on fait beaucoup de projets qui sont sur des terrains et des sites de plus en plus, là... À Montréal, entre autres, la majorité des projets sont sur des sites contaminés. On effectue la décontamination.

Le Président (M. Pinard): Donc, l'objectif que s'est fixé la Communauté métropolitaine de Montréal est réalisable, selon vous?

Mme Cyr (Édith): De faire 9 000 unités en deux ans?

Le Président (M. Pinard): 16 000 en quatre ans.

Mme Cyr (Édith): Si... Oui, oui, quand on réunit les conditions.

Le Président (M. Pinard): D'accord. Merci. Mme la députée?

Mme Doyer: Oui, de façon très succincte. Vous faites valoir que les coopératives se sont constituées un actif immobilier important, avec les années. Mais vous identifiez certaines contraintes qui ont rendu difficile l'utilisation de cet actif comme levier de développement. Que devrait faire, selon vous, le mouvement coopératif pour acquérir et mettre à profit ce levier de développement?

Le Président (M. Pinard): Mme la présidente? M. Hudon?

M. Hudon (Marcellin): Une grande question...

Mme Doyer: Bien oui, vous parlez de ça aux pages 7 et 8 de votre mémoire.

M. Hudon (Marcellin): Oui. Le premier obstacle important, c'est toute la question des programmes avec lesquels ont été réalisés ces projets-là, qui ont débouché sur... Bon, les projets sont... Bon, dans un actif, on peut dire: On a un actif de tant mais il faut, à ça, l'avoir propre et il faut quand même, là, le relativiser. Et les projets ont été, la plupart, surhypothéqués, par rapport à leur valeur marchande. Ça fait que, avant de pouvoir utiliser ça comme levier économique, le réhypothéquer, bien, il faudrait ramener l'hypothèque à un niveau plus raisonnable, là. Puis ça peut prendre du temps parce que les programmes prévoyaient des amortissements sur 35 à 50 ans, dans certains cas, puis on est loin de ça, actuellement.

La deuxième chose, la question des besoins de refinancement pour les travaux, puis la troisième, la question des résidents, comment est-ce qu'on peut changer ça? C'est difficile, à moins d'obtenir, bon, de la part des gouvernements qui ont conventionné ou qui aident ces projets-là, et dire: Bien, on résilie les hypothèques, puis on vous donne ça, puis, après ça, bien, utilisez-le. En tout cas, à très court terme, à moins d'une solution radicale de ce type-là — c'est quand même pas mal de sous — je ne vois pas comment est-ce qu'on peut trouver la solution à très court terme.

Mme Doyer: Merci.

Le Président (M. Vallières): Alors, merci bien. Alors, je pense que ceci met fin, là, à nos échanges avec le groupe de ressources techniques, Nous vous remercions beaucoup de votre présentation.

Je demanderais maintenant à l'Association des résidences pour retraités du Québec de bien vouloir prendre place.

(Changement d'organisme)

Le Président (M. Vallières): Bien. Alors, je pense que c'est M. Chagnon qui devra s'adresser à nous. Alors, M. Chagnon, vous avez 15 minutes pour présenter votre mémoire, tout en vous remerciant d'être avec nous ce matin. La parole est à vous.

Association des résidences pour retraités du Québec (ARRQ)

M. Chagnon (Robert): Bonjour. Je voudrais vous remercier, d'abord, d'avoir cette opportunité de peut-être expliquer davantage le contenu de ce mémoire. Moi, j'ai trouvé intéressant le document de travail déposé, parce que ça nous évite de vous remettre toutes les statistiques, que vous connaissez déjà. Et peut-être aussi, le lien avec le panel ou le colloque qui avait été organisé par la Société d'habitation du Québec, avec INRS-Urbanisation, en décembre dernier. Mais on a assisté peut-être plus, à ce moment-là, à un débat, à cause de l'actualité, entre les offices municipaux et les OSBL qui voulaient faire les logements subventionnés ou sociaux, et il n'était peut-être pas tellement approprié de parler de l'intervention ou du rôle de l'entreprise privée.

C'est sûr qu'on pourrait parler beaucoup plus large. J'ai eu l'opportunité, avant d'être secrétaire du groupe de travail sur l'habitation, dans les années soixante-quinze, soixante-seize, ce qu'on appelle le rapport Legault, Habiter au Québec, de travailler à l'implantation des premiers 45 HLM à travers le Québec et de développer l'échelle des loyers, donc de cette aide au niveau des personnes.

Il y a bien des choses qui ont changé depuis ce temps et, effectivement, les changements démographiques et, également, le changement d'attitude ou de comportement de la population au niveau du logement peut contribuer à la pression qui existe présentement dans le domaine de l'habitation. Ceux qui ont un certain âge se rappellent que les familles vivaient avec des chambres où il y avait deux enfants dans la même chambre et que, souvent, les parents, les grands-parents n'étaient pas tellement loin les uns des autres, sur le plan de l'utilisation.

Et le dossier du logement pour les personnes âgées, dans le fond, c'est un dossier en or, politiquement, socialement et même économiquement, et ce le sera, vous le savez, au cours des années qui viennent. Par contre, il a pris une allure, une connotation un petit peu particulière au cours des dernières années où, à cause du virage ambulatoire et à cause du resserrement des critères de CHSLD où il y avait 7 % d'institutionnalisation, on retrouve aujourd'hui avec 4 %... Donc, la

population qui vieillit plus longtemps est à quelque part et elle ne souhaite pas nécessairement vivre dans le même logement que les enfants et elle ne souhaite pas nécessairement vivre en résidences pour retraités même si, à un moment donné, c'est la décision qui est prise par au-delà de 10 % de la population.

On sait qu'il y a 100 000 personnes qui vivent dans des résidences qui sont destinées aux personnes âgées, soit les 35, 36 000, pour des raisons financières, dans les HLM et les 72 000 dans les résidences privées ou sans but lucratif. Mais les personnes décident ce type de choix là. Et on a — vous le savez — une situation assez complexe de ce permis d'opérer les résidences avec services sur laquelle on pourra revenir.

La difficulté qu'on rencontre dans notre domaine, c'est que, souvent, il y a confusion entre besoin et marché. Et ce n'est pas moi qui va vous apprendre la différence. Mais, par contre, on sait qu'il y a un grand besoin de logements adaptés pour des personnes âgées. Par contre, il n'y a pas nécessairement un marché à cause de la capacité de payer limitée. Et c'est une question d'argent. On sait qu'actuellement la construction va bien et particulièrement le secteur des résidences pour personnes âgées. Donc, ça va bien, et un taux de vacance très bas. Par contre, on ne peut pas construire du logement neuf abordable. Ca ne se fait pas, construire bon marché, si on veut garder un niveau, un standard de qualité. La seule façon, les seules façons — puis on ne les invente pas, puis au cours des années, les programmes ont mis l'accent sur un aspect ou sur l'autre pour réduire le loyer — c'est la contribution au capital, baisser les taux d'intérêt ou contribuer au déficit d'opération. Mais le logement, il reste toujours le même prix de faire un logement neuf. Les logements abordables sont les logements existants, qui peuvent avoir besoin de rénovation ou d'adaptation, mais ce sont les logements abordables pour la population, on l'a vu régulièrement.

Donc, la préoccupation, c'est de respecter le choix des personnes âgées d'habiter dans le milieu qui leur convient le mieux compte tenu de leur situation socio-économique et même de leur état de santé. Le vocabulaire change avec le temps. On parlait du maintien à domicile: c'était comme les attacher dans le domicile. Maintenant, on parle du soutien à domicile: c'est un petit peu plus nuancé. Donc, de permettre d'avoir l'aide ou le support requis pour demeurer dans un logement.

• (12 heures) •

Donc, l'autre chose qu'on constate aussi beaucoup, les gens ne veulent pas nécessairement vivre dans le même logement dans lequel ils ont toujours vécu. Je pense que les personnes âgées s'adaptent comme elles ont su le faire tout au cours de leur vie, soit pour se rapprocher du travail, soit à cause de la famille qui était là à un moment donné, ou d'autres circonstances. Donc, au moment de la retraite, les personnes âgées prennent des décisions, de voir qu'est-ce qui est le mieux, que ce soit de rénover leur logement actuel ou d'envisager une autre solution compte tenu de leur situation. Et le frein actuellement pour prendre la décision, c'est la capacité financière de payer. Et au moment de choisir, prendre une décision à la retraite... C'est sûr que si on a 55, 65 ou 75 ans, les perspectives sont tout à fait différente

également mais, bien souvent, reliées à une maison adaptée, c'est les limites physiques, c'est-à-dire la difficulté à se déplacer: quelqu'un a de la misère à monter au troisième étage dans un logement de ville, a plus de difficultés à faire les travaux d'entretien. Comme je disais, quand ça commence à t'énerver d'avoir des employés pour avoir de l'aide chez vous, il est peut-être temps que tu en aies un petit peu moins. Donc, on peut faire faire les choses, oui, mais ce n'est pas toujours le choix.

On sait aussi qu'il peut y avoir des formes d'isolement social, suite au décès d'un conjoint plus particulièrement. Le besoin d'un environnement plus sécuritaire, que ce soit contre le feu... Les gens sont très inquiets du feu à un moment donné, ont donc peur de ne pas se réveiller, cherchent un bâtiment à l'épreuve du feu comparativement au logement actuel dans lequel ils habitent. Elles sont aussi inquiètes des agressions. Donc, c'est toujours un peu cette forme de sécurité qui est recherchée, mais également des services-support. Et, dans notre mémoire, on présentait à la page 16 un petit peu ce continuum des services pour permettre aux gens de vivre dans leur milieu où ils ont besoin d'un petit peu de support.

On sait comment c'est, puis vous l'avez vu dans les statistiques, le grand nombre de ménages seuls. La préparation des repas, ça devient une tâche à un moment donné. Quand j'ai commencé dans le domaine des résidences, je me disais: Ça va être difficile à gérer, ce milieu-là, parce que les femmes vont me dire: La soupe, elle n'est pas comme la mienne. Mais ce n'était pas ça. Les femmes disaient: C'est tellement bon quand on n'a pas à le faire. Mais c'est les gars qui disaient: Ce n'est pas comme la soupe de ma femme. Donc, on voit que les gens... Même au niveau des couples, la femme dit: Mon mari a pris sa retraite à 65 ans, mais moi, je n'ai pas encore pris la mienne parce que: qu'est-ce qu'on mange à soir, hein? Donc, on s'aperçoit que, dès qu'il y a une bonne alimentation chez les personnes âgées, un contrôle de la médication, les gens peuvent vivre très, très bien et pendant des années. Donc, c'est ces serviceslà que les gens recherchent.

Et, actuellement, le milieu des résidences pour personnes âgées se transforme considérablement. On se compare des fois au milieu du tourisme. On a le Ritz puis les «bed and breakfast» et, à l'intérieur, toute la gamme. Et je pense que, dans chacun des milieux, on connaît toute la gamme qui existe. Par contre, comme je vous disais tantôt, ce qui limite les gens dans leur choix, c'est le prix du loyer d'un logement neuf qui se fait dans le cadre des résidences pour personnes âgées.

Nous, on croit qu'il doit y avoir une combinaison des deux approches, c'est-à-dire ce qu'on appelle dans le jargon l'aide à la pierre puis l'aide à la personne, dans ce sens que, oui, il y a un problème financier puis il y a besoin de répondre à des besoins particuliers qui sont ceux des personnes âgées. Donc, dans celui de la réponse aux besoins des personnes âgées, je pense que le secteur privé le fait très bien présentement. Ce qui manque actuellement, c'est les revenus pour être capable d'aller dans une résidence, si c'est le choix, ou de faire faire des travaux à la maison, si c'est le choix également, ou d'avoir de l'aide à la maison, si c'est le choix. Donc, l'ensemble de ces facteurs-là rentrent en ligne de compte.

Donc, comme ie vous disais, si on a du «bed and breakfast» au Ritz, il s'est développé quand même dans la plupart des milieux les résidences par l'entreprise familiale. Quelques-uns ont commencé à avoir deux, trois, quatre résidences, et on voit actuellement de grands investisseurs. Ce n'est pas moi qui vais vous apprendre que des groupes d'Ontario, des États-Unis ont acheté des résidences de propriétaires privés et les plus grands investisseurs actuellement, c'est la Caisse de dépôt puis le Fonds de solidarité qui ont fait monter considérablement les prix dans le milieu. Et le petit propriétaire est un peu comme ce qu'on a déjà vu aux États-Unis. La première recommandation, c'est que vous avez une petite résidence, vendez-la au plus vite parce qu'on risque de voir dans le domaine ce qui s'est fait dans le domaine de la quincaillerie, dans le domaine de l'alimentation, dans le domaine de la pharmacie. Le local, il fait partie d'une chaîne maintenant et le petit entrepreneur ne peut pas survivre tout le temps.

On risque d'avoir aussi, avec des investissements par des programmes d'AccèsLogis ou Logement abordable en région où il n'y a pas suffisamment de monde et la clientèle étant en décroissance, un phénomène assez pénible. C'est-à-dire que quelqu'un qui avait une résidence dans le village de 25, 30, 35 - et vous en connaissez — on fait une enquête pour voir si des gens seraient prêts à payer 245 \$, parce que le logement est subventionné, même les gens qui sont dans la résidence vont signer oui. On va en construire une sans but lucratif à côté et on va faire mourir l'autre qui était là depuis des années. Parce que les propriétaires de petites résidences, c'est un peu comme un dépanneur, il ne compte pas ses heures et s'il les comptait, il n'arriverait pas. Et on le voit: dès qu'on est obligés d'engager du personnel, pour être gardien de nuit, pour la préparation des repas ou pour accompagner les personnes dans les sorties, on n'arrive pas financièrement. Il y a des volumes nécessaires pour être capables d'offrir des services. Que ce soit un OSBL ou un privé, un gardien de nuit, ça coûte un gardien de nuit, et s'il y a 22 personnes dans la bâtisse, c'est le même prix que s'il y en a 60. Et donc, dans ce sens-là, il y a des économies d'échelle. Et actuellement, à l'Association, on ne croit pas qu'en région, particulièrement où il y a une décroissance démographique et où il y a un taux de vacance surélevé, d'aller construire... c'est sûr que c'est agréable d'aller couper des rubans puis annoncer qu'on aide les plus démunis ou autres, mais on pense que l'allocation directe, l'allocation-logement qui existe déjà, si elle était plus généreuse, aiderait ces personnes dans ces circonstances-là. Par contre, dans d'autres secteurs, on sait — vous avez parlé tantôt de Montréal — qu'il y a de la place pour des entités dans ces milieux urbains là, pour une entité HLM ou coop ou OSBL pour le faire.

Donc, c'est la raison pour laquelle on pense qu'il doit y avoir l'aide à la personne et cette aide-là, elle est le temps que la personne en a besoin, ce n'est pas rattaché à l'immeuble mais c'est rattaché à la personne. Donc, à un moment donné, un appartement peut être loué par quelqu'un qui est à faibles revenus ou qui n'a que son supplément, alors que, dans un autre temps, ce sera quelqu'un qui a une pension ou autre, donc l'allocation-logement sera différente. Le document faisait état, d'ailleurs, que l'allocation-logement

est de 80 \$ comparativement à d'autres types d'aides beaucoup plus élevées.

Quand on fait l'aide à la pierre, il y en a un effet pervers. J'ai été vice-président de l'Office de Montréal pendant des années, il y a un nombre limité d'espaces: il y a toujours le double de demandes en HLM que la place requise. Et quand c'est tous des gens qui ont le supplément au revenu garanti, ils sont à peu près tous dans la même situation pour être éligibles — on a parlé de loterie: tant mieux si tu l'as, ou bien non, c'est cinq ans d'attente — alors que l'allocation-logement qui s'adresse à tous, c'est un programme universel et qui peut varier. Il est à 80 \$ actuellement; les gens disent que ça paie le téléphone puis le câble, mais il pourrait être plus substantiel dans des endroits où le besoin est temporaire.

Dans le cas des HLM, quand les HLM étaient, avant, pour reloger des personnes dans le cadre des programmes de rénovation urbaine, c'était bien difficile d'encourager les villes à faire des programmes et reloger les familles démunies dans les beaux logements reconstruits. Dès que ça a été pour les personnes âgées, toutes les villes en voulaient. Et, pendant des années, pendant des années, il y a eu au moins 500 logements vides, si on fait la somme des logements qui étaient en région, parce qu'il n'y avait pas de besoins, les gens n'étaient pas éligibles. C'est-à-dire que, s'ils payaient 25 % de leurs revenus, ce n'était plus intéressant, à moins de s'être donnés, comme on dit, aux enfants, de revenir avec le supplément au revenu, et là, profiter. Puis tout le monde savait que c'étaient des gens qui avaient de l'argent mais qui avaient fait la passe. Donc, vous connaissez tous ces situations-là.

Nous, à l'Association, on n'est pas tellement contre, comme ça a pu être mentionné, de revenir aux classes 31, 32 mais circonscrit, circonscrit dans le temps et circonscrit dans des milieux pour donner un coup de construction et d'être capables d'avoir des loyers moyens, comme c'est d'habitude.

Le Président (M. Vallières): Merci, M. Chagnon. Ce qui nous amène aux échanges avec les membres de la commission, M. le député de Duplessis.

M. Duguay: Alors, merci beaucoup, M. le Président. M. Chagnon, merci beaucoup de l'éclairage que vous nous donnez. Et c'est bien sûr que, si on analyse un peu ce que vous avez dit tout à l'heure et aussi quand on écoute les intervenants, la situation des grandes villes par rapport aux régions est très différente. Et quand on parle de maisons adaptées, à savoir: Est-ce que le privé a joué son rôle en région, est-ce qu'il a été capable de doter les régions de structures comme celles-là? Moi, je vous dis non, dans le contexte actuel.

• (12 h 10) •

Et je sais aussi que vous avez très bien cerné la position des aînés qui ne veulent pas nécessairement continuer à vivre dans leur maison ou dans leur logement, ils ne veulent pas nécessairement être encadrés, soit dans les HLM ou dans d'autres édifices. Cependant, si on regarde toute la question des maisons adaptées puis... En plus, dans nos petites communautés, on a des villages complets où il n'y en a pas, de loyers, donc tous les gens sont propriétaires, et la situation

devient d'autant plus critique lorsque les gens deviennent avec un certain handicap, qu'on retrouve à la page 16 quand vous faites référence aux heures-soins. Cependant, même si on réussit à leur donner une certaine aide à domicile d'une façon ou d'une autre, soit pour les aider au niveau de la nourriture et de l'entretien — surtout en période hivernale, c'est beaucoup plus difficile — d'une façon générale, ces gens-là sont dans l'obligation de se rapprocher des grands centres où il y a des services. Cependant, on sait également que, dans les villes moyennes, on essaie de mettre sur pied des villes moyennes, on essaie de mettre sur pied des maisons adaptées avec le privé... Cependant, on sait que vous avez abordé également: à un prix abordable; et c'est impensable de trouver en région — si on fait affaire avec le privé — de trouver des prix abordables.

Actuellement, la réglementation — vous la connaissez comme moi — elle permet d'avoir, mettons, un certain nombre de pièces adaptées et, même si on va avec les montants d'argent qui sont alloués, il n'y a pas un propriétaire capable de rentabiliser son édifice. Alors, dans le contexte, je ne sais pas, au niveau de l'Association des résidences pour retraités du Québec, si vous avez fait l'évaluation. Comment on peut trouver des solutions — parce que le besoin est critique — comment on peut trouver des solutions à court terme pour réussir à s'en sortir, compte tenu que, si on n'aborde pas une question comme celle-là, bien, on va se ramasser vers un exode total de nos aînés vers les centres les mieux organisés et on va vider une partie de ces régions-là?

M. Chagnon (Robert): C'est sûr que, comme vous le mentionniez, les gens veulent demeurer plus longtemps et pas nécessairement au même endroit, et, on le voit, il y a une tendance à se ramener dans les capitales régionales ou même les sous-pôles, pour des questions de services et de rapprochement. Il y a une tendance très forte aussi, pour les aînés, à se rapprocher des enfants. Les familles sont moins nombreuses et c'est presque des déracinements des gens qui s'en vont vraiment où sont les jeunes familles - ils ont deux enfants ou trois maintenant — et donc se rapprochent des enfants, nonobstant d'où ils venaient. Donc, leur nouveau milieu... Et comme ils vivent plus longtemps, leurs amis sont décédés, souvent, ou même les frères et soeurs, donc le milieu n'a plus cette même importance parce qu'il a changé.

Au niveau des pôles, comme je vous le disais, le privé est capable de réaliser, mais il va construire au même prix qu'un OSBL; c'est les mêmes contracteurs, c'est les mêmes devis, c'est les mêmes... à quelques dollars près. Même qu'à l'occasion je dirais que les privés vont construire plus rapidement parce qu'ils ont le terrain et ils ont l'expertise; ils n'ont pas trois niveaux de décision, et ils interviennent rapidement. Ce qui est le frein, c'est la différence entre — ce qu'on mentionnait tantôt — entre le marché, c'est-à-dire le besoin et la capacité de payer des gens pour en faire un marché. Parce que, pour être capable d'arriver dans AccèsLogis ou dans Logement abordable, c'est par une contribution au capital; sinon, on a le même prix de réalisation de 70 000 ou autre.

Donc, dans les milieux, il y a deux éléments: on a trouvé que les résidences avaient fait un travail

extraordinaire au niveau patrimonial de récupération des anciens couvents, presbytères et autres. Et il y a peutêtre aussi une population où, dans 10, 15, 20 ans, le nombre de personnes âgées ne sera plus le même, il y aura des plus jeunes. Peut-être avoir des structures de logement qui serviront pour d'autres populations et qui ne soient pas trop caractéristiques, c'est-à-dire que... bon, on n'en fait presque plus, des chambres, les gens n'en veulent pas, mais au moins des logements avec possibilité de combiner éventuellement deux logements pour en faire pour une personne seule plus jeune, un adulte, donc d'envisager une pérennité, parce que le logement dure quand même quelques années.

Le Président (M. Vallières): Merci. On pourrait passer à Mme la députée de Matapédia.

Mme Doyer: Merci. Ma question concerne votre deuxième recommandation qui est: mettre en vigueur l'équivalent des classes 31 et 32. Vous vous souvenez, c'était en 1975 et c'était un énorme abri fiscal, vous en convenez?

M. Chagnon (Robert): Oui.

Mme Doyer: Un énorme abri fiscal, et ce qu'il est intéressant peut-être de se rappeler, c'est que ça avait conduit à une surproduction dans ce temps-là de 5 % au niveau de... Et moi, je veux mettre ça en perspective avec ce que vous nous dites à la page 19 concernant le logement locatif. Vous dites: «Les entreprises du secteur privé peuvent répondre rapidement et de façon adéquate au besoin de logements abordables et sociaux. Elles disposent de terrains à construire...», tout ça. «Par contre, il y a plusieurs contraintes à intervenir dans le domaine du logement locatif abordable ou du logement social. Et ce, d'autant plus que les conditions ne sont pas les mêmes pour l'entreprise privée à but lucratif que pour les autres intervenants.» Puis là, vous me parlez d'une combinaison gagnante. Mais, si on met en place... Mettons que je décide d'aller de l'avant avec votre recommandation, avec cet énorme et très intéressant abri fiscal qui faisait que beaucoup de professionnels allaient vers ça, puis ça allait bien, puis... Bon. Mais, à quelque part, ça a un coût, ça. Et moi, comme parlementaire, comme élue, quand je regarde ce qui se passe dans ma région, dans mon coin, La Mitis, La Matapédia, nous allons construire des... Ça a un coût aussi, mais, pour le gouvernement, j'aime autant aller vers un parc locatif avec des organismes et être sûre que, dans chacun des milieux ou des villages, à Albertville, comme on en a construit quelques-uns, ou à Mont-Joli ou à Amqui, on répond de façon très, très pointue et ciblée.

Et là où je vous suis... Peut-être qu'on n'est pas d'accord sur les moyens ou sur l'utilisation, en quelque part, des deniers publics, mais, pour le privé, ça restera toujours peut-être — je mets beaucoup de points d'interrogation — inintéressant d'aller vers ça. Et ce n'est pas, en quelque part, une utopie de penser qu'ils vont être intéressés effectivement à répondre à toute, toute, toute la gamme des besoins? Et moi, vous savez, ce que je recherche pour les personnes âgées, pour les retraités, comme vous... S'ils sont capables d'être à domicile le

plus longtemps possible, tant mieux, avec un soutien - appelons ca comme on veut - avec le plus grand respect qu'elles ont aussi dans le libre choix de leur lieu de résidence. Mais ce qu'on recherche, c'est une gamme de logements, quelque chose qui rend la... que ça devienne abordable. Puis il y a aussi qu'il faut qu'on tienne compte du revenu. Alors, pour moi, c'est extrêmement important, le 25 % du revenu, puis, au-delà de ça, on peut avoir une aide de l'État. Oui, j'en conviens, qu'on est interventionniste, mais, aussi, les Ouébécois et Québécoises sont une société... Tantôt, on a eu des choses qui nous ont été présentées par l'Institut économique de... Moi, les cheveux ne m'ont pas dressé sur la tête, là, mais presque. Moi, je suis très à l'aise avec un État interventionniste qui pense aux plus démunis, et que ce soient les personnes âgées, les femmes, les monoparentales, c'est ça, là, le Québec d'aujourd'hui.

Alors, moi, je veux que vous me disiez c'est quoi, cette affaire de classes 31 et 32 à ramener dans le décor.

Le Président (M. Vallières): M. Chagnon.

M. Chagnon (Robert): La classe 31, 32?

Mme Dover: Oui.

M. Chagnon (Robert): Mais vous, vous la connaissez.

Mme Doyer: La recommandation, ce n'est pas...

M. Chagnon (Robert): Alors, qu'est-ce qu'elle fait?

Mme Doyer: ...bonnet blanc, blanc bonnet, finalement, ce qu'on... Je ne sais pas. Qu'est-ce qu'on y gagnerait?

M. Chagnon (Robert): Non. O.K. Non. Je pense que tous sont à même de voir les ratés de ce programme-là, et, se basant sur l'expérience, ça peut être un type de programme qui a suscité la contribution des petits actionnaires, on l'a vu, avec des fraudes que ça a amené aussi...

Mme Doyer: Je peux vous en parler.

M. Chagnon (Robert): Oui.

Mme Doyer: Énorme abri fiscal qui a coûté cher.

M. Chagnon (Robert): Oui, mais qui peut être circonscrit dans les milieux ou, je pense, les trois grands centres urbains où il y a vraiment un problème de manque de logements et, d'autre part, circonscrit dans le temps pour ne pas avoir ce surplus dont vous parlez, parce que, effectivement, autant il y a la vague des condos, il y a la vague des résidences pour personnes âgées, et, dans certains milieux, il va y avoir des surplus et des taux de vacance plus grands que ce qu'on connaît actuellement. C'est sûr que cette méthode-là n'est pas appropriée dans le sens d'endroits où il n'y a pas le

volume nécessaire et il n'y a pas le même problème de rareté de logements. C'est un peu comme la question de monsieur, tantôt. En région, pour permettre des logements adaptés aux personnes... Comme je vous dis, il n'y a pas ce logement-là parce que les gens n'ont pas les moyens pour le payer. Donc, avec une allocationlogement appropriée, le temps où la personne âgée en a besoin, ca répond à son besoin; après ca, on n'est pas pris avec la bâtisse. Et, dans des endroits où il y a 25 unités de logement privées - puis ça arrive, vous en connaissez — il y aurait 10 locataires du milieu qui auraient une allocation-logement, c'est-à-dire qui viennent avec l'argent, l'allocation-logement, puis qui paieraient 245 \$ au lieu du 350 ou 400 ou 500 que coûte le logement, on verrait le volume augmenter de 25 à 35 et être capables d'offrir des services plus appropriés plus longtemps. Donc, c'est dans ce sens-là qu'il y a une combinaison des deux.

Mme Doyer: D'accord. De façon très succincte...

M. Chagnon (Robert): Oui.

Mme Doyer: Parce qu'il faut toujours être préoccupés aussi de la qualité des services dans ce genre de résidences, que ce soit privé ou...

M. Chagnon (Robert): Oui, et c'est notre préoccupation.

Mme Doyer: Et vous, par rapport au registre de la qualité des services — puis je sais que ça vous a préoccupé aussi.

M. Chagnon (Robert): Oui, beaucoup. Ça nous préoccupe encore.

• (12 h 20) •

Mme Doyer: Puis c'est dans le privé que ça se vit, ces questions-là, vous savez. Moi, je ne les ais pas vues beaucoup dans le genre de résidences qu'on a construites justement avec le groupe ATENA et les OMH dans mon coin, mais c'est dans le privé que ça se vit, ces choses-là, en termes de qualité des services peut-être plus questionnables.

M. Chagnon (Robert): Oui. Bien, c'est-à-dire que les OMH ou AccèsLogis...

Mme Doyer: ...pour avoir des bons services.

M. Chagnon (Robert): ...ou autres OSBL, puis il y en a à l'intérieur de l'Association — pas des OMH mais des OSBL — qui sont membres de l'Association. Avec le programme OSBL, on règle le coût du loyer. Par contre, un OSBL qui a 25 ou 35 locataires va avoir le même problème au niveau de la qualité des services et puis du coût. Comme je vous mentionnais tantôt, un gardien de nuit ou un surveillant de nuit ou quelqu'un de nuit dans une résidence, ça coûte le même prix dans un OSBL que dans un privé. S'il y a 22 locataires pour le payer au lieu de 50, bien, c'est le double du prix pour l'opérer et c'est la même chose pour des repas. S'il n'y a pas...

C'est pour ça que la SCHL ne fait pas de prêts assurés en bas de 50 unités, et l'entreprise privée n'y trouve pas intérêt en bas de 100 pour les investisseurs. Mais c'est sûr que celui qui fait son propre «bed and breakfast», si je peux dire, parce qu'il fait l'ensemble des tâches, n'a pas la même structure financière. Mais l'OSBL va être obligé d'engager quelqu'un, à moins qu'il y ait un bénévole qui vienne puis, on le sait, ce n'est pas comme ça qu'on établit une gamme de services. Et pour revenir à notre préoccupation au niveau du privé, vous savez que, nous, on est, l'Association, pour un permis obligatoire d'opérer et non pas sur une base volontaire, fait par des bénévoles.

Mme Doyer: Je vous remercie, monsieur.

Le Président (M. Vallières): Merci. Mme la députée d'Anjou.

Mme Thériault: Non, M. le Président.

Le Président (M. Vallières): Non? Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: De La Pinière, oui.

Le Président (M. Vallières): Très bien.

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. Alors, M. Chagnon, bienvenue. Vous nous apportez un point de vue fort intéressant, et, en même temps, je suis ravie effectivement de voir — je ne le savais pas donc, vous voyez, vous m'avez instruite — je suis ravie de savoir que votre Association, en fait, applique une sorte de norme ISO. C'est comme ça que je...

M. Chagnon (Robert): Bien, il faut au moins des normes d'acceptation, comme membre.

Mme Houda-Pepin: Oui, c'est ça. Bien oui, les codes d'éthique, les normes de sécurité de la Régie du bâtiment, le plan d'évacuation d'urgence, le permis du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, et la compétence et l'expérience des administrateurs et du personnel. C'est très, très sécurisant. Enfin, ce sont des éléments que les personnes âgées... Ça compte beaucoup pour eux.

Première petite question. Vous avez donc 400 résidences à travers le Québec, ça représente 32 000 unités de logement et chambres. Quelle est la moyenne d'âge de vos résidents?

M. Chagnon (Robert): Au-delà de 80.

Mme Houda-Pepin: Au-delà de 80.

M. Chagnon (Robert): 82, 83. C'est sûr que, actuellement, avec les nouvelles résidences plus de type logement — parce que, quand même, les chambres rejoignent une clientèle plus âgée, clientèle... — les grands ensembles, les nouveaux ensembles de deux, trois, quatre, 500, intéressent une clientèle plus jeune parce que c'est plus des logements avec services au choix. Mais la moyenne d'âge est au-delà de 80 ans.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Vous avez affirmé qu'on ne peut pas construire de logements abordables de qualité, de nouvelles unités de qualité — probablement, vous faites référence au coût de la construction — et vous privilégiez davantage la rénovation du parc locatif existant.

M. Chagnon (Robert): C'est-à-dire, ce qu'on dit, c'est que si on rend les logements pour personnes âgées accessibles, celles qui veulent y aller, par l'allocation-logement ou par une réduction du coût par les deux autres méthodes proposées, les personnes âgées libèrent un logement qui devient fort accessible pour d'autres clientèles, que ce soit une famille ou toute autre population, mais on sait... Il y a une chose qui est claire, c'est qu'ils vont libérer un logement.

Mme Houda-Pepin: Oui, mais, quand même, la notion... parce que le programme Logement abordable a été conçu justement pour répondre à des besoins, et vous faites la différence entre besoins et marchés, hein, n'est-ce pas? Mais ce Programme, il existe justement parce qu'on a pensé construire de nouvelles unités de logement, donc pour une catégorie de citoyens qui sont juste un peu au-dessus de la classe la plus défavorisée, parce qu'on a estimé qu'il y avait un besoin, que le marché n'était pas là, donc l'État doit intervenir pour équilibrer le marché en leur faveur. Mais vous, vous nous dites: Non, on ne peut pas aller dans cette direction; il faut plutôt rénover ce que nous avons.

M. Chagnon (Robert): Je m'excuse. Il faut avoir les deux.

Mme Houda-Pepin: O.K.

M. Chagnon (Robert): Il est certain que dans le programme Logement abordable, OSBL ou privé, pour être capable de baisser le coût du loyer, il y a une contribution au capital. Parce que, comme je le dis, le logement de 70 000, on lui donne 10 000 ou 30 000 pour baisser la dette hypothécaire; ça, c'est une façon de répondre, et particulièrement dans les milieux, les trois centres où il y a un taux de vacance, une très grande demande et pression. Ces logements-là qui s'ajouteront à ceux qui sont déjà dans, ce qu'on appelle, le marché luxueux, va permettre de libérer des logements accessibles. Mais il y a aussi — et c'est pour ça que je le mentionnais — des fois, en région, de grands bâtiments - on le voit avec les couvents ou presbytères — qui ont besoin de rénovations. Et il y a des limites aussi à la rénovation: mettre un petit ascenseur pour deux logements, ça commence à être cher. Mais, par contre, quand il y a un plus grand nombre d'unités, pour les rendre accessibles, sécuritaires au niveau du feu, on ne peut pas toujours le faire. Dans certains, on peut; mais dans d'autre cas, on ne peut pas.

Donc, effectivement — en tout cas, je pense que ça a été mentionné plus tôt — il n'y a pas de solution unique. Même à l'intérieur d'une région ou à l'intérieur de la ville, on doit faire l'un et l'autre, surtout quand ça presse. Donc, autant construire du neuf, rénover et aider les personnes à payer les loyers si les logements qui ont

été mis sur le marché ne sont pas abordables pour cette classe moyenne dont on parle.

Mme Houda-Pepin: On parle, dans la clientèle qui relève de votre regroupement, de 100 000 personnes âgées. Vous nous...

M. Chagnon (Robert): Non, c'est-à-dire qu'on évalue actuellement à 100 000 personnes qui vivent dans ce qui correspond à la définition de résidences pour personnes âgées, environ 35 000 dans les HLM et 72 000 privé et OSBL; là-dessus, il y en a 8 000 qui sont 1 000 résidences de 9 unités et moins, et il y avait 1 000 résidences en 1994, quand le recensement a été fait, de 10 unités et plus, qui logeaient 62 000 personnes, d'où le 100 000.

Actuellement, le registre évalue au-delà de 3 000 résidences, et on ne sait pas le nombre de personnes qui y vivent, pour 80 000 et quelques logements, ça ne dit pas s'il y a un couple ou pas, pour le moment, dans les analyses qui sont faites du registre qui a été fait cet été.

Mme Houda-Pepin: Et pour les logements subventionnés d'habitations à loyer modique, les HLM, comparativement aux résidences privées avec services, pour personnes âgées, est-ce que vous avez fait une analyse des coûts, une analyse comparative pour savoir qu'est-ce que ça coûte, de loger une personne dans un HLM, comparativement à des résidences privées, pour les mêmes services?

M. Chagnon (Robert): Bien, les services sont essentiellement les mêmes. Et ce qui nous a permis d'avoir une meilleure connaissance, c'est le crédit d'impôt remboursable pour le maintien à domicile, ce qu'on appelle le 23 %. Donc, que ce soit un OSBL ou un HLM, les services sont essentiellement les mêmes parce qu'ils sont régis par les mêmes normes du travail. C'est pour ça que je disais qu'un gardien d'un OSBL puis un gardien d'une résidence privée, c'est la même chose, un cuisinier ou autre. Bien, la difficulté qui ressort: dans ce domaine-là comme ailleurs, il y a une rareté de maind'oeuvre non seulement de préposés, non seulement d'auxiliaires infirmières ou d'infirmières, mais également, de plus en plus, même au niveau des préposés, il commence à y avoir une rareté de main-d'oeuvre. Donc, le développement de services dans les résidences, qu'elles soient privées, à but lucratif ou HLM, on risque d'avoir les mêmes types de difficultés.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Mais, à l'analyse — puisque vous êtes sur le terrain — est-ce que vous estimez que la qualité de services, tous services confondus, que ce soient des services de santé ou des services alimentaires, d'entretien, de loisirs, est-ce que vous trouvez que la qualité de services est comparable selon qu'il s'agisse de HLM ou de résidences privées ou si vous avez des différences, évidemment?

M. Chagnon (Robert): C'est-à-dire que la différence, ce n'est pas nécessairement autant au niveau du service que de la qualité du bâtiment. Je pense que les HLM puis les programmes sociaux, les coops et

OSBL construits dans le cadre des logements sont d'excellente qualité, et c'est la raison pour laquelle ils coûtent cher aussi: ils sont de bonne qualité. On n'a pas ici le phénomène des HLM taudis, comme dans des grandes villes américaines. D'ailleurs, c'est ce qui nous faisait si peur, d'avoir des HLM, parce qu'on avait toujours les ghettos de Noirs à Harlem ou je ne sais où. Mais, non, au niveau du bâtiment, je dirais que si ce n'est des logements luxueux, les logements sociaux sont de meilleure qualité parce qu'ils coûtent plus cher que celui qui a transformé trois duplex pour en faire une résidence pour personnes âgées.

• (12 h 30) •

Au niveau de la qualité des services, moi, je dirais, ils sont comparables, à l'exception d'un endroit où il y a une résidence et les gens n'ont pas le choix d'aller ailleurs, un genre de monopole. Et je pense que ce n'est pas sain, et on devrait être d'autant plus sévère pour le type de service qui est là.

Dans le secteur privé, en principe, une personne peut changer de place. Il y a un taux de roulement, on le voit. Des gens qui ont les moyens de faire des choix changent d'endroit. Les gens qui sont subventionnés, si la subvention est rattachée à la bâtisse, ils ne peuvent pas changer d'endroit. Si vous êtes dans un HLM, c'est très difficile d'aller dans un autre HLM, ou d'aller dans une coop, ou d'aller dans un OSBL, si vous n'aimez pas la place. Donc, il n'y a pas cette liberté qu'on appelle du marché. Et dans le privé, bien, le client est quand même un indicateur, à moins d'être captif, là, comme je vous dis. Puis il ne faut pas négliger non plus ces situations où il y en a seulement qu'un dans une région ou dans une petite municipalité, qui en fait le roi et maître, là.

Mme Houda-Pepin: De plus en plus, des organismes nous alertent à l'importance du panier de services pour les personnes âgées en particulier. Vous représentez une association de retraités puis, tantôt, vous m'avez dit que la moyenne d'âge était de 80 ans. Ça veut dire que, ça, c'est des gens qui rentrent peut-être dans le logement jeunes retraités, mais qu'en cours de route ils deviennent des personnes en perte d'autonomie et donc leurs besoins, au niveau des services sociaux, au niveau des services de santé, et autres, deviennent de plus en plus grands. Est-ce que vous pensez que les résidences existantes sont capables de répondre à ces besoins, à la croissance des besoins, parce que la personne, évidemment, est dans la phase, je dirais, pas finale, mais en tout cas dans une phase importante de sa vie où elle commence à avoir besoin de services accrus? Est-ce qu'il y a une capacité rapide d'adapter ces résidences ou il faut à ce moment-là carrément aller chercher ailleurs ou voir à ce que de nouvelles résidences soient créées qui répondent spécifiquement à des besoins particuliers pour cette clientèle qui est lourde, comme on appelle?

M. Chagnon (Robert): À la page 16, on indique les différents types de services qui sont requis. Il est certain que des services support à la personne, comme aider à un bain, aider à l'alimentation, ou autres, peuvent être faits si la personne a la capacité de payer pour s'acheter des services. Mais, quand la clientèle devient plus lourde, il y a des restrictions à la capacité

de répondre qui peuvent venir du bâtiment qui n'est pas conforme et qui ne se rénovera jamais; on ne peut pas élargir les corridors, on ne peut pas rendre les toilettes accessibles, il n'est pas à l'épreuve du feu, etc. Donc, la résidence doit à ce moment-là faire un choix de sa clientèle et accepter qu'après une certaine lourdeur elle ne peut plus accepter une personne, et elle a la responsabilité de la signaler au CLSC, et ces personnes doivent aller dans des centres plus adaptés, et physiquement. Et aussi, toute la structure de services. Ce n'est pas la même chose, servir des repas, que d'avoir une clientèle qu'on a de plus en plus confuse à cause de l'Alzheimer. Ce n'est pas la même chose du tout. Et effectivement, il y a des résidences qui peuvent le faire, il y en a d'autres qui ne peuvent pas le faire, et il faut qu'il y ait une démarcation assez claire pour être capable de dire, un peu comme: Une catégorie de résidences peut garder une clientèle jusqu'à tel niveau et ne peut pas après.

Mme Houda-Pepin: ...aux questions sur la bonification de l'allocation-logement, je pense que c'est important pour vous. Est-ce que vous pouvez nous dire quelques mots sur les critères? Parce que, souvent, les programmes sont annoncés, puis ça peut paraître beau, mais, quand on vient pour s'en prévaloir, surtout que c'est un programme qui est universel... il n'est pas si universel que ça lorsqu'on regarde les critères du Programme d'allocation-logement.

M. Chagnon (Robert): Il est certain que c'est pour aider une personne à faibles revenus, donc le critère, et c'est ce qui laisse la marge au législateur d'être capable de dire l'argent qu'il y mettra... qui est le revenu de la personne, d'une part, et le prix du loyer, et sa contribution de 25 ou de 30 %. C'est sûr, si on tient, comme ça a été le cas dans ce programme-là... on laisse le prix des chambres ou des logements à peu près au même niveau, puis, après ça, on dit: On ne paie plus, bien, il n'est plus significatif. Et d'ailleurs, on le voit, 80 \$ par rapport à d'autres types d'aide que reçoivent les personnes... bien, une personne qui a sa pension actuellement à 983 \$, hein, avec le supplément du revenu, si elle est dans un HLM ou dans AccèsLogis, elle va payer 245 \$ de loyer. Actuellement, il n'y a pas beaucoup de logements en bas de 500 \$ pour une chambre. Il y a des chambres à 350. Et, si on rajoute les autres types de services d'une personne... Dans le fond, il manquerait 245 \$ à la personne pour arriver à 450 ou 500. Donc, avec une allocation-logement de 245 \$, elle pourra aller rester dans les logements de résidences pour personnes âgées, et ça, ça couvrirait la partie logement, ça lui ferait 500 \$, et il y a un 400 \$... Parce que la personne — je m'excuse — qui paie un loyer de 245 \$, il lui reste 738 \$ pour pallier à ces services. Donc, il lui en reste plus que celle qui paie 500 \$ et qui n'a pas d'autres types d'aide pour acheter les services dans la résidence. Dans le fond, on a des programmes généreux, mais pour un petit nombre de population qui a les mêmes besoins.

La clientèle des HLM est bien chanceuse, dans le fond, parce que, comme je vous dis, elle a 738 \$ de disponibles, et puis c'est à cette clientèle-là que prioritairement les CLSC, les organismes d'économie sociale vont aller porter les services de domicile. Donc,

la personne qui a 738 \$ va recevoir à meilleur prix les services d'aide à domicile que celle qui paie 800 ou 900 \$, qui reçoit 80 \$ de supplément... pas de supplément, d'allocation-logement, et environ 100 \$ du programme de crédit d'impôt remboursable. Donc, c'est comme tout aux mêmes et peu aux autres.

Mme Houda-Pepin: Merci. Merci.

Le Président (M. Vallières): Un déséquilibre, oui. Eh bien, ça met fin à nos échanges avec M. Chagnon, oui. Et on se donne rendez-vous à 15 h 30. Nous suspendons donc nos travaux jusqu'à 15 h 30.

(Suspension de la séance à 12 h 37)

(Reprise à 15 h 48)

Le Président (M. Vallières): À l'ordre, s'il vous plaît! Alors, la commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Nous débuterons cet après-midi avec la Confédération québécoise des coopératives d'habitation à qui je souhaite la plus cordiale bienvenue à nos délibérations. Alors, vous disposez de 15 minutes pour présenter votre mémoire et, par la suite, d'une trentaine de minutes d'échange avec les membres de la commission. Alors, la parole est à vous, en vous priant d'abord de vous identifier.

Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)

M. Pleau (Jacques): Merci, M. le Président. En cette Semaine de la coopération, nous tenons d'entrée de jeu à remercier la commission d'avoir fourni à la Confédération québécoise des coopératives d'habitation l'opportunité de porter à son attention le point de vue du mouvement coopératif en habitation dont la Confédération est le porte-parole.

Je me présente. Je m'appelle Jacques Pleau, je suis administrateur à la Confédération et membre du comité exécutif, et je suis membre d'une coopérative d'habitation depuis 18 ans. À ma gauche, M. Pierre Anderson, qui est administrateur à la Confédération des coopératives d'habitation, et il est membre d'une coopérative d'habitation depuis plus de 15 ans; à mon extrême droite, M. Christian Simard, qui est le directeur général de la Fédération des coopératives d'habitation de Québec—Chaudière-Appalaches et qui a déjà habité une coopérative d'habitation pendant une période de 10 ans; et M. Benoit Caron, qui le directeur général de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation.

• (15 h 50) •

Notre mémoire vise d'une part à fournir à la commission le plus d'informations possible sur la formule coopérative en habitation, son plein potentiel de développement, ainsi que sur les initiatives entreprises par le mouvement au cours des deux dernières années pour faire face aux problématiques liées au logement. Il vise d'autre part à faire part des réflexions qui ont eu cours au sein du mouvement que nous représentons et des pistes de solution proposées afin d'accroître la performance de la formule de coopérative en habitation

pour les années 2000. L'ensemble de ces réflexions, pistes de solution et initiatives sont de nature, croyonsnous, à contribuer à l'élaboration de solutions durables pour l'amélioration des conditions de logement et de vie des familles québécoises de toutes conditions.

M. Caron (J. Benoit): Comme nous le savons, une coopérative d'habitation est un regroupement de personnes qui a pour principal objet de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou à l'usage d'une maison ou d'un logement. Il s'agit d'une entreprise privée, à propriété collective, dont les membres résidents, par leur implication, en administrent et en gèrent les affaires et les immeubles. À la différence de la propriété individuelle, d'une compagnie par actions, d'une société ou d'une copropriété divise ou indivise, la coopérative d'habitation se caractérise d'abord par l'égalité des membres entre eux. Elle a de plus pour objet principal de satisfaire les besoins de ses membres en ce qui a trait à leur lieu d'habitation et à leur milieu de vie.

Les règles portant sur l'impartageabilité du patrimoine coopératif, c'est-à-dire l'incapacité qu'on peut avoir de disperser les actifs de la coopérative, particulièrement en habitation, empêchent l'appropriation individuelle de l'avoir collectif, permettant ainsi la continuité de l'entreprise et la transmission des investissements aux générations futures.

L'habitation constitue pour notre société une priorité en termes de besoins à satisfaire. L'importance sociale du service qu'offrent les coopératives d'habitation a engendré de façon naturelle des partenariats étroits entre les gouvernements et le mouvement coopératif. Ces partenariats du mouvement coopératif en habitation avec l'État ont souvent fait perdre de vue, aux yeux du public en général mais aussi, avouons-le, chez les coopérateurs eux-mêmes, la véritable nature de la coopérative d'habitation, soit une entreprise privée à propriété collective. Cette perspective quelque peu dénaturante a considérablement mis en veilleuse et freiné au cours des dernières décennies l'extraordinaire potentiel de développement que constitue la formule coopérative.

Tel que nous vous le démontrerons plus loin, le mouvement coopératif en habitation a proposé, élaboré et commencé à mettre en oeuvre différentes actions afin de changer ces perceptions et nos façons de faire du logement coopératif tout en gardant à l'esprit la mission sociale intrinsèque de la formule coopérative. Le potentiel de développement, la responsabilisation et la valorisation de la prise en charge par les individus ainsi que la mixité propre à la formule coopérative en habitation constituent les principaux éléments qui distinguent concrètement l'habitation coopérative des autres tenures de logements sociaux et communautaires. La coopérative d'habitation, comme aucune autre formule, permet la mise en commun des ressources des individus, des collectivités locales et de l'État pour atteindre les objectifs sociaux reconnus en matière d'habitation et de milieux de vie.

M. Anderson (Pierre): On compte quelque 1 100 coopératives d'habitation au Québec qui possèdent et gèrent près de 23 000 logements. En tout, plus de 50 000 personnes habitent actuellement un logement

coopératif. Si l'on tient compte du taux de roulement normal dans les coopératives et du développement effectué depuis plus de 30 ans, c'est plus de 200 000 personnes qui ont ainsi été en mesure de bénéficier de logements accessibles et d'un environnement favorisant leur prise en charge. Les entreprises coopératives en habitation possèdent des actifs de plus de 800 millions et génèrent collectivement un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 130 millions.

En plus d'offrir à plus de 50 000 personnes un logement de qualité, accessible financièrement, la formule coopérative permet aux individus d'assumer la prise en charge et le contrôle de leurs conditions de logement comme aucune autre forme de tenure locative. Il est de plus reconnu que la coopérative, dans des conditions comparables au marché locatif privé, procure à ses membres résidents un milieu de vie de meilleure qualité et plus sécuritaire. Par l'implication qu'elle demande à ses membres, la coopérative favorise la responsabilisation et l'acquisition d'habiletés diverses, par exemple en gestion d'entreprise, ce qui accroît leur possibilité d'échapper à la dépendance. Enfin, parmi toutes les formes d'habitation, la coopérative est celle qui favorise le plus la diversité et la mixité: sociale, économique, ethnique, etc.

M. Simard (Christian): Tenant compte de l'investissement et de la participation des membres de coopératives d'habitation, de la gestion bénévole des projets, il ne fait aucun doute que le coût d'exploitation d'un logement coopératif s'avère la plupart du temps moins élevé que dans toutes les autres formes d'aide au logement. Selon une étude réalisée par la SCHL sur le Programme de logement locatif... logement coopératif... J'ai ça ici, ça va un peu à l'encontre du document qui avait été produit pour la commission, là... On a nos sources de façon très, très claire. Vous savez, une coopérative au Québec, on parle de 18 logements en moyenne, c'est géré bénévolement. Donc, de dire que ça coûte plus cher à gérer bénévolement, 18 logements, qu'avec un personnel nombreux dans le cas d'offices, de certains offices d'habitation, donc on pense que... on a des démonstrations que c'est une formule qui est très efficace au niveau de la gestion.

Donc, selon une étude réalisée par la SCHL sur le Programme de logement coopératif, les coopératives coûtent 20 % de moins par logement à faire fonctionner que les logements sans but lucratif, qu'ils soient publics ou privés. Les coopératives coûtent beaucoup moins cher, soit 40 % de moins, à faire fonctionner que les logements publics: 4 291 \$ par logement pour les logements publics construits après 1974 et 2 583 \$ pour les logements coopératifs construits après 1978. C'est les données de coopératives financées avec des prêts de la SCHL. Il faut dire que les prêts de la Sciété canadienne d'hypothèques et de logement, là, les conventions, couvrent à peu près... 60 à 70 % du parc actuel ont été financés dans le cadre de ces conventions-là. Donc, on a un bon sondage, si vous voulez.

M. Caron (J. Benoit): On est à même de constater que le mouvement coopératif en habitation, en raison des retombées économiques et sociales qu'il engendre, constitue un moteur de développement important au

Québec, qui va bien au-delà de l'univers coopératif. Il façonne nos villes, nos communautés et touche plusieurs dizaines de milliers de Québécois jusque dans leur foyer, et ce, à chaque jour. Cette implication sociale est reconnue, notamment par les principaux acteurs gouvernementaux des secteurs coopératifs et de l'habitation. Ainsi, le ministère de l'Industrie et du Commerce, qui travaille actuellement à l'élaboration d'une politique de développement des coopératives, reconnaît ces dernières en tant que moteurs socioéconomiques de premier plan. A cet effet, le gouvernement s'apprête à adopter une politique de développement coopératif. De même, la Société d'habitation du Québec, l'acteur gouvernemental principal en matière d'habitation au Québec, reconnaît aussi l'importance du logement communautaire en travaillant actuellement, en collaboration avec les acteurs du milieu communautaire, c'est-à-dire la Confédération, l'AGRTQ et le Réseau québécois des OSBL d'habitation, à l'élaboration d'un plan de développement du logement communautaire pour les prochaines années.

La CQCH s'est dotée elle-même d'un plan de développement coopératif pour les années 2002 à 2006. Ce plan vise le développement de 5 000 logements coopératifs sur cinq ans dont la majorité devraient être réalisés au cours des années 2003 et 2004. Ce vaste chantier nécessite des investissements au-delà de 500 millions de dollars dont une partie importante provient des coopératives, par le remboursement des emprunts hypothécaires. Notre plan de développement comporte plusieurs moyens concrets pour atteindre nos objectifs.

M. Simard (Christian): Parmi ces moyens, on parle d'identifier et de promouvoir des formules de développement actualisées, adaptées et performantes. Donc, les formules, dans le passé, sont intéressantes. On verra qu'on devra les maintenir et les extensionner, mais on doit développer aussi de nouvelles formules;

Assumer directement et concrètement la maîtrise d'oeuvre du développement par la constitution, dans chaque région, de coopératives ayant pour objectif un développement continu, soit par des coopératives-épargne ou des coopératives de solidarité, donc des coopératives qui ont des plans de développement sur trois ou quatre ans... cinq ans. Ce n'est pas des ensembles de 100 unités, mais qui peuvent totaliser 100 ou 200 unités avec des immeubles d'une dizaine, d'une douzaine de logements, pour se donner certains moyens d'agir et de développer là un plus grand nombre de logements accessibles aux gens;

Donc, développer, au moyen d'outils de sensibilisation et de formation, l'esprit entrepreneurial des coopérateurs en habitation afin de favoriser le développement de nouveaux projets par les coopératives existantes. Il y a une certaine équité qui s'est développée dans les coopératives après 10, 15, 20 ans. Utiliser cette équité-là pour développer de nouvelles coopératives avec d'autres outils, c'est une chose qui nous apparaît prioritaire;

Créer un fonds de développement et de consolidation des entreprises coopératives en habitation.

Ce sont certains éléments, là, qu'on fait ressortir dans le mémoire.

Donc, dans le mémoire qu'on avait présenté au ministre de l'Industrie et du Commerce en novembre

2001, dans le cadre de la consultation sur un projet de politique de développement des coopératives, la COCH formulait plusieurs propositions dont des mesures, notamment des incitatifs fiscaux, favorisant la mise en place d'un fonds de développement coopératif en habitation; des mesures favorisant la consolidation des coopératives existantes: fusion, regroupements, développement de nouvelles unités de logement; des mesures, particulièrement en matière de recherche et de développement, favorisant le développement et la mise en valeur de formules novatrices; des mesures visant à renforcer l'offre de services des regroupements sectoriels, les fédérations et la CQCH; la décentralisation vers les regroupements sectoriels des fonctions de gestion et des interventions auprès des coopératives d'habitation, actuellement assumées par les organismes gouvernementaux - ou plus ou moins assumées. Le ministère de l'Industrie et du Commerce ne peut pas vraiment assumer un rôle d'inspection par manque de personnel, etc. Il pourrait très bien nous déléguer un certain rôle d'inspection pour s'assurer, là, de la valeur et de l'intégrité de chacune des composantes du mouvement; des mesures favorisant une meilleure cohésion du mouvement, notamment par des pouvoirs accrus d'intervention des fédérations auprès des coopératives; des mesures afin d'assurer la pérennité du parc coopératif, particulièrement dans le cas des coops en fin de convention, en fin de prêt avec la SHQ ou la SCHL; des mesures permettant une meilleure harmonisation de l'action gouvernementale en matière d'habitation; et des mesures assurant une meilleure promotion de la formule coopérative en habitation auprès du grand public. On pense qu'on est quand même quelque part, le secret le mieux gardé, là.

(16 heures)

M. Pleau (Jacques): La Confédération et les fédérations n'ont pas attendu le dépôt de la politique de développement des coopératives pour agir. Ainsi, depuis la fin de l'année 2001, la CQCH, en collaboration avec le Groupe conseil en développement de l'habitation, travaille à un projet visant à mobiliser l'épargne individuelle des membres des coopératives, à canaliser l'équité positive des coopératives et à créer un véhicule financier de développement coopératif.

Le projet consistant à canaliser les épargnes des coopératives et de leurs membres ainsi qu'à mettre en action de nouveaux mécanismes de développement et de financement permettra au secteur de mettre à contribution des ressources financières présentement inexploitées. Une implication accrue du secteur au plan du financement permettra non seulement de créer de nouveaux projets d'habitation, mais contribuera aussi à maximiser l'impact des investissements publics en habitation. Elle permettra aussi de réduire la pression sociale liée à la crise du logement, d'élargir l'éventail des modèles d'habitat coopératif pour mieux répondre aux besoins issus de l'évolution démographique et d'établir de nouvelles alliances stratégiques entre les secteurs coopératifs, communautaires, privés, institutionnels et gouvernementaux.

De même, la Confédération, en partenariat avec l'AGRTQ, travaille depuis plusieurs années à identifier des approches et des structures de gestion efficaces dans l'éventualité d'un transfert du gouvernement fédéral vers le gouvernement provincial des responsabilités en matière de logement.

M. Caron (J. Benoit): Qu'il suffise notamment de souligner la volonté de mettre sur pied, dans chaque région, une coopérative d'habitation ayant pour objet de développer progressivement et de gérer un grand d'unités de logement réparties dans différents immeubles.

Également, l'appui que la CQCH a donné au fonds réuni, lequel vise à investir l'épargne de ses membres pour son développement tout en fournissant à ceux-ci un véhicule d'épargne rentable dans le cadre de coopératives-épargne, deux projets-pilotes qui sont actuellement en cours de réalisation dans la région de Québec.

Nos représentations, également, au Fonds québécois d'habitation communautaire, lesquelles ont notamment permis de rendre admissibles au programme AccèsLogis et Logement abordable les coopératives de solidarité. Il faut se rappeler que, jusqu'à il y a moins d'un an, les coopératives de solidarité n'étaient pas admissibles à ces programmes gouvernementaux. La coop de solidarité, vous aurez tous compris — peut-être pour ceux qui la connaissent un peu — ce qu'elle a de caractéristique différente, c'est que, au lieu d'avoir une catégorie de membres comme dans la plupart autres types de coopératives, on y retrouve trois catégories de membres: les membres usagers, c'est-à-dire les résidents, ce pourrait être les résidents; les membres de soutien: on entend par membre de soutien toute personne ou société qui a un intérêt social ou économique pour l'objet de la coopérative — alors, ça peut être un CLSC, un groupe communautaire ou même un individu - et aussi des représentants des membres travailleurs.

La CQCH poursuit ses efforts dans cette direction, notamment par la recherche de modèles coopératifs favorisant pour ses membres peut-être un tremplin à l'accès à la propriété. Des coopératives de village. On pense... Hier, la Fédération des municipalités a parlé d'un projet qui s'appelle Saint-Fabien-de-Panet, un autre dans le comté de M. Vallières, je pense — en tout cas, que M. Vallières connaît bien — qui est Saint-Camille. Alors, on tente d'identifier différentes tenures ou différents véhicules qui vont favoriser le développement coopératif.

Le Président (M. Vallières): Ça termine le 15 minutes qui était alloué pour...

M. Caron (J. Benoit): Nous avions encore beaucoup à dire.

Le Président (M. Vallières): Oui. Peut-être que, dans les échanges, ça vous permettra d'ajouter.

Mme Houda-Pepin: Vous aurez la chance d'y revenir.

Le Président (M. Vallières): Je comprends également votre fierté de parler de l'expérience de Saint-Camille qui faisait portes ouvertes en fin de semaine, à laquelle j'ai participé, et qui est vraiment un outil, là, d'habitation qui s'adapte presque parfaitement au milieu. Alors, je pense qu'ils ont été l'objet d'une...

Une voix: ...

Le Président (M. Vallières): Oui, ils ont gagné un prix là, qui était donné je pense par Agriculture Canada et Agroalimentaire, comme étant une des expériences les plus novatrices sur l'ensemble du territoire canadien.

Nous, on pense que c'est une expérience qui est exportable. Alors...

M. Caron (J. Benoit): ...

Le Président (M. Vallières): Oui. Alors, on va voir comment ça peut prendre forme au cours des prochaines semaines, prochains mois.

Sans plus tarder, la députée de Matapédia m'a demandé de pouvoir vous adresser quelques questions.

Mme Doyer: Merci. Alors, bonjour, messieurs, bienvenue à la commission.

Moi, je vais faire référence à ce qui nous été présenté ce matin par M. Pierre Desrochers. Dans son mémoire, il dit, ils écrivent à la page 16 — d'ailleurs vous y avez fait référence aussi dans votre mémoire, mais disons que les points de vue ne sont pas nécessairement semblables — c'est en référence à la proposition 3 qui est dans ce que nous avons lancé en consultation: «Cette proposition vise à assurer l'autosuffisance du secteur du logement social et communautaire, notamment au moyen du transfert du parc de logements sociaux et abordables du secteur public à des GRT et certains organismes à but non lucratif qui en deviendraient les propriétaires.»

Alors, ce qu'il disent dans leur mémoire, ils disent: «Cette proposition nous semble mal avisée car l'autosuffisance ne peut, par définition, être acquise que si ces organismes deviennent profitables. Or, comme nous l'avons souligné plus tôt, ces groupes ne possèdent pas de recette miracle par rapport à la gestion privée. Donc, transférer le parc immobilier des agences gouvernementales ne leur permettra aucunement de devenir profitables, d'autant plus que, comme le souligne le document de consultation, le parc immobilier du mouvement coop est déjà évalué à plusieurs centaines de millions de dollars - vous nous avez dit 800 millions — et que, malgré tout, la plupart des coopératives ne sont pas viables sans subvention.» Il dit donc — en noir, là: «Nous recommandons donc la fin du support financier aux programmes de coopératives d'habitation dont bon nombre d'occupants, comme le souligne le document de consultation, ne possèdent aucunement le profil du ménage défavorisé et ne répondent donc plus à la vocation initiale de ces immeubles. Nous jugeons plus intéressant de proposer l'acquisition, par leurs membres ou d'autres personnes, de certaines coopératives d'habitation. Les sommes résultant de ces ventes devraient cependant être dépensées comme support temporaire aux personnes démunies aptes au travail plutôt que réinvesties dans de nouveaux HLM.»

Et moi, je voudrais savoir qu'est-ce que vous pensez de ce qui a été amené ce matin, en commission.

M. Simard (Christian): Oui, vous dites que l'auteur, c'est l'Institut?

Le Président (M. Vallières): L'Institut économique de Montréal.

Mme Doyer: L'Institut économique de Montréal.

M. Simard (Christian): Oui, ça fait beaucoup d'inepties au paragraphe carré, là, je trouve. Un, est-ce que, donc, là on favorise d'exproprier des entreprises propriétaires qui sont les coopératives d'habitation? On sait tous actuellement que, s'il ne se construit pas de logement par le privé, c'est qu'il y a un taux de viabilité qu'il n'arrive pas à prendre par rapport aux loyers qui... Je pense que c'est connu par tout le monde, il y a même des mesures fiscales de pensées là-dessus. On pense que c'est un problème complexe avec des solutions complexes. Mais des caricatures où, actuellement le parc de 23 000 appartient à 1 200 coopératives qui sont des propriétés - est-ce qu'on propose de les exproprier? — qui sont viables, qui dégagent, grâce à leur implication bénévole dans la gestion, des surplus, qui réussissent à contrôler l'augmentation du prix de loyer, donc de se maintenir. Et là-dessus, il y en a, dépendant des coopératives, 20, 30, 40 % qui puissent avoir une aide particulière, un genre d'aide au loyer qui est, des fois, très petite, les autres paient le prix économique, donc le fruit de leur gestion. Donc, de dire des choses comme ça, c'est assez absurde.

Maintenant, le mouvement ne prétend pas qu'il faut - par exemple, la Fédération des coops ou les groupes de ressources techniques - je pense qu'il ne faut pas qu'ils deviennent propriétaires d'un parc ou de créer... Parce que, vous savez, si la Fédération ou la Confédération des coops d'habitation était propriétaire, ce serait sans doute le plus gros propriétaire au Québec, avec 23 000 logements, là, tu sais, privés, mais ce n'est absolument pas ça. La force de ce mouvement-là, c'est la force des groupes de base. C'est ce qui fait qu'à Saint-Camille — on va parler à Lisbonne aussi — on trouve des solutions: cliniques de santé, soutien aux membres, elle est soutenue par le milieu, c'est la force. La coopération, c'est un levier économique de nos régions, c'est un levier économique pour le Québec. De flusher ça, là, sur des bases idéologiques, là, nous apparaît complètement déconnecté de la réalité et vaut à peine d'être commenté.

Mme Doyer: Très bien. Alors, je vais vous demander quand même de commenter parce que, bien, le mot que vous venez d'utiliser, pratiquement, par rapport à la Régie du logement, en tout cas, il voulait saborder assez joyeusement la Régie du logement ou, en tout cas, aménager un nouveau rôle à la Régie du logement. Puis ce qu'il amenait, c'est que, si nous n'avions pas une fixation du loyer, ça aiderait pour combler les... C'est ça que j'ai compris. Alors, ça aussi, ça a été amené ici en commission.

M. Simard (Christian): Peut-être un point — excusez-moi, là-dessus, je laisserai la parole à mes collègues aussi — juste aussi un point qui est fondamental, là, qui est dans votre mémoire aussi en

page 9, là. Il faut savoir que... Dans le mémoire, à la page 9, on a: 85 % des ménages, qui vivent dans des coops d'habitation, gagnent 40 000 \$ et moins, et plus de 60 % moins de 25 000 \$, revenus de ménage, là, tout compris. Et vous avez les répartitions, là. Il y a, disons, là... Vous avez donc — c'est ça — 37 %, près de 40 % gagnent moins de 15 000 \$ de revenus de ménage dans les coops d'habitation. Donc, de dire des choses, comme vous avez...

Maintenant, au niveau de la Régie du logement, abolir la Régie du logement, je pense que ça, on peut commenter là-dessus, mais nous, on vit avec la Régie du logement, comme propriétaires; des fois on l'utilise quand il y a des cas où des membres ne participent pas ou des fois il arrive qu'il y a des membres qui sont à la fois locataires et qui sont difficiles de vie avec leurs concitoyens. On sait qu'elle ne réglemente pas les logements neufs. Donc, l'abolir pendant cinq ans, ça ne semblerait pas une solution.

Mme Doyer: J'ai terminé. Merci.

Le Président (M. Vallières): Merci beaucoup. Le prochain intervenant sera Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. Alors, messieurs les représentants de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, je vous souhaite la plus cordiale des bienvenues. Vous êtes des participants actifs lorsqu'il s'agit d'intervenir dans le dossier de l'habitation, et votre point de vue est important pour nous, je tiens à le souligner.

• (16 h 10) •

Dans votre mémoire, évidemment, vous faites état un peu de ce que vous avez fait, de votre bilan de réalisation, dont on peut tous être fiers, parce que c'est des actifs finalement qui appartiennent... D'une certaine manière, ils demeurent dans la collectivité, Et, au-delà de vos réalisations qui sont là, qui parlent pour vous, au moment où on se parle, il y a une crise du logement. Nous l'avons vécue en 2001. Je reste dans les événements les plus proches de nous. Nous l'avons vécue en 2002. On s'apprête à la vivre en 2003, parce que, malgré les sommes d'argent qui sont sur la table, les programmes qui sont annoncés, les unités de logement qui sont promises, on n'arrive pas à livrer.

Alors, je voudrais savoir quelle est votre analyse de la situation? Pourquoi, vous, qui êtes dans le domaine des coopératives précisément qu'est-ce qui fait que, même lorsqu'on vous met de l'argent sur la table, vous ne parvenez pas à livrer la marchandise où vous êtes vous-même engagé finalement? Qu'est-ce qui ne marche pas? Est-ce que c'est parce qu'il y a des... Est-ce que c'est la contamination des terrains? Est-ce que c'est la bureaucratie? Qu'est-ce qui fait que, finalement, on n'arrive pas à livrer dans les délais promis, hein? Parce que les programmes sont toujours accompagnés de délais, d'enveloppes budgétaires et, somme toute, les résultats ne sont pas là.

M. Caron (J. Benoit): Bien, on n'arrive pas à livrer... Je pense que — on l'a vu ce matin avec la

présentation de l'AGRTQ — il y a quand même 7 000 et quelques unités qui sont en processus de réalisation dont au-delà de 2 000 qui devraient être réalisées prochainement. Ça fait quand même 7 000. On se rappelle...

Mme Houda-Pepin: Excusez-moi. C'est justement là, le problème, là. C'est ça qui me fatigue, et je tiens à ce qu'on clarifie ce point-là. C'est qu'on n'arrête pas de promettre, on n'arrête pas de dire: On a des choses d'attachées. Mais des choses concrétisées où les citoyens qui sont dans le besoin de logements vont pouvoir loger, bien, il y a une différence.

Ce que je veux savoir, moi, c'est entre ce qui est sur papier, hein, ou dans les cartons et les bâtisses qui existent réellement et dans lesquelles on peut loger les gens. On est en déficit. Je vous donne un exemple d'un programme dans lequel vous êtes impliqué, le programme AccèsLogis. Hein? Depuis 1997, on a promis 6 600 nouvelles unités de logement. N'est-ce pas? Savez-vous combien il s'en est créés là?

M. Caron (J. Benoit): Oui, je l'ai sous les yeux, Mme Pepin.

Mme Houda-Pepin: Oui. Combien, il s'en est créés réellement, concrétisés, là? Pourriez-vous me donner le chiffre?

M. Caron (J. Benoit): 5 939.

Mme Houda-Pepin: À ce jour?

M. Caron (J. Benoit): Au 31 août 2002.

Mme Houda-Pepin: Concrétisés complètement?

M. Caron (J. Benoit): Concrétisés.

Mme Houda-Pepin: Complètement?

M. Caron (J. Benoit): Et, naturellement, suite à la question que vous avez posée ce matin, les chiffres sont en train de sortir.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Alors, où est la balance depuis 1997?

M. Caron (J. Benoit): Je pense que vous avez parlé de 6 600? Il y a des programmations. La dernière programmation est en cours actuellement. Il faut comprendre que les programmations d'Accès Logis ne correspondent pas nécessairement aux années civiles, là. Alors, la programmation de 1997 a peut-être été réalisée en 1998 ou 1999. La programmation, dans ces cinq années-là, la programmation de 2001 est en cours de livraison actuellement en 2002 et pourrait être livrée en 2003.

Naturellement, pour ce qui est de ces aspects très développement, très livraison, je pense que l'AGRTQ peut fournir beaucoup de réponses par rapport à ça. Mais, quand vous dites, Mme Houda-Pepin, que ces 7 200 unités là ou ces 7 000 unités là qui sont en processus... Actuellement, il y en a quand même plusieurs centaines, sinon des milliers, qui vont être livrées

en juillet prochain ou au cours de l'année 2003. Mais vous avez eu le président du Fonds québécois hier matin qui vous a dit qu'une livraison, ça se fait en 18 mois. Les programmes gouvernementaux, la reconduction d'AccèsLogis, l'avènement du programme Logement abordable, les volontés gouvernementales au niveau du budget originent de novembre 2001. Et naturellement, il y avait...

Mme Houda-Pepin: Pour le logement abordable.

M. Caron (J. Benoit): Pour le logement abordable, mais la reconduction d'AccèsLogis aussi, Mme Houda-Pepin.

Mme Houda-Pepin: Aujourd'hui, nous avons...

M. Simard (Christian): Mais, il y a peut-être un petit détail...

Mme Houda-Pepin: Si vous permettez, aujourd'hui, nous avons le FRAPRU qui nous a dit qu'il manquerait 23 000 unités de logement pour répondre aux besoins existants. Est-ce que vous partagez ce diagnostic? Est-ce que vous êtes d'accord que... ou, en tout cas, l'analyse que vous faites du marché des besoins, vous amène à constater qu'on a autant de besoins que ça en matière de logement social?

M. Caron (J. Benoit): Je ne pourrais pas le quantifier aussi précisément que ça, parce qu'on a eu des gens ici qui ont parlé de 16 000. On parle de 23 000. C'est sûr que...

Mme Houda-Pepin: C'était pour la Communauté métropolitaine de Montréal. Le chiffre du FRAPRU, c'est pour la grandeur du Québec.

M. Caron (J. Benoit): En tout cas, en ce qui nous concerne, c'est sûr qu'on ne peut pas affirmer que c'est 16 000, 20 000 ou 23 000. Ce qu'on peut affirmer cependant, c'est que, c'est évident, que ce soient les 13 000 qui doivent être livrées par l'entremise de ces deux programmes-là au cours des cinq prochaines années, c'est insuffisant.

Mme Houda-Pepin: Dans votre mémoire, à la page 4, vous dites qu'il faudrait d'une certaine manière maintenir le programme Accès Logis et Logement abordable tout en adaptant certains de leurs paramètres. Or, on sait très bien — vous n'êtes pas le seul groupe à le mentionner — que beaucoup de problèmes résident dans les paramètres et dans les critères qui font que, finalement, on n'arrive pas à produire les unités promises. Est-ce que vous avez préparé un document, est-ce que vous avez fait des demandes précises au gouvernement pour la modification des paramètres que vous souhaitez au programme Logement abordable, et, si oui, est-ce que vous pouvez nous déposer ce document?

M. Caron (J. Benoit): Nous pouvons vous le déposer par l'entremise du comité de suivi du chantier qui est actuellement en cours.

La Confédération, comme d'autres partenaires nationaux, comme d'autres acteurs nationaux dans le domaine de l'habitation, participe à un comité qu'on appelle un comité de suivi, qui est un comité conjoint formé du Fonds québécois d'habitation communautaire, de représentants du Fonds québécois et de la Société d'habitation du Québec.

Il y a un peu moins d'un mois, ces gens-là, ces acteurs nationaux là, ont rencontré le ministre Boisclair et le ministre Côté pour leur faire part, dans le cadre d'un document qui a été déposé, des principaux paramètres qui pouvaient compliquer un peu la livraison, compliquer des fois même passablement, pour ne pas dire beaucoup.

Mme Houda-Pepin: Donnez-nous deux ou trois exemples.

M. Caron (J. Benoit): Il y a entre autres quelque chose qui revient fréquemment, c'est naturellement le maximum des coûts admissibles. En région métropolitaine, les coûts admissibles pour un deuxchambres à coucher étaient de 84 000 \$ alors que, sur le terrain, les livraisons, on parle de 100 000 \$. Les possibilités de décontamination...

Mme Houda-Pepin: Excusez-moi, juste sur ce point-là, parce que c'est important ce que vous dites là, c'est justement, on arrive à toucher du doigt les problèmes qui font qu'on ne livre pas nécessairement ce qui est promis. Pour les coûts, est-ce qu'on parle ici de coûts relatifs à la main-d'oeuvre ou les coûts, en règle générale, par rapport aux coûts de la construction en général?

M. Caron (J. Benoit): On parle pour l'ensemble. Si on a un projet avec une unité, on estime en milieu urbain que c'est 100 000 \$. Ça inclut la maind'oeuvre et ça inclut les matériaux et ça inclut l'ensemble des dépenses relatives à la réalisation. Peut-être... Christian, tu peux peut-être compléter.

Mme Houda-Pepin: Est-ce que — excusezmoi — c'est les mêmes coûts quand c'est produit par le communautaire que par le privé?

M. Caron (J. Benoit): Oui, c'est les mêmes dépenses.

M. Simard (Christian): Oui, c'est très comparable. Actuellement, vous savez, une des problématiques que vous souleviez tantôt — et il ne faut pas se le cacher — la difficulté qu'on a, il y a des difficultés quand on travaille dans le neuf là. Avant ça, AccèsLogis, c'était surtout de l'achat rénovation. Du neuf... Les terrains sont de plus en plus difficiles à trouver à un coût acceptable. Les terrains disponibles pour la construction à Montréal, Québec, Hull, vous savez, c'est rare là, c'est très rare, les terrains disponibles. Donc, ils sont chers, des fois ils ont des problèmes de contamination, il faut décontaminer. On a aussi un contexte de nouvelles villes qu'il faut faire avec les nouveaux arrondissements. Vous avez vu les débats récemment à Rivière-des-Prairies où... tout prêts à

construire. Ce n'est certainement pas parce qu'il n'y a pas de besoin puis qu'il manque de coopérants, ça, on en a là, puis ils attendent puis ils piaffent d'impatience.

Actuellement, que ce soit dans le privé ou dans le communautaire... Et c'est encore plus dur dans le privé, j'allais dire, parce que, jusqu'à un certain point, ils n'ont pas toujours la possibilité. Ils vont faire du condo à la place de faire du locatif. Les délais sont aussi longs. Et il y a un problème de pauvreté — vous avez vu dans une étude qui a été publiée par la SHQ récemment — qui fait que, dans les nouveaux logements, peu de gens peuvent se les permettre au prix qu'ils sont sur le marché, ce qui explique entre autres pourquoi il se crée peu de logements locatifs. Et c'est pour ça que la coopérative est intéressante. Elle peut livrer — M. Corriveau — donc, des logements de bonne qualité à bon prix.

Maintenant, les problématiques qu'on a puis qu'on a à intervenir, on a été en comité de gestion avec la CQCH au niveau du suivi du chantier, ça a été reçu quand même... On pourrait vous dire: ça a mal été reçu, mais ça a été bien reçu, puis les correctifs se font. Mais il y a une urgence du ler juillet qu'on sent tous sur nos épaules. Nous-mêmes, comme fédération, à Québec, nous livrons — nous sommes aussi un groupe de ressources techniques — nous avons actuellement, avec d'autres dans la région de Québec, 800 unités à livrer pour le ler juillet. Peut-être qu'il y en a qui vont se livrer à l'automne 2003 mais on se fait, vous savez, on s'en fait une question d'honneur parce qu'il y a des gens qui... Ce n'est pas théorique, le logement, hein, c'est comme la nourriture.

Mme Houda-Pepin: Oui, je vous rejoins làdessus. Par rapport au fonds de développement coopératif en habitation que vous suggérez, il y a déjà le fonds communautaire d'habitation, je pense que vous êtes...

M. Simard (Christian): Le Fonds québécois d'habitation communautaire.

Mme Houda-Pepin: Oui, c'est ça. Vous êtes représenté sur ce Fonds-là. Est-ce que ce Fonds ne vous satisfait pas, ne répond pas nécessairement à vos besoins, c'est pourquoi vous voulez créer un autre fonds destiné spécifiquement à l'habitation coopérative?

• (16 h 20) •

M. Caron (J. Benoit): Bien, c'est sûr qu'une des grandes valeurs de la coopération, c'est l'autonomie, hein, puis l'autonomie et également les initiatives et tout ce que ça implique. Le Fonds québécois d'habitation communautaire a des mandats, a des objectifs. On croit, peut-être correctement ou incorrectement, que le milieu coopératif possède et a les possibilités d'augmenter les fonds au niveau du développement, entre autres en mobilisant l'épargne des résidents des coopératives, en leur offrant un produit qui serait adapté à leur situation, à leur profil, en faisant une analyse - parce qu'on en parle beaucoup — de l'équité positive des coopératives, du capital des coopératives, on en a parlé brièvement hier. On en parle beaucoup, mais on ne l'a jamais analysé. Alors, ce qu'on tente de faire depuis un peu moins d'un an, c'est d'arriver avec des conclusions, d'arriver avec des constats, à savoir: Est-ce qu'il y en a vraiment, une équité positive dans les coopératives? Estce qu'il y a un capital là qui pourrait être exploité dans un objectif de développement?

Mme Houda-Pepin: Le mouvement coopératif, particulièrement dans le domaine de l'habitation, a aussi ses problèmes, n'est-ce pas. Est-ce que vous estimez que vous disposez des ressources nécessaires pour bien gérer le parc coopératif dont vous disposez, notamment en ce qui a trait à la formation des membres du conseil d'administration et en ce qui a trait à l'entretien aussi du parc? Parce que le problème, ce n'est pas juste la crise du logement parce qu'il n'y en a pas, de logements, mais aussi, il y a la qualité du parc de logements lui-même.

M. Simard (Christian): Oui. C'est une très bonne question, Mme Houda-Pepin, et c'est fondamental. On peut calculer actuellement... Puis le taux, remarquez, au niveau de toutes les entreprises, c'est un taux record au niveau de survie après 10 ans: on parle d'au-delà de 90 %, les études du ministère de l'Industrie et du Commerce. Donc, l'entreprise coopérative d'habitation, ce n'est pas une entreprise à haut risque dans l'immobilier. C'est sûr que ce n'est pas les hautes technologies ou le multimédia, c'est assez stable, comme entreprise. Donc, le taux de survie est énorme, et les coopératives en difficulté, on peut parler de 10 %, ce qui ne veut pas dire qu'il ne faut pas s'en occuper, au contraire. Donc, les fédérations qui sont là pour ça au niveau du soutien n'ont pas toujours les outils ou le soutien nécessaires. Je vois, par exemple, la loi qui encadre le Mouvement Desjardins avec... C'est l'épargne des gens, et il y a aussi une certaine épargne collective dans l'habitation, là. Donc, de doter les fédérations de pouvoirs accrus... Il ne s'agit pas d'un contrôle absolu, il y a une tension qui doit... entre l'autonomie locale et la vérification pour qu'il n'y ait pas, mettons, une pomme pourrie dans le lot qui entache la réputation de l'ensemble du lot. Ca, c'est très, très important, et c'est un peu le principe qu'on a dans les coopératives d'épargne, la possibilité de la fédération, des fois, de soutenir, de former d'abord, mais, à la limite aussi, d'intervenir s'il n'y a pas un conseil fonctionnel.

Mme Houda-Pepin: Donc, si je comprends bien, le problème est toujours là, c'est parce que vous avez besoin ou les fédérations ont besoin de plus de ressources pour pouvoir s'attaquer à cette dimension-là.

Mais je veux avoir votre avis rapidement — parce que le temps court — sur l'accession à la propriété. Vous n'êtes pas du tout favorables à ça, à ce que je vois, et vous soutenez que l'État ne doit pas, finalement, investir ou soutenir un équipement qui va devenir propriété privée. Mais, en même temps, dans un contexte de rareté de logements et dans un contexte où il faut s'occuper aussi des familles, des jeunes familles, des familles démunies et des familles de la classe moyenne, est-ce que vous ne trouvez pas que l'accession à la propriété, c'est aussi une solution parmi le panier de solutions qu'on veut mettre de l'avant pour régler le problème de la crise du logement?

M. Simard (Christian): J'aimerais que ce soit clair: on n'a pas de position dogmatique là-dessus. On

pense que c'est un problème complexe avec multiples solutions. Même nous... Et, comme par exemple, la coopérative-épargne dont on fait la promotion, qui... Au départ, il y a un investissement de 2 ou 3 000 \$ par un membre. Il peut y avoir par exemple le Régime d'investissement coopératif pour un certain retour d'impôt, même s'il n'y a pas de ristourne là-dessus, et, à chaque mois, quand il paie, il y a une partie d'épargne, et, après cinq ans, il peut partir avec 5 000 \$, ou 10 ans à la coopérative et l'aider comme levier économique, et la personne peut s'acheter une propriété ou aller en centre d'accueil si elle est âgée ou avoir un autre projet de vie. Donc, c'est un pas vers la propriété, c'est possible.

La question qu'on pose là-dedans: Est-ce qu'on revient aux vieux programmes — M. Bourassa en avait fait, je me souviens, des programmes d'accès à la propriété — un peu classiques: on bâtit dans les champs en banlieue? Il y a des problèmes des fois d'étalement urbain que ça occasionne, mais aussi on a des locataires dont 40 % gagnent moins de 20 000 \$. On les met propriétaires demain matin avec un chèque puis une tape dans le dos, l'engorgement et l'endettement de ces gens-là... Après ça, ils vont passer leur vie à payer leur maison. On a un problème.

Mme Houda-Pepin: Non, non, mais en s'adressant aux mêmes personnes... C'est-à-dire, il y a des mesures qui s'adressent à des gens à très faibles revenus, n'est-ce pas, mais, lorsqu'on parle de l'accession à la propriété, c'est une solution qui s'adresse à une autre couche de population, parce que, vous le savez très bien, les besoins sont multiples, et ça s'adresse à des clientèles très diversifiées. Donc, on sait qu'il y a ce besoin-là puis on pense que, par un programme d'accession à la propriété ou par des mesures fiscales — parce que plusieurs groupes nous présentent différentes solutions — l'idée, c'est qu'on puisse subvenir aux familles pour les aider à accéder à la propriété. C'est ça, l'idée. Maintenant, on ne veut pas revenir aux formules anciennes là, on pense en avant, là.

M. Simard (Christian): Oui. Madame, oui, puis je ne veux pas non plus réduire ça. Je suis assez d'accord avec vous. Ce que je vous dis: La coopérative comme étape d'accession à la propriété, même des recherches de formules nouvelles en coopération, il existe beaucoup de ces formules-là dans d'autres pays où il y a... Éventuellement, c'est comme une formule de location-achat, tu sais, comme une auto là, mais tu es coopérant pendant 10, 15, 20 ans puis, après ça, si tu es resté, tu as gardé ton épargne x, tu peux racheter ton immeuble parce que tu y as participé. C'est des éléments qu'on regarde. La coopérative-épargne qui permet de faire un véhicule d'épargne et ensuite aller à la propriété.

Ce qui est important, c'est de savoir si on met beaucoup d'argent public dans l'accession à la propriété de gens qui en ont déjà les moyens. Et ceux-là, ils l'ont fait déjà, l'étape vers la propriété. On prend de l'argent qu'on ne met pas pour ceux peut-être qui sont entre 20 et 40 000 \$ de revenus de ménage, puis c'est ça qu'il faut doser. Vous comprenez que si on met de... L'intervention doit d'abord aller à ceux qui ont le plus de misère à trouver un logement de qualité dans un marché

qui devient fou dans certains endroits. Et il faut doser ça. Si on met toutes nos ressources dans des gens qui autrement pourraient se le payer, on a dépensé l'argent de l'État... C'est un peu comme l'allocation au logement à un moment donné où on a aussi des difficultés avec le chèque d'allocation qui pourrait un peu... Il y avait eu des discussions — puis je répète rapidement là-dessus, je pense c'est important — il y avait eu des discussions sur les taxes d'essence: si on les réduisait, les compagnies les empochaient, il y avait ces problèmes-là. Au même titre, si on a une allocation au logement dans du logement neuf, déjà, le propriétaire étant assez limité, il peut en profiter pour monter sa marge, monter son prix de loyer. Ça fait qu'on n'est pas gagnants.

Mais ce que je vous dis, globalement, c'est qu'on est d'accord avec des solutions novatrices, on veut y participer, comme mouvement coopératif, mais on dit à l'État: Faites attention de ne pas faire des programmes qui sont inutiles, qui coûtent cher et que cet argent-là aurait pu servir les gens entre 20 et 40 000 \$ pour avoir des programmes d'accession graduelle à la propriété sans les étouffer et les endetter. C'est ce qu'on vous dit puis on vous dit qu'on est prêts à y travailler avec vous.

Le Président (M. Vallières): Merci. Ça met fin à ce bloc d'interventions. Nous allons maintenant donner la parole au député de Roberval qui l'avait demandée.

M. Laprise: Merci beaucoup, M. le Président. J'ai trouvé votre mémoire excessivement intéressant, parce que la formule coopérative dans le logement est certainement un intervenant majeur qui pourrait même être davantage développé dans la mesure où on va justement préparer notre monde à ça. Et moi, je trouve que, dans les petites municipalités, la formule coopérative est très bonne aussi, mais il reste que les petites coopératives là... Moi, chez nous, j'ai deux, trois coopératives d'habitation et je ressens - surtout dans de la rénovation — je ressens que les coopératives n'ont pas les ressources. Elles devraient être encadrées peut-être par la Fédération pour avoir de l'aide. Quand c'est le temps de faire des rénovations pour améliorer la qualité de vie des gens, on sent qu'il manque à ce moment-là de ressources financières, de ressources humaines aussi, pour vraiment se rendre conformes à la qualité de logement.

Dans la question que je voulais vous poser: Estce que les coops sont assujetties à la Régie du logement, à savoir, est-ce que les... ceux qui sont dans les loyers de coopérative et qui ont participé à la coopérative, lorsqu'on augmente leur logement, est-ce qu'il faut passer par la Régie ou si on ne passe pas par la Régie du logement?

M. Anderson (Pierre): Dans les coopératives, le prix du loyer est exclu de la Régie du logement, ça se fixe en assemblée générale, c'est démocratique, c'est-àdire, il y a une assemblée générale et on détermine si on s'augmente et de combien on s'augmente. Pour le reste, on est couverts par la Régie du logement, oui.

M. Laprise: Dans une coopérative, disons, de 24 logements — moi, j'en ai vues de 24 logements — il

y a six ou sept logements, je pense, qui ont accès à AccèsLogis. C'est des propriétaires qui n'avaient pas les argents à investir dans la coopérative, ils ont l'AccèsLogis pour payer moins cher. Maintenant, lorsque les gens vieillissent et que les revenus baissent, est-ce que c'est possible d'augmenter cette marge de manoeuvre là? Mettons, ils ont six logements, est-ce que ce serait possible de l'augmenter à 10? Parce qu'il y en a qui sont là présentement, des personnes qui ont vieilli, leurs revenus ont baissé et ils ne sont plus en mesure d'assumer la participation qu'ils assumaient au départ. Est-ce que c'est possible, ça, d'avoir des AccèsLogis de plus, quatre ou cinq de plus? Est-ce que ça a déjà été fait?

• (16 h 30) •

M. Caron (J. Benoit): En général, dans les programmes AccèsLogis — puis peut-être que Christian pourra compléter parce qu'il est plus sur le terrain — en général, dans les programmes Acc ¿Logis ou dans les programmes qui ont existé avant, je pense à PARCO entre autres, il y a des suppléments au loyer. Ce dont on parle, c'est probablement plus du supplément au loyer, supplément au loyer qui est adapté en fonction du coût du logement et du revenu de la personne. Normalement, dans les projets de coopérative qui relèvent d'AccèsLogis, on peut aller jusqu'à 50 %, je crois, des résidents qui peuvent bénéficier du Programme de supplément au loyer.

M. Simard (Christian): C'est difficile après, une fois que c'est fait, de les augmenter. C'est toujours possible, mais c'est difficile parce qu'il y a un nombre d'unités restreint. C'est toujours possible de le faire. Parce que, au début du projet, ils ont besoin de tant de supplément au loyer, il y a un maximum. Ce n'est pas évident par la suite. Ça se fait, mais c'est...

M. Laprise: Comme les gens vieillissent tous un an par année — d'ailleurs, on est tous exposés à ça, là... Maintenant, j'aurais une autre petite question, bien courte là. Comment expliquez-vous que les groupes communautaires, assez souvent — moi, je l'ai vécu chez nous, à la ville — ils s'opposent à ce qu'on prenne la formule coopérative, ils aiment mieux la formule HLM ou la formule, là, vraiment à prix abordable, plus abordable que ça? On dirait qu'ils ne veulent pas. Parce que je trouve que la formule est bonne, la coopérative, ça implique les gens à l'entretien de leur logement, ça les responsabilise et ça les valorise aussi. Et on trouve que certains groupes communautaires sont opposés à ce qu'on prenne la formule coopérative.

M. Simard (Christian): En fait, peut-être... mais opposés, je ne crois pas. Mais c'est sûr qu'il y a un aspect... On favorise la mixité, puis c'est magnifique. Je pense qu'à quelque part, quand tu as la mixité, c'est que tu as des gens de toutes origines et de tous revenus. Il n'y a jamais de gens très riches dans nos coopératives. Vous voyez, les statistiques, c'est très clair, parce que... À moins de vraiment vouloir travailler avec le projet collectif, à un moment donné, tu peux avoir d'autres projets de vie.

Maintenant, il demeure que cette mixité-là est intéressante, puis certains cas, en mesure d'urgence — c'est un peu, je pense, la position du FRAPRU — disent: On veut avoir... pour 100 % de gens qui ont des besoins impérieux, on va construire un édifice pour eux. Sauf que ce n'est peut-être pas un bon calcul à moyen et long terme. On n'est pas contre, ceci dit, là. On vous le dit, on ne pense pas avoir la solution universelle. Et généralement, ceux qui prétendent avoir des solutions universelles, il faut toujours s'en méfier un peu. Donc, il y a toujours une diversité.

Cependant, souvent, ils vont dire: Oui, la mixité, c'est intéressant, mais on ne peut pas mettre 100 % de nécessiteux dans le même ensemble. Nous, on pense que... Je ne dis pas nécessiteux dans un sens péjoratif, là, mais de gens qui sont démunis. Tandis qu'on pense que, quand il y a une bonne mixité, là... Vous disiez tantôt: Les gens qui ont le supplément au loyer aux côtés du monde qui se lève, puis ils vont aussi travailler, d'autres qui ne peuvent pas parce qu'ils sont handicapés. C'est correct. Mais le modèle est intéressant, ça donne le goût de se prendre en charge puis de participer à la communauté. On n'a pas de chiffres là-dessus, mais on est sûr que ca sauve des problèmes de santé, que ca aide à trouver des solutions contre la pauvreté, que ça dynamise des communautés locales. Je ne peux pas vous le dire là, on n'a pas fait d'analyse puis on n'a pas mis des coûts, mais on voit tous les jours des gens qui avaient perdu espoir qui, grâce aux coops, gardent espoir. Puis on pense que, ça, c'est payant pour la société, et, ça aussi, c'est des étapes vers la prise en charge: se trouver un emploi, se trouver une maison après, et c'est fondamental.

Une valeur de la société québécoise, c'est bien la coopération, puis les coopératives d'habitation en sont un reflet. Puis je pense que, pour des solutions à la mode ou pour toutes sortes de choses, de balayer ça, là, on ferait une grave erreur. Puis elle n'a pas donné son plein potentiel, puis on dit: Maudit que ce serait le fun de la distinguer un peu plus de ce qu'on connaît des HLM ou des OSBL puis d'y faire donner encore plus. C'est ce qu'on vous propose.

- M. Caron (J. Benoit): Et très souvent, monsieur, quand on a un peu de temps puis qu'on fait la présentation de la formule coop par rapport à d'autres tenures et que les gens ont l'opportunité de bien comprendre les engagements que ça signifie, souvent moi, je l'ai fréquemment vu les gens vont choisir la formule coopérative parce qu'elle est très mobilisante.
- Le Président (M. Vallières): Bien, merci. D'autres demandes d'intervention? M. le député de Saint-Maurice.
- M. Pinard: Merci, M. le Président. Messieurs, je voudrais connaître... Pour faire partie d'une coopérative d'habitation, il y a sûrement des critères, qui sont probablement les mêmes pour tout le territoire du Québec. Est-ce qu'il y a un critère concernant, par exemple, les revenus qu'une personne doit... peut avoir? Par exemple, je regarde votre texte à la page 9, je regarde vos statistiques et, rapidement, j'ai additionné et il y a 30 % des gens, 30 % des gens, qui font partie des coopératives d'habitation qui gagnent au-delà de

30 000 \$, de 30 000 \$ à 60 000 \$ et plus. Ma question, c'est: Lorsqu'on forme une coopérative d'habitation, soit dans un village du Québec ou soit dans une ville du Québec, est-ce qu'à ce moment-là il y a un règlement ou il y a une mesure de base à l'effet que l'ensemble des copropriétaires de la coopérative d'habitation ont sensiblement la même grille de revenus pour faire en sorte qu'il n'y ait pas de disparité, à l'intérieur de votre propre coopérative d'habitation, entre des locataires, par exemple, qui auraient un revenu en deçà de 15 000 \$ et des locataires qui auraient des revenus supérieurs à 60, 65, 70 000 \$ et même plus. Est-ce que, ça, ça existe?

M. Simard (Christian): Si je peux me permettre, rapidement. Regardez, on va clarifier les choses. Il y a beaucoup... C'est tout confondu. Il y a beaucoup de coopératives que c'était simplement des prêts avantageux. Ils n'avaient pratiquement pas pendant des périodes là, et ils avaient un prêt qu'ils remboursaient, et eux... Puis il n'y a pas de supplément au loyer. Donc, ils paient le prix économique. S'ils gèrent bien, ils peuvent être à 90 % du marché, là. C'est l'essentiel des membres des coopératives. Mais on dit, je ne sais pas exactement les derniers chiffres, de ceux qui reçoivent une certaine aide, que ce soit l'aide assujettie au contrôle du revenu, supplément au loyer, on parle de...

M. Caron (J. Benoit): Approximativement 50 %.

M. Simard (Christian): Ça fait 50 %. Il y a un contrôle strict de ces 50 % là; c'est des rapports d'impôts annuellement, c'est mensuellement ou aux six mois, et l'aide est donnée. Au niveau des coops fédérales, cette aide-là n'est pas très forte. Souvent, il y a un taux d'effort de 35, 40 %. Mais il y a une petite aide. Mais c'est contrôlé, absolument contrôlé. Le supplément au loyer, c'est contrôlé. Et, à l'entrée de la coopérative, s'il y a... Les six logements dont parlait monsieur, à l'entrée de la coopérative, s'il y en a un qui se libère, là, ce n'est pas tout un chacun dans le chemin, là. Il y a des règles, un règlement - puis il y a des gens de la SHQ qui connaissent très bien ça ici - un règlement d'attribution. Je vais vous dire, il y a plusieurs questions et plusieurs contrôles, et il n'y a absolument aucun passedroit là-dedans.

Donc, il est clair qu'un membre qui a un revenu supérieur va payer plus cher et, des fois même, dans la coop, s'il a un revenu plus élevé, on a vu ça dans certains cas, où il va payer même au-delà du prix économique de la coop: tu as les moyens, donc paie plus que le loyer, ça va aider les autres. Donc, ça se fait aussi. Donc, il n'y a absolument pas d'aide à la personne donnée à quelqu'un qui gagne plus que les paramètres des échelles. Là, maintenant, ils ont été modifiés autour de 23, 24 000 \$. Je ne sais plus les derniers chiffres, là. Une famille qui gagne, une famille complète, plus de 23 000 \$ n'aura jamais une cenne d'aide.

M. Pinard: ...qu'à l'intérieur de votre document, moi, c'est évident, ça me saute aux yeux, à l'effet que vous n'êtes vraiment pas pour une politique d'accessibilité. Et, à ce moment-là...

M. Simard (Christian): On n'est pas pour une politique...

M. Pinard: L'accession à la propriété, ce n'est pas un critère que vous développez et que vous préconisez, loin de là. Et je vois et je remarque qu'il y a des gens à l'intérieur de vos coopératives qui peuvent facilement prendre une direction autre qu'une coopérative d'habitation, ce qui pourrait donner éventuellement des logis supplémentaires lorsqu'on vit des crises comme nous en vivons actuellement sur le marché québécois.

Le Président (M. Vallières): M. Caron, on termine avec votre réponse.

M. Caron (J. Benoit): Peut-être préciser que les coopératives sont d'abord et avant tout du logement communautaire, offrent aussi du logement social, et que, on l'a précisé hier puis on le rappelle, c'est une formule d'accès à la propriété, hein. Je vous ai parlé hier, avec un autre chapeau, comme on dit à la blague, j'ai dit: La formule coopérative est une alternative à l'accès à la propriété. On a parlé plus tôt des coopératives-épargne qui peuvent peut-être amener les gens à franchir ce tremplin-là puis à avoir accès à la propriété. Dans le mémoire, je ne crois pas qu'on s'oppose à un programme d'accès à la propriété. Ce qu'on dit cependant, c'est qu'il ne faut pas... il faut qu'il y ait plusieurs solutions pour différents besoins. Il y a Pierre qui voulait...

M. Anderson (Pierre): Bien, moi, ce que je voulais ajouter, c'est que, dans la vraie vie, dans ma coopérative à moi, si on peut parler d'un exemple... nous, ça fait 19 ans qu'on existe, et il y a des gens qui viennent, des jeunes ménages qui viennent et qui font cinq ans, six ans; ils accumulent un certain capital parce que le loyer est moins cher et, après ça, ils vont s'acheter une maison. Ça se fait. Mais, en même temps, ils ont rendu service à la coopérative. Et il y a une mixité des revenus des gens qui occupent qui fait que c'est viable. Parce que ça prend aussi des connaissances pour faire fonctionner ça. Et il y a aussi des gens qui sont aidés pendant un bout de temps, ils vont retourner aux études, ils vont se sortir de l'aide sociale, et ils vont se trouver un emploi. Ca sert à ca aussi, une coopérative.

M. Caron (J. Benoit): C'est un élément qui est important, en tout cas dans notre mouvement, la mixité, la mixité à tous les niveaux.

M. Simard (Christian): Les personnes qui veulent faire ça... Il y a 200 000 personnes qui en ont profité, puis profité dans le bon sens du terme. Ils ont repris leur vie en main puis ils ont changé de chemin. Puis, s'ils ont gardé des difficultés, ils sont restés dans la coopérative. Puis cette mixité-là est fondamentale, et ces gens-là ne reçoivent pas d'aide au loyer là.

Le Président (M. Vallières): Alors, si on veut respecter l'horaire, il faudra s'arrêter ici. Si vous permettiez, le président poserait une petite, petite question pour une réponse vite, vite.

Une voix: On permet.

Le Président (M. Vallières): Dans les 40 % de gens qui sont des personnes vivant seules, dans le profil des ménages que vous nous donnez, pourriez-vous avancer une donnée par rapport aux revenus de ces gens-là? Est-ce que c'est en haut de 30 000 ou moins de 30 000 dans la moyenne?

M. Caron (J. Benoit): On pourra le faire très rapidement. Comme vous le verrez dans le document, c'est des données préliminaires, hein, on est à compléter. Les analyses sont vraiment préliminaires. Ce qu'on vous a mis là, c'était pour les besoins de la commission. Mais on ne peut pas répondre.

M. Simard (Christian): Généralement, ils sont démunis, les gens qui...

Le Président (M. Vallières): C'est ce qu'on pense, mais on aimerait ça que ce soit confirmé.

M. Simard (Christian): Mais on pourra vous donner...

• (16 h 40) •

Le Président (M. Vallières): Très bien. On vous remercie beaucoup de votre contribution à nos travaux.

Des voix: ...

Le Président (M. Vallières): Les chiffres datent de 1992.

M. Simard (Christian): ...les statistiques qu'on vous donne, c'est de 2002, là. On parle de 2002.

Le Président (M. Vallières): Ah! Bon. Parfait.

M. Caron (J. Benoit): Ils sont même en processus d'analyse actuellement, au moment où on se parle. Il y aura livraison de l'enquête sur le profil socioéconomique en décembre 2002.

Le Président (M. Vallières): Ce sont de jeunes chiffres.

Mme Doyer: Non, regarde, printemps 2002.

M. Pinard: Les chiffres à la page 12, ils sont de 2002 et non pas de 1992?

Mme Doyer: Données fourniesd'une étude réalisée au printemps 2002 auprès de plus de 1 300 ménages.

M. Pinard: Page 12 de votre mémoire, en haut.

Une voix: Parce qu'on n'a pas la même version.

M. Pinard: Lorsque vous nous parlez, là, du coût...

M. Simard (Christian): La SCHL.

M. Pinard: Oui.

M. Simard (Christian): Et ils sont actualisés aussi sur le site Internet de la SCHL - je les ai ici - disponibles en 2002. Les chiffres qui sont là sont actualisés dans l'étude SCHL disponible sur Internet. Donc, au niveau du fonctionnement coopératif, il faut voir une chose. Dans le rapport que vous avez eu de la commission, si vous permettez, c'est... à un moment donné, on a mêlé les coûts d'immobilisation et les coûts d'opération. Je ne sais pas comment on peut arriver avec des coûts de fonctionnement supérieurs. L'étude qu'on a, au niveau SCHL, sur le fonctionnement coopératif, elle a été... on a une première étude de 1992 — je ne sais pas si elle a été actualisée ou non - elle est disponible sur SCHL présentement sur Internet, vous l'avez, au niveau de l'étude. Et il n'y a rien qui invalide ça ou que... il n'y a aucune condition qui a changé pour dire que les coûts d'opération ne sont pas inférieurs dans les coops. C'est la même réalité aujourd'hui.

Le Président (M. Vallières): Très bien. On vous remercie. On déborde largement notre temps. Merci beaucoup. Je demanderais aux gens de la ville de Gatineau de bien vouloir prendre place.

(Changement d'organisme)

Le Président (M. Vallières): Alors, la plus cordiale bienvenue aux représentants de la ville de Gatineau. Alors, je vous demanderais de vous identifier et de procéder à la présentation de votre mémoire dans les 15 prochaines minutes. La parole est à vous.

Ville de Gatineau

M. Bureau (Marc): O.K. Marc Bureau, je suis conseiller municipal et je suis président de la Commission permanente sur l'habitation. Et j'aimerais vous présenter, à mes côtés, M. Pierre Marcotte, qui est chef de division aux programmes et projets de développement au service d'urbanisme.

Ce mémoire fait état de la situation particulière qui prévaut dans le marché du logement locatif à Gatineau et présente certaines avenues de solution pour assurer à la population gatinoise comme à celle d'autres centres urbains d'importance un logement adéquat à un coût abordable. La Commission permanente de l'habitation que je préside a étudié de très près le document de réflexion que vous avez transmis et a collaboré étroitement à la confection de ce mémoire. Nous espérons que cet exercice de consultation sera le premier d'une série d'analyses qui pourront encadrer l'élaboration d'une politique et d'un plan d'action en habitation adapté à chacun des centres urbains du Québec.

Lors de sa constitution, la nouvelle ville de Gatineau s'est vu confier des obligations et responsabilités accrues dans le domaine du logement social, notamment par la création d'un fonds spécialement voué à la réalisation de projets de logements sociaux, octroyé annuellement par la Société d'habitation du Québec, sur le territoire municipal. Pour assurer la gestion adéquate de ce fonds mais aussi promouvoir les meilleures formules susceptibles d'assurer à la population municipale

l'accès à des conditions favorables, le conseil de ville a cru bon rassembler tous les intervenants engagés dans les questions touchant l'habitation, dans un seul forum, soit la Commission permanente sur l'habitation. De la sorte, cette Commission maintenant créée a pour mandat d'administrer le fonds de logement social, d'évaluer l'état du stock de logements existants, d'assurer la régénération continue de l'habitat dans les quartiers anciens par des actions ciblées de revitalisation urbaine et d'élaborer, de concert avec les partenaires, une politique d'habitation et d'en assurer le suivi dans les plans et programmes mis de l'avant par la ville.

La ville de Gatineau, tout comme plusieurs grands centres urbains, est très consciente de l'ampleur de la problématique de l'aide au logement abordable et de ses obligations en ce sens. En effet, dans le contexte de la crise du logement qui a frappé et qui frappe encore la ville en ce moment, nous devons en même temps déployer des mesures d'urgence pour éviter que des ménages se retrouvent à la rue et favoriser la construction de logements abordables sur le territoire pour éviter qu'une telle crise se répète l'an prochain. C'est donc pour nous un grand plaisir de participer à cette commission parlementaire, car elle arrive à un moment-clé non seulement de l'évolution du marché de l'habitation à Gatineau, mais aussi au moment où la contribution municipale à l'aide au logement adéquat et abordable atteint un point culminant. Dans ce contexte, la ville désire mettre en garde le gouvernement sur l'effet de cette prise en charge du logement social et abordable par la municipalité, car cette responsabilité ne peut s'exercer sans la collaboration de tous les gouvernements ni sans de nouvelles ressources financières.

Le mémoire que nous vous présentons aujourd'hui compte deux parties: une première qui expose la situation du logement et la problématique toute particulière qui touche la ville de Gatineau, et la deuxième qui trace des grandes avenues de solution à court et moyen terme pour assurer à tous les citoyens et citoyennes un logement adéquat, à un coût abordable.

Depuis 1998, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la région métropolitaine de Gatineau a chuté drastiquement pour atteindre 0,6 % en octobre 2001, un niveau bien en dessous du seuil d'équilibre. Un tel taux d'inoccupation n'avait pas été connu dans la région depuis la crise de 1985. On vous a déposé aussi deux tableaux que je vous invite à consulter si vous avez un temps et vous allez vous apercevoir que, pour les deux chambres et les trois chambres à coucher, la ville de Gatineau a le taux d'inoccupation le plus faible non pas du Québec, mais du Canada. Cette pénurie a des effets drastiques sur l'accessibilité aux logements. Ainsi, entre 2000 et 2001, la hausse des loyers a été fulgurante dans les secteurs de Hull et Aylmer, atteignant 8 % en moyenne en 2002 par rapport à 2 % en 2001.

Autre résultat de cette crise du logement qui touche aussi de façon spécifique les centres urbains de Montréal et Québec, on constate maintenant que c'est dans la région métropolitaine régionale de Gatineau que les loyers sont parmi les plus élevés dans les agglomérations de 10 000 personnes et plus au Québec. En conséquence, le taux d'effort des ménages démunis pour se loger à Gatineau est plus élevé qu'ailleurs.

La crise du logement aussi appréhendée a donc sévi et forcé la ville à mettre sur pied un plan d'intervention pour venir en aide aux ménages sans logis. Au cours de cette opération qui s'est poursuivie au mois de mai jusqu'en septembre, 108 des 159 ménages admissibles au Programme de supplément au loyer d'urgence ont été hébergés de manière temporaire dans des motels et relogés par la suite. Encore aujourd'hui, une dizaine de ménages doivent être hébergés dans des motels faute de trouver un logement disponible.

Pour comprendre la problématique du logement social et abordable à Gatineau, il faut être en mesure de la situer dans son contexte géographique, c'est-à-dire frontalier, et pour y dégager les interdépendances au niveau économique, politique et social des deux villes, Ottawa et Gatineau, et des deux provinces, Ontario et Québec.

Depuis quelques années, le contexte frontalier crée une forte pression sur la demande des logements locatifs au Québec car ceux-ci sont beaucoup plus abordables du côté québécois qu'en Ontario. En effet, il en coûte environ 35 % de moins pour se loger du côté de Gatineau, et on comprend bien que les ménages d'Ottawa traversent la rivière pour épargner entre 275 et 415 \$ par mois selon le type de logement considéré. Et les derniers chiffres que nous avons, que vous n'avez pas en vos mains, nous montrent que cet écart s'est agrandi. Il y a des différences jusqu'à 475 \$ par mois pour un loyer et il y a une différence de près de 42 %, on est rendu à 42 %, ça fait que l'écart s'agrandit encore. Il en résulte un déséquilibre important du marché qui réduit la disponibilité du peu de stock de logements disponibles dans notre ville au désavantage des ménages plus démunis et moins mobiles. Comme conséquence, le taux d'inoccupation de logements se rétablit doucement dans la municipalité d'Ottawa, passant de 0,2 à 0,8 de 2000 à 2001, alors que celui de la municipalité de Gatineau chute.

• (16 h 50) •

À cette migration interprovinciale s'ajoute la forte croissance économique qui attire de plus en plus à Gatineau des jeunes ménages en quête d'emplois provenant des autres régions du Québec. Outre ce contexte, d'autres facteurs sociaux inhérents à la problématique du logement peuvent expliquer une pression supplémentaire sur la demande en logements à Gatineau, dont le fractionnement des ménages, l'individualisation des comportements, l'éclatement de la cellule familiale traditionnelle ainsi que le décrochage scolaire. Malgré ce contexte économique, favorable à l'accroissement de la production de logements locatifs, l'industrie semble désintéressée et les constructeurs sont plus actifs à construire des maisons unifamiliales. Pour illustrer ce constat, signalons que seulement 1 077 unités de logement locatif ont été construites à Gatineau dans les cinq dernières années, et ce, malgré une croissance de 45 600 ménages pendant cette période. Encore ici, l'attrait qu'exerce Ottawa sur les constructeurs et promoteurs privés en quête de créneaux plus rentables peut être mis en cause. Le parc immobilier locatif de Gatineau est donc fragile et peu diversifié et il offre peu de capacité à s'adapter à la croissance des jeunes ménages ou des ménages plus démunis, ce qui force très souvent ceux-ci à accéder à la propriété individuelle sans en avoir réellement les moyens financiers,

La crise du logement prend différentes formes selon la région métropolitaine considérée. À cet égard, nous estimons que le contexte géographique qui caractérise la ville de Gatineau nécessite une aide particulière et distincte du gouvernement en raison de la migration des clientèles nécessiteuses d'une province à l'autre qui prolonge les effets de la crise du logement. Conséquemment, la ville de Gatineau propose que la commission recommande à très court terme au gouvernement du Québec de prolonger le programme d'aide d'urgence dans la région métropolitaine de Gatineau, et ce, pour ses deux volets, soit les subventions de supplément au loyer et l'hébergement d'urgence aux ménages sans logis.

Depuis le début de l'année, un important chantier de construction de logements sociaux et abordables est en marche à Gatineau, comme dans plusieurs centres urbains du Québec, dans le cadre de programmes nouveaux ou révisés. Il y aurait avantage pour l'instant à utiliser pleinement ces leviers qui couvrent plusieurs volets de la problématique du logement et de la clientèle. Ce sont des acquis à conserver quitte à ce qu'ils soient réajustés pour permettre une plus grande flexibilité dans le montage de projets et une plus grande part de responsabilité des villes dans leur application. Conséquemment, la ville de Gatineau propose que la commission recommande au gouvernement du Québec de maintenir tous les volets du programme AccèsLogis et que la commission recommande au gouvernement du Québec de s'assurer que les projets soumis dans le cadre des programmes AccèsLogis et Logement abordable, volet social, et qui sont en attente d'un engagement additionnel ou définitif, reçoivent une réponse le plus rapidement possible.

Malgré l'intérêt des programmes d'aide au logement présentement disponibles, il n'existe pas de solution toute prête à la problématique du logement qui puisse s'appliquer mur à mur, quel que soit le centre urbain ou la clientèle visée, d'où la nécessité de laisser aux communautés locales la liberté d'élaborer leurs propres programmes d'aide au logement qui tiennent compte d'objectifs opérationnels convenus avec les gouvernements supérieurs qui en assureront le financement.

C'est dans ce contexte que la ville de Gatineau réclame une décentralisation des responsabilités mais aussi des revenus pour l'aide en matière de logement social et abordable. Cette demande n'est pas nouvelle. Depuis de nombreuses années, les grandes villes du Québec et également la Fédération canadienne des municipalités et l'Union des municipalités du Québec souhaitent que les gouvernements fédéral et provincial laissent plus d'autonomie aux villes pour trouver les solutions adaptées aux particularités locales. D'ailleurs, le maire de Gatineau, M. Yves Ducharme, a eu l'occasion de faire des représentations en ce sens auprès du ministre des Affaires municipales et de la Métropole, M. André Boisclair. Il a alors clairement exprimé la volonté de la ville de signer un contrat de ville. Conséquemment, la ville de Gatineau propose que la commission de l'aménagement du territoire recommande au gouvernement du Québec la signature, le plus

rapidement possible, d'un contrat de ville avec Gatineau pour l'aide au logement.

Les pistes de solution. Cette partie du document fait état des pistes de solution pour l'élaboration des programmes d'aide au logement social et abordable. Certaines des propositions municipales que nous élaborerons à la suite s'inspirent du document de consultation produit par la commission de l'aménagement du territoire, d'autres se trouvent inscrites dans le document *Une stratégie nationale pour le logement abordable* produit par la Fédération canadienne des municipalités.

Habiter, c'est beaucoup plus que se loger et c'est dans cet esprit que l'aide au logement doit comprendre un train de mesures visant, entre autres, la réhabilitation des logements et des quartiers anciens dans une optique de mixité sociale, la déconcentration de la pauvreté et la réhabilitation de certains projets de logement sociaux en difficulté, la revalorisation du milieu physique et des équipements collectifs locaux des quartiers anciens. Conséquemment, la ville de Gatineau propose que la commission recommande au gouvernement du Québec de maintenir sur une base continue les programmes Rénovation Québec et Renouveau urbain.

L'aide au logement est une responsabilité qui déborde le cadre opérationnel des municipalités. Elle doit faire appel à une série de partenariats avec: les différents organismes impliqués dans le développement des régions économiques, puisque la ville attire, entre autres, les clientèles les plus démunies en recherche d'emploi et de logements; les organismes sans but lucratif et les coopératives d'habitation qui, traditionnellement, ont été impliquées dans la construction et la gestion de logements adaptés aux besoins non seulement d'une clientèle éprouvant des besoins particuliers de logement, mais aussi pour des ménages à faibles revenus; le gouvernement qui devrait assumer un plus grand leadership dans l'aide aux démunis dont la problématique est davantage axée sur un problème de santé que de logement; la clientèle des ménages locataires qui devrait être responsabilisée dans sa prise en charge et qui devrait avoir les moyens de s'enrichir, d'investir dans le logement et de capitaliser.

Conséquemment, la ville de Gatineau propose que la commission recommande au gouvernement du Québec d'intervenir auprès du Conseil régional de développement de l'Outaouais afin qu'il participe financièrement aux efforts municipaux d'aide au logement, notamment pour les ménages à la rue et pour les clientèles défavorisées; que la commission recommande au gouvernement du Québec de reconnaître l'apport des organismes à but non lucratif et des coopératives d'habitation comme promoteurs de projets de logement social et abordable et leur donne des moyens financiers appropriés; que la commission recommande au gouvernement du Québec d'intervenir auprès de la Régie régionale de la santé et des services sociaux afin qu'elle assiste financièrement les projets offrant du soutien communautaire aux clientèles fragilisées; que la commission recommande au gouvernement du Québec de faciliter l'accession à la propriété pour les familles à revenus modestes dans des immeubles à logements multiples détenus en copropriété.

Le secteur privé devrait être mis à contribution pour établir l'équilibre du marché de logement locatif. Conséquemment, la ville de Gatineau propose que la commission recommande au gouvernement du Québec d'accorder aux investisseurs dans les logements locatifs une compensation sur la taxe de vente du Québec pour la construction de nouveaux logements locatifs.

La ville de Gatineau assume déjà un certain leadership en matière de logement social et abordable. Elle souhaite en faire davantage en autant que cette responsabilité soit accompagnée des revenus nécessaires. Nous réitérons la volonté de la ville de Gatineau de signer un contrat de ville le plus rapidement possible.

Je remercie les membres de la commission de l'aménagement du territoire pour leur accueil.

En terminant, je veux remercier les membres de la Commission permanente sur l'habitation de la ville de Gatineau pour leur précieuse collaboration à la rédaction de ce mémoire. Je voudrais ajouter que M. le maire Yves Ducharme n'est pas là cet après-midi parce que, au même moment, il rencontre le ministre, M. Côté, à Gatineau, avec le personnel de la SHQ.

Le Président (M. Vallières): Alors, nous avons excédé de quelques minutes votre présentation. On va passer immédiatement aux échanges en débutant par Mme la députée de Matapédia.

Mme Doyer: Oui. Bienvenue, M. Bureau, M. Marcotte. Alors, moi, c'est sûr que, quand on regarde les chiffres puis qu'on voit 260 \$ d'écart pour une chambre, un appartement avec une chambre, 341 \$ pour deux et 471 pour trois, je comprends que vous êtes en problématique en étant frontalier comme ça avec la province d'Ontario, Ottawa. Alors, moi, ce que je voudrais savoir... Vous avez un taux de vacance extrêmement bas, un marché serré. Vous êtes une ville frontière. Ce que je comprends, la demande est chez vous et le logement social aussi est chez vous, hein?

M. Marcotte (Pierre): Exact.

Mme Doyer: Puis les constructeurs vont en Ontario parce que ça doit être plus intéressant aussi de l'autre côté de la frontière?

M. Marcotte (Pierre): Tout à fait, madame.

Mme Doyer: Puis l'économie va relativement bien chez vous, de ce temps-là?

M. Marcotte (Pierre): Assez bien. On parle d'un taux de croissance autour... d'environ 1,5 % à l'heure actuelle.

(17 heures)

Mme Doyer: D'accord. Alors, vous demandez des mesures d'urgence. Vous en avez eu, comme les trois principales villes qui étaient touchées, en tout cas Montréal en a eu, vous en avez eu. Vous demandez des mesures d'urgence permanentes. Alors, moi, j'ai comme une petite inquiétude. Je vais vous en faire part et vous réagirez. Je me pose des questions, parce que des HLM... Mettons qu'on veut construire des HLM, on a vu que c'étaient 18 mois de délai, c'est quand même plusieurs mois. On a beau faire diligence, il y a quand même un délai entre le moment où on les veut et la

réalisation. Alors, moi, quand je vois ça, je me dis: Il faut quand même que les gens se responsabilisent et, en même temps... Est-ce que je comprends que vous demandez des mesures particulières, des mesures qui sont plus permanentes concernant votre coin de pays — Gatineau, Hull — parce que vous êtes en situation de crise? Alors, moi, c'est ça un peu. Pourquoi des mesures d'urgence permanentes? Puis, en même temps, je considère que, oui, vous êtes en problématique et... Par rapport aux gens qui se sont ramassés en mesures d'urgence, par exemple, quelles étaient ces clientèles-là, quelles sont les personnes que vous devez aider, qui se ramassent en urgence? Parce qu'il y a quand même des villes autour de vous. Chez nous, quand il n'y a pas de logements, de places, on s'en va dans les villages autour. Chez vous, vous ne pouvez pas faire ça? C'est quoi?

Le Président (M. Vallières): M. Marcotte.

M. Marcotte (Pierre): Madame, juste par rapport à votre dernière observation, c'est une partie: la géographie de la région est une partie du problème. Il n'y a pas réellement d'arrière-pays. Par exemple, si je compare à une situation comme à Montréal, un ménage peut aller se loger, à la limite, à Châteauguay. Il va dépenser plus d'argent, finalement, à se transporter mais, à la limite, il a une capacité de faire ça. Dans la région, la situation est un petit peu différente, puisque nous sommes déjà une couronne, c'est le dernier retranchement.

J'aimerais peut-être revenir sur votre première question. Des mesures permanentes d'urgence? Non, pas tout à fait. En fait, ce que nous voudrions à l'heure actuelle - les mesures d'urgence qui avaient été prévues terminaient le 15 septembre — c'est de pouvoir les prolonger un peu parce que, de fait, nous avons encore des situations où nous avons des ménages hébergés en motel. Par contre, un des éléments qui nous apparaîtraient opportuns à l'heure actuelle, c'est de pouvoir continuer à compter sur un certain nombre d'unités de programmes au niveau du supplément au loyer, ce qui permettrait d'aider les gens à se relocaliser, du moins dans le stock existant, pendant quelques mois, le temps que les mesures les plus permanentes de construction puissent faire effet. Ce n'est pas une solution optimale, mais c'est une solution qui nous permettrait à tout le moins de baisser un peu la pression que nous avons sur le logement locatif.

La ville est d'avis qu'il serait opportun d'avoir une aide particulière, dans le contexte frontalier que nous vivons — c'est notre position — et que cette aide soit à plus long terme parce que, finalement, on est un peu tributaires d'une situation où on a une migration de la clientèle et, par percolation, finalement, les ménages qui habitent à Gatineau à l'heure actuelle et qui sont les plus démunis souffrent de ce caractère frontalier là.

M. Bureau (Marc): Peut-être juste ajouter aussi que je ne pense pas que ce soient des mesures d'urgence permanentes qu'on veut parce qu'on est conscients aussi du problème que ça va créer.

Mme Doyer: C'est attirant pour les gens de se mettre en situation d'urgence pour dépasser les autres.

M. Bureau (Marc): On passe, par exemple, nous, à l'OMH, à l'Office municipal d'habitation, on a 700, 800 personnes qui sont en attente d'un logement et il y a 150, 200 personnes qui sont dans un état, aussi, critique. Ces mesures-là font passer un petit peu les gens en avant. Mais je pense que la mesure d'urgence, là, ce qu'on demande, c'est vraiment temporaire.

Le Président (M. Vallières): Merci. Alors, j'ai d'autres demandes d'intervention. Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Très bien. Merci beaucoup, M. le Président. Alors, M. Bureau, M. Marcotte, de la ville de Gatineau, soyez les bienvenus. Transmettez nos amitiés à votre maire. J'espère que le ministre est allé lui annoncer des bonnes nouvelles, je l'espère. Un mémoire très intéressant. Il expose une problématique très particulière et ça fait partie, justement, de la complexité du dossier de l'habitation parce que ce n'est pas pareil partout. Les grands centres urbains ont une réalité, le monde rural a une autre réalité et, vous, vous êtes à la fois à la croisée des deux réalités: vous êtes urbain mais, en même temps, vous êtes voisin d'un géant qui est à côté de vous et qui, finalement, met beaucoup de pression, une pression particulière et supplémentaire, sur vous.

Des idées très intéressantes, donc, que vous soumettez. Alors, je vais essayer de reprendre tout ça avec vous. Quand vous dites, par exemple, que vous voulez attirer notre attention sur le fait que, oui, les municipalités doivent avoir une certaine autonomie pour la décentralisation du logement et tout ça, mais en met temps il faudrait que les budgets viennent avec, est-ce que vous êtes en train de nous dire que les municipalités, la ville de Gatineau entre autres, ne devraient pas contribuer ou devraient contribuer de façon symbolique?

Je lis ici, à la page 2, ceci: «...la ville désire mettre en garde le gouvernement sur l'effet de cette prise en charge du logement social et abordable par la municipalité, car cette responsabilité ne peut s'exercer, sans la collaboration de tous les gouvernements, ni sans de nouvelles ressources financières.» Or, on sait que, en créant la nouvelle ville de Gatineau, on vous a justement offert gracieusement et généreusement la responsabilité du logement social et on vous a dit, bien: Vous allez assumer la responsabilité qui va avec. Alors, vous réalisez que ça vous cause un problème.

M. Bureau (Marc): Ça cause un problème, madame. Nous, on met, cette année, 5 millions dans la ville de Gatineau, quand, peut-être, avant, on en mettait, si on combinait toutes les enveloppes dans le secteur, peut-être 2 millions. Ça fait que c'est un effort additionnel de 3 millions, que ça demande à la ville de Gatineau.

Mme Houda-Pepin: Et vous souhaitez obtenir cet argent-là par les différents niveaux de gouvernement, par le gouvernement du Québec? Comment vous voulez combler ça? Parce que, finalement, il n'y a pas beaucoup d'intervenants qui vont donner de l'argent pour le logement social. Ça passe par Québec.

M. Bureau (Marc): Ça passe par Québec. Je pense que Québec a une grande responsabilité dans... Ces programmes-là sont vitaux pour la ville de Gatineau, mais c'est de plus en plus demandant. Puis on vit une situation qui est vraiment particulière, là, puis on prévoit que l'écart va aller en augmentant, avec Ottawa.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Et vous dites, à la page 4 de votre mémoire, que l'industrie semble désintéressée et les constructeurs sont plus actifs à construire des maisons unifamiliales. Je comprends bien que, s'ils sont désintéressés, c'est pour une question de rentabilité. Vous l'avez démontré vous-mêmes, il y a des écarts de loyer, là, de 275 \$ à 415 \$ par mois, là, par rapport à la ville d'Ottawa, qui est juste de l'autre côté. Mais vous, comme municipalité, est-ce que vous avez pensé à des solutions, je ne sais pas, au niveau des taxes foncières, pour inciter l'entreprise privée à venir construire?

M. Marcotte (Pierre): Madame, nous examinons à l'heure actuelle cette situation. Je dois dire que, par exemple, dans le cadre des programmes dont nous assumons la gestion, par exemple, le programme de Rénovation Québec... Nous collaborons déjà aussi à la construction de logements...

Mme Houda-Pepin: ...gouvernement, 50 % municipalité.

M. Marcotte (Pierre): Oui, oui, effectivement. Effectivement, dans le cadre de ce programme-là, nous contribuons. Il y a aussi des secteurs de la ville où on est en déclin, où on offre des crédits de taxe foncière. Donc, finalement, effectivement, déjà la ville contribue du mieux qu'elle peut, je dirais, à l'heure actuelle, dans les programmes disponibles, à la construction de logements locatifs sur son territoire et à la revitalisation, du même fait, de certains quartiers centraux.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Ces programmeslà, vous les trouvez utiles? C'est intéressant de s'embarquer, pour vous, dans les programmes de Rénov. Québec et ce qui était autrefois la rénovation des vieux quartiers, ou est-ce que c'est coûteux, pour vous? Est-ce que vous trouvez — pour rejoindre un peu le commentaire que faisait votre collègue — que, finalement, la municipalité se ramasse avec une grosse facture pour ce qui est du logement social?

• (17 h 10) •

M. Marcotte (Pierre): Je vous dirais, madame, que, au niveau des programmes de Rénovation Québec, la ville a toujours trouvé qu'ils étaient très utiles et très efficaces, parce qu'ils nous permettent, dans le fond, de maintenir la santé des quartiers, de les redynamiser par l'insertion de nouveaux logements et de nouvelles populations. Donc ça nous permet, finalement, de régler plusieurs problèmes à la fois.

Ce que M. Bureau, tout à l'heure, vous donnaît comme observation, c'est que, bon, nous avons à l'heure actuelle un budget de 295 millions; la contribution au programme d'habitation, globalement, va atteindre autour de 5 millions. C'est un sommet inégalé dans l'histoire des communautés qui ont formé le Gatineau que nous

connaissons aujourd'hui. Si c'était un effort particulier et pointu qui devait être fait dans le temps, c'est une chose, mais je pense que nous savons tous à l'heure actuelle que la crise du logement va durer quelques années et nous aurons besoin de mesures sur quatre ans, cinq ans, six ans, d'où l'inquiétude que nous faisons à cette étapeci et d'où finalement la nécessité de reconnaître, comme vous l'avez souligné, le contexte géographique très particulier.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Vous avez dit tantôt, dans un de vos commentaires, que vous avez à peu près 700, 800 personnes sur votre liste d'attente pour le logement social. Quel est le profil des sans-logis chez vous? Est-ce que c'est des familles, c'est des jeunes, c'est des personnes âgées? Vous avez le profil de ces gens-là?

M. Marcotte (Pierre): Votre question est très intéressante parce que, si on regarde au niveau de la clientèle, elle diffère un peu d'un centre urbain comme, par exemple, typique de Montréal ou de Québec où on retrouve plus de personnes seules. Ce qui est difficile, ici, chez nous, c'est qu'on retrouve plus de ménages familiaux et, par exemple, l'expérience que nous avons eue lors de la crise, les problèmes, nous les avions pour les familles qui nécessitaient des logements de trois chambres. Là, nous avions un sérieux problème et, de fait, je pense que le taux d'inoccupation pour les trois chambres à coucher est à toutes fins nul à l'heure actuelle.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Dans votre mémoire, à la page 5, vous demandez le maintien de tous les volets du programme AccèsLogis et, en même temps, vous demandez aussi que l'on accélère les volets sociaux qui sont en attente d'un engagement additionnel ou définitif. Et là, vous parlez du programme Logement abordable. Qu'est-ce qui bloque pour les attentes d'un engagement additionnel ou définitif? Est-ce que vous avez des projets qui sont attachés et ça ne bouge pas? Ça ne bouge pas, pourquoi? Parce que l'argent n'est pas là? Parce qu'il y a des problèmes?

M. Marcotte (Pierre): En fait, à l'heure actuelle, la ville de Gatineau, depuis janvier, a contribué à la hauteur attendue par le gouvernement au niveau de la construction de nouveaux logements. Notre fonds de logement social est à toutes fins pratiquement épuisé à l'heure actuelle, il va l'être là d'ici le prochain mois. Mais ce qu'on observe, c'est que la mise en route de ces projets-là qui bénéficient d'une contribution de la ville ne se fait pas aussi rapidement que nous voudrions et que même les GRT ou les OBNL qui travaillent avec nous notent aussi la même chose.

Mme Houda-Pepin: Pourquoi? Ma question, c'était le pourquoi. Pourquoi les projets soumis dans le cadre des programmes AccèsLogis et Abordable, ça prend tant de temps, assez pour que vous fassiez une recommandation dans votre mémoire adressé à la commission là?

M. Marcotte (Pierre): Je ne saurais peut-être répondre à cette question, madame, au sens où... Je la donnerais peut-être aux collègues de la SHQ.

Mme Houda-Pepin: Ah! d'accord. Très bien. Vous êtes très enthousiastes pour signer un contrat de ville. Qu'est-ce que le contrat de ville va vous donner de plus que vous n'avez pas actuellement?

M. Bureau (Marc): Je vais répondre peut-être en premier. Moi, je pense que ça va nous donner une autonomie beaucoup plus grande. Si on regarde les rencontres qu'on a eues avec Montréal ou Québec, une autonomie beaucoup plus grande puis mettre des projets plus vite sur pied, parce qu'on a une Commission qui est composée de tous les partenaires. On a une Commission où siège la CORPIQ, siègent des partenaires très importants du privé, du communautaire, GRT, et tout le monde est assis à la même table et on a débloqué depuis le mois d'avril 132 unités de logement, et tout va très vite. Et nous, on pense qu'on gagnerait beaucoup, beaucoup, de temps et ce serait beaucoup plus facile pour la ville de Gatineau de mettre des projets plus vite en place.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Donc, essentiellement, ça vous donnerait plus d'autonomie.

M. Bureau (Marc): Oui. Puis des programmes, aussi, peut-être, développés plus en fonction de notre région.

Mme Houda-Pepin: Ah! D'accord, ça j'ai compris. Mais, concernant les ressources, est-ce que cette autonomie va aussi s'accompagner des ressources? Parce que je reviens à la source de votre problème, vous dites toujours qu'on est contents d'avoir à régler les problèmes, mais on a besoin d'argent parce que la ville n'a pas les moyens d'investir plus que ça. Vous avez déjà dit que c'était un sommet inégalé de mettre 5 millions dans le logement social pour vous. Alors, le contrat de ville, ce n'est pas juste l'autonomie là, c'est qu'il y a le bébé et ce qui va avec. Est-ce que vous êtes capables d'assumer ça aussi ou est-ce que vous allez revenir dans un an pour nous dire: Le contrat de ville, il aurait fallu peut-être voir qu'est-ce que ça implique au niveau des argents s'y rattachant?

M. Marcotte (Pierre): Les municipalités, madame, qui ont signé, jusqu'à présent, des contrats de ville, dans ces contrats-là, on a prévu les sommes nécessaires pour assurer la gestion continue de ces programmes-là. Donc, tout ce que nous voudrions, c'est que ces mêmes règles puissent... les mêmes règles qui viennent de s'exercer, je crois, pour Québec, qu'elles puissent s'exercer à la ville de Gatineau...

Mme Houda-Pepin: D'accord.

M. Marcotte (Pierre): ...et ce principe-là nous donnerait quand même à la fois de l'autonomie, mais aussi la possibilité de répondre à des besoins très, très particuliers.

Mme Houda-Pepin: Très bien. Vous dites qu'il faudrait maintenir, sur une base continue, les programmes Rénovation Québec et Renouveau urbain. C'est

maintenu, à ma connaissance là. Je n'ai pas de nouvelles comme quoi ils vont disparaître, du moins pas dans l'immédiat. Qu'est-ce qui vous inquiète là? Est-ce que vous avez des signaux que, nous, on n'a pas? Est-ce que vous pensez que ces programmes-là risquent de disparaître?

M. Marcotte (Pierre): C'est toujours une inquiétude, madame, de voir des programmes de rénovation qui fonctionnent terminés abruptement. Ce que nous observons, c'est que ces programmes-là commencent à porter des résultats très probants et très intéressants.

Mme Houda-Pepin: Exact.

M. Marcotte (Pierre): Ce que nous vous signalons bien humblement, c'est qu'il faudrait les maintenir dans le futur pour pouvoir continuer à bénéficier de leur synergie. Et puis, on entre même dans des programmes où, maintenant, comme, par exemple, au niveau du programme de Renouveau urbain où on travaille à la requalification de quartiers anciens, c'est un domaine qui est très intéressant, particulièrement dans une problématique de logements locatifs. Donc, si nous pouvons continuer dans ce domaine-là, nous allons avoir quand même l'argent pour s'assurer que les quartiers anciens puissent collaborer aux besoins des gens qui ont des difficultés à se loger.

Mme Houda-Pepin: Mais, par contre, il y a une recommandation ici que je trouve très surprenante, à la page 7 de votre mémoire, quand vous dites que «la commission recommande au gouvernement du Québec d'intervenir auprès du Conseil régional de développement de l'Outaouais afin qu'il participe financièrement aux efforts municipaux d'aide au logement». Tel que je connais les CRD — c'est comme ça qu'on les appelle c'est des créatures du gouvernement. C'est un peu le bras du ministère des Régions dans les régions, et ces organismes sont financés eux-mêmes par le gouvernement du Québec. Ils n'ont pas de pouvoir de taxation, ils n'ont pas d'enveloppe budgétaire pour investir dans des équipements aussi importants que le logement social. Alors, est-ce que le CRD de l'Outaouais est assez riche qu'il puisse investir dans le logement social?

M. Marcotte (Pierre): En fait, la problématique que nous voulons soulever là-dedans, rapidement, c'est que le milieu urbain regroupe environ 75 % de la population de l'Outaouais, donc 75 % se retrouve à Gatineau. Mais nous savons fort bien que la croissance que nous vivons amène aussi beaucoup de gens des alentours et du reste de la région à immigrer au coeur même de la ville. Et une partie des problèmes que nous avons, à l'heure actuelle, avec des clientèles nécessiteuses, ce sont des gens qui viennent de l'extérieur de la ville.

Alors, ce que nous disons par ça, c'est que, à l'image, par exemple, de ce qui se passe autour de Montréal, nous pensons que la région devrait collaborer financièrement à l'aide aux démunis, à l'aide que donne la ville aux démunis en matière de logement.

Mme Houda-Pepin: Je comprends...

Le Président (M. Vallières): Alors, ça termine la période...

Mme Houda-Pepin: C'est fort intéressant, mais quand même, c'est une idée assez originale, sauf que, moi, je pense que ce n'est pas le mandat des CRD que de faire de l'investissement dans le logement social, et, par ailleurs, ils n'ont pas les enveloppes pour.

- Le Président (M. Vallières): Bien. Ça nous amène au député de Roberval.
- M. Laprise: Oui, monsieur. Ah! J'ai hâte de parler là-dessus, moi.

Des voix: Ha, ha, ha!

Une voix: Allez, M. le maire. Allez.

M. Laprise: Pour une fois, il y a des gens qui ont un beau problème, hein. Vous recevez de la population. On parle de crise. Ce n'est pas une crise que vous avez, c'est un développement économique important qui cause peut-être un problème de logement, mais c'est un heureux problème pour une ville, alors que des petites villes autour de vous autres connaissent le problème contraire. Elles sont en train de se faire vider, puis en plus, vous allez leur demander de collaborer à donner du logement à ceux-là qui sont chez vous! Aie, c'est spécial, ça là, hein!

Mme Houda-Pepin: C'est les mêmes personnes qui se déplacent.

M. Laprise: Bien oui! Bien oui! Bien oui! En tout cas, vous avez un beau problème. C'est comme la bouteille à moitié vide puis la bouteille à moitié pleine. Je pense que, en tout cas, vous avez un beau mémoire et je suis très heureux de vous rencontrer puis de vous féliciter. Je suis très heureux pour vous autres que le Regroupement du grand Gatineau vous ait permis de connaître une expansion extraordinaire à Gatineau. On en entend parler. J'ai même un de mes garçons qui reste à Hull, alors j'en entends parler de temps à autre, et je suis très heureux de connaître ça.

• (17 h 20) •

Et je constate quand même, suite à l'ensemble des mémoires qui nous ont été présentés, que, dans les grandes lignes — c'est sûr que vous faites un effort, je suis bien conscient de ça — mais, vous savez, dans les petites villes de région, on donne le terrain, on donne des crédits de taxes aller jusqu'à 10 ans pour permettre à des coopératives de s'implanter. Bien plus que ça, on met même les infrastructures sur le terrain et on aménage le terrain pour garder notre monde chez nous. C'est pas peu dire, là.

Une question, une simple question que je voulais vous poser puis, madame, elle vous l'a posée un peu, mais le contrat avec le gouvernement: Le contrat d'une ville avec le gouvernement en rapport avec l'habitation, en rapport avec cet heureux problème que vous avez de l'habitation, qui cause peut-être un problème de logement, c'est quoi, au juste, votre objectif là-dedans? C'est d'en avoir plus, d'en avoir moins, de

collaborer plus, de collaborer moins? C'est quoi que vous voulez en termes de contrat, là?

- M. Marcotte (Pierre): L'objectif fondamental est un objectif de flexibilité dans la gestion d'une enveloppe budgétaire totale qui ferait en sorte que, par exemple, on ne serait pas lié avec des balises qui sont des balises gouvernementales provinciales pour, par exemple: tel volet d'un programme, c'est maximum 15 % du budget; tel autre volet d'un programme, c'est maximum 15 % du budget, tous ces éléments-là, pour qu'on puisse finalement appliquer un programme qui puisse répondre à une problématique locale, donc une solution locale à un programme local.
- M. Laprise: Alors, étant donné que vous assumez un leadership très important dans le développement de l'ensemble de la région, j'ai l'impression que les CLD vont vous demander d'intervenir chez eux, avec eux autres, parce que cette richesse-là qui est en train de se créer chez vous doit rayonner dans l'ensemble de votre belle et grande région.
- **M.** Marcotte (Pierre): Elle rayonne déjà, Monsieur.
- M. Laprise: Ah! Je n'en doute pas. En tout cas, moi, si c'était... Parce que, vous savez, on entend dire souvent par les élus... moi, j'ai été maire d'une ville aussi et j'ai toujours refusé de charger des taxes supplémentaires ou des coûts supplémentaires à des gens qui venaient de la paroisse à côté pour venir chez nous, à l'aréna, par exemple, en termes de loisir, parce que je me disais: Quand l'aréna s'est bâtie, je voulais qu'elle se bâtisse chez nous. Quand la polyvalente s'est bâtie, j'ai calculé les élèves qu'il y avait alentour pour que la polyvalente se bâtisse chez nous. Et les gens, quand ils viennent avec leurs enfants à l'aréna, c'est chez nous qu'ils dépensent aussi. Et je pense qu'il y a une certaine équité qu'il faut retrouver aussi dans nos partages. Et je crois que... En tout cas, moi, je suis bien sympathique à vos problèmes, là, à votre crise du logement qui est un heureux problème. Je suis persuadé qu'il y en a qui voudraient avoir ça.
 - M. Bureau (Marc): Je pense qu'on a un...
- M. Laprise: Je vous félicite quand même de le prendre en main.
- M. Bureau (Marc): Je pense qu'on a vraiment un problème plus particulier, à savoir... je dois vous dire que, cet été, depuis deux ans, on le vit; c'est très, très problématique. Les gens déménagent vraiment vers Gatineau parce qu'il n'y a pas ces enveloppes d'argent là du côté d'Ottawa. Il y a 450 a 475 \$; ça fait des problèmes gigantesques pour la ville. On n'a pas de logement actuellement. Actuellement, le taux pour un trois chambres à coucher, si vous regardez le tableau, il n'y en a pas; pour les quatre chambres à coucher, c'est pratiquement impossible pour une famille. Puis on a des familles par centaines qui déménagent dans...

M. Laprise: Alors, quand on calcule le coût de vie qu'il y a entre le Québec et l'Ontario, vous en avez un bel exemple, là. Alors, on ne demandera pas au gouvernement du Québec de subventionner la ville d'Ottawa, là.

M. Bureau (Marc): Puis, quand on parle contrat de ville, c'est ça. Je pense que le gouvernement ici a de très bons programmes, mais il faut pouvoir livrer plus vite parce que, nous, le ler juillet prochain, on a 132 unités de logement qui ont passé par notre Commission, qui sont prêtes à bâtir, mais, malheureusement, il n'y a rien de commencé. Et, nous, on ne peut pas arriver et on pense que, avoir un contrat de ville, on pourrait aller beaucoup plus vite.

M. Laprise: C'est dans le but d'assouplir la démarche, je pense, que vous demandez ça, là.

M. Bureau (Marc): Oui, tout à fait.

M. Laprise: O.K. Très bien, M. le président.

Le Président (M. Vallières): Très bien. Merci. Alors, ceci met fin à nos échanges avec la ville de Gatineau. Nous vous remercions de votre présentation et de votre présence avec nous.

Je demanderais maintenant aux représentants de Vivre en ville de bien vouloir prendre place.

(Changement d'organisme)

Le Président (M. Vallières): Bien. Alors, je demanderais aux gens qui représentent le mouvement Vivre en ville de s'identifier et de pouvoir présenter leur mémoire dans les 15 prochaines minutes. La parole est à vous.

Vivre en ville

M. Vaillancourt (Jérôme): Et on a 15 minutes. Jérôme Vaillancourt. Je suis le directeur général de Vivre en ville, le regroupement québécois pour le développement urbain, rural et villageois viable. Et Alexandre Turgeon, je vais le présenter là puisqu'il est en train de... qui est le président du conseil d'administration.

Alors, merci beaucoup, chers membres de la commission, de nous inviter à se faire entendre, en fait, de présenter l'opinion de Vivre en ville. Donc, pour la présentation de ce soir, j'aimerais d'abord présenter un peu Vivre en ville pour ceux qui ne nous connaissent pas. On ne peut pas croire que tout le monde nous connaît au Québec, mais n'empêche qu'on va quand même prendre quelques minutes pour se présenter. Et ensuite, le découpage du mémoire, bien, on l'a axé surtout là — on ne fera pas toute la lecture — mais on l'a axé surtout sur une réflexion par rapport à une stratégie nationale au sens du Québec et puis, dans un deuxième temps, des commentaires par rapport aux avenues de solution qui sont proposées dans le document de consultation.

Alors, Vivre en ville, c'est quoi, là? J'ai dit le nom au complet. Ce qu'on vise en fait, c'est la

promotion du développement des collectivités viables ou qu'on pourrait dire le développement durable des collectivités. Ça, ça veut dire: comment améliorer la vie en ville, comment améliorer la qualité de vie de nos milieux. C'est comme une prérogative. Nous, on travaille sur tous les champs, que ce soit en transport, en habitation, en aménagement du territoire, tout ce qui permet d'améliorer la qualité de vie des milieux ou les gens des milieux urbains et des milieux ruraux. Donc, on est fondé depuis 1994 et puis on travaille... La façon dont on travaille, c'est que, à chaque fois qu'on prépare un dossier, c'est sûr qu'on doit avoir des actions locales cohérentes sur le terrain, donc ce qu'on pourrait appeler le travail de la base ou ce qu'on pourrait aussi appeler la population qui agit sur son territoire. Mais aussi, ca prend toujours une stratégie cohérente, c'est-à-dire quelque chose qui vient avec un chapeau qui vient audessus pour orienter l'ensemble des actions: que ce soit en matière de transport ou en matière de l'habitation. Ça fait que c'est un peu sous cet angle-là qu'on a préparé le document, le mémoire, on se disait que c'était important. Oui, la situation de crise, elle est là, on la vit. Donc, c'est important de travailler sur le logement abordable, le logement social, mais il nous semble quand même important d'avoir une stratégie que le Québec... D'ailleurs, le document de consultation en parle un peu en parlant d'une stratégie en développement urbain. Donc, je pense que ce serait important que le Québec, on est à l'heure de se doter d'une stratégie en matière d'habitation qui soit intégrée puis qui prenne en compte les éléments du développement durable.

Donc, dans la façon dont on a présenté le mémoire, on a couvert les éléments qui composeraient éventuellement cette stratégie de développement durable appliquée à l'habitation et, tout au long de la présentation des différents points — parce que c'est un survol là. C'est évident qu'on s'est comme donné un nouveau mandat d'initiative, à la commission — peutêtre là — mais on se disait qu'il y a des éléments làdedans qui sont pertinents puis qui nous permettent de faire des commentaires issus du document de réflexion ou du document de consultation.

Donc, les différents éléments: bien entendu, le développement durable, c'est quoi? C'est un concept qui est assez large qu'on a présenté dans le mémoire. Mais nous, on considère que c'est une façon du durer dans le temps, c'est une façon de concevoir le développement et la croissance qui prend en compte les éléments sociaux, les éléments environnementaux et aussi les éléments économiques. Donc, ça veut dire que, pour nous, Vivre en ville, quand on parle de développement durable, on veut être certains de prendre en compte ces éléments-là. Mais pourquoi on le fait? C'est pour maximiser nos interventions. Ça fait que, quand on intervient sur le territoire, on va s'assurer de maximiser nos retombées positives autant aux plans économique, social qu'environnemental.

• (17 h 30) •

Donc, c'est l'angle qu'on a voulu donner à l'ensemble de nos commentaires. Et ça se fait comment? Bien, on a pris l'appui, par exemple, d'Agenda local 21 qui est un document, oui, bon, qui vient de l'ONU, qui semble un peu très loin de nous là, mais qui reprend, pour le thème de l'habitation, des éléments pertinents

qu'on a cités, qu'on a ciblés. En fait, il parle qu'il faut mettre une stratégie en place. C'est certain, parce que, si on veut donner du logement adéquat et pour tout le monde, ca prend une stratégie, c'est évident. Et puis il y a des secteurs à considérer dans l'Agenda local 21, qui est comme un guide technique ou un outil, là, qui applique le développement durable, c'est la question du logement adéquat pour tous, d'une meilleure gestion des établissements humains, une politique viable de l'énergie, des transports, la promotion d'une production durable de l'industrie de la construction — ca, c'est un élément qu'on aborde un petit peu — puis la valorisation des ressources humaines. On n'avait pas abordé làdedans mais c'est, en fait, l'implication de la population. Il faut à tout prix impliquer les gens. Quand on veut avoir un développement durable, il faut les impliquer en amont des processus et ne pas seulement leur soumettre des trucs une fois que tout est terminé.

Donc, si on passe en survol ces éléments, nous, à la base, on se disait qu'habiter, c'est un besoin fondamental des humains, c'est-à-dire que c'est utile pour le bien-être psychologique et physique des humains, mais on se rend compte que c'est l'élément qui fonde la ville. Parce que, s'il n'y a personne qui réside dans une ville, qui habite la ville, bien, on ne parle plus d'une ville. Donc, l'importance de l'habitation fait en sorte que, oui, il est intéressant de travailler sur le secteur de l'habitation. Parce que c'est certain que vivre en ville, si on parle de stratégie nationale de collectivités viables — parce qu'on se fait défenseur du concept de collectivités viables — ça implique d'intégrer les gens dans le transport, d'impliquer les gens dans le développement de l'éducation, c'est-à-dire les écoles, même dans les soins de santé. Il faut mettre tout le monde autour de la table que ce soit en santé, en éducation, en transport, en aménagement puis, ça, ça demande beaucoup de temps. Tandis que l'habitation, on se rend compte que c'est peut-être le pôle majeur qui permet de développer autrement la ville, d'améliorer la qualité de vie dans les villes.

Et ça implique donc, si on passe aux éléments de la stratégie puis qu'on les voit en survol, une vision à long terme. Puis là le document est assez clair làdessus, là. Il y a une rigueur dans le document qui présente l'ensemble des éléments démographiques et les éléments économiques qui font en sorte que, oui, ça prend une vision à long terme, donc planifier aujourd'hui et planifier pour demain, parce qu'on se rend compte qu'on va être à peu près 4,8 millions d'habitants, dans les perspectives démographiques actuelles, puis que, justement, les gens qui ont besoin de logement, les 20-75 ou 20-79 ans, je ne me rappelle plus, bien, leurs besoins vont changer puis ce qu'on va faire aujourd'hui ne sera peut-être plus utile en 2040. Donc, la vision à long terme est vraiment importante si on établit une stratégie.

Ensuite, l'élément des gains au redéveloppement, ça, c'est quelque chose qu'on a présenté dans le cadre de la commission qui traitait du projet de loi sur la décontamination des terrains pollués en milieu urbain, autrement dit. Et là on se rend compte que, si on veut travailler soit sur le logement abordable ou le logement social et tout le créneau de l'habitation, nous, on juge qu'il faut absolument travailler d'abord et avant tout dans les milieux qui sont déjà desservis en infrastructures; puis là on parle d'infrastructures urbaines et sociales. Ça fait que, quand il y a des aqueducs et des égouts dans les milieux urbains, il faut s'assurer de favoriser ces secteurs-là pour développer l'habitation. S'il y a déjà des écoles, s'il y a déjà de CLSC, s'il y a déjà tous ces équipements-là, ce serait illusoire de vouloir développer toujours plus loin ou de développer en saute-mouton. Donc, il faut favoriser des interventions qui vont favoriser ces secteurs-là situés en milieu urbain ou en périphérie du milieu urbain.

Les gains, qui sont majeurs... On ne peut pas les chiffrer, mais, je veux dire, que ce soient les équipements qui sont déjà en place, que ce soient le travail, les revenus en taxes foncières, parce qu'il y a des gains par rapport au développement aux milieux déjà desservis, que ce soit en taxes foncières ou en redéveloppement ou l'attrait des investisseurs pour ces secteurs-là, c'est ce qui fait que, dans ce point-là, on a aussi été plutôt d'accord avec l'idée qu'on devrait mettre l'emphase sur les terrains contaminés en milieu urbain dans la mesure où ils vont devenir propres à l'habitation, là, c'est-à-dire qu'ils ne représenteront pas de risques pour l'habitation. Donc... Parce qu'il y a toute une série de mesures qui s'en viennent pour la décontamination des sols.

Donc, c'est là-dedans qu'on se disait: Il faut favoriser la ville, il faut favoriser les milieux urbains. C'est évident. Il faut coordonner les acteurs, parce qu'on se rend compte qu'on a des gestes sur le territoire qui sont parfois très incohérents — et je n'en ferai pas mention, dans le mémoire, on cite quelques exemples. Ca prend des outils municipaux cohérents. Quand je parlais tout à l'heure qu'il faut travailler autant sur les quartiers, parce que dans le document on parle d'établir des démarches de quartier qui favoriseraient le développement de collectivités viables avec les GRT... C'est comme pour revoir le rôle des GRT, les groupes de ressources techniques, oui, on est d'accord avec ca. mais ca va prendre une démarche cohérente à l'échelle de l'agglomération aussi, parce qu'on se rend compte que, si on travaille trop chacun dans notre petit coin puis qu'on ne planifie pas de façon globale, on va se rendre compte qu'il n'y a pas de connexion entre nos quartiers ou qu'on construit des autoroutes ou des équipements un peu n'importe où sans savoir que quelqu'un d'autre travaille sur le terrain pour favoriser d'autres aspects qui sont plus viables.

L'élément des choix de localisation. Bien, ça, c'était quelque chose d'intéressant. C'est qu'on se rend compte que les gens, quand ils font un choix... Il y a beaucoup de gens qui veulent habiter en ville mais qui ne peuvent pas accéder au logement parce que, à cause de la spéculation, ils se rendent compte que l'habitat est trop cher. Mais souvent ce qu'ils ne prennent pas en considération dans leurs calculs ou leur budget, c'est que, entre choisir la résidence en périphérie puis la résidence en milieu urbain, oui, elle est plus chère, celle en milieu urbain, mais ils ne comptent pas dans le calcul de la maison en périphérie la deuxième voiture souvent ou même le calcul d'une seule voiture. Faire fonctionner une voiture, c'est entre 8 000 et 12 000 \$ par année. Donc, imaginez le capital que ça peut représenter pour acheter une résidence, sur une hypothèque de 25 ans, dans un milieu urbain.

Donc, je pense qu'il faut donner aux gens les outils pour qu'ils fassent des bons calculs. C'est sûr que les prêteurs hypothécaires souvent le font, peut-être pas bien, mais ils le font. Puis ça permet aux gens de dire: Ah! bien, dans le fond, j'allume, peut-être que je pourrais me payer une résidence en milieu urbain, puis ça représente des économies importantes. Aux États-Unis, c'est calculé entre 300 et 600 \$US, le fait de vivre en ville versus utiliser une voiture puis avoir des services éparpillés sur le territoire. Donc, quand on parle de qualité de vie en milieu urbain ou de qualité des de qualité de vie, c'est pouvoir, par exemple, aller à pied acheter des biens de consommation dans des services à proximité.

Et aussi le deuxième point, c'est l'intégration du transport collectif. Je pense qu'il va falloir qu'on voit, autant dans le logement... Nous, on fait des représentations déjà pour que le logement abordable et le logement social soient situés le long d'axes structurants de transport en commun. C'est justement pour éviter qu'on crée des besoins par rapport à la voiture. Donc, il y aurait intérêt à créer des outils ou de mettre en place des critères qui permettraient de localiser les gens vers des axes structurants de transport en commun. Et ça, c'est important pour créer des milieux de vie — je parlais tout à l'heure de la marche — aussi intéressants pour des gens qui voudraient se déplacer autrement qu'en voiture.

Élément important aussi, la qualité de l'habitat. Dans le document, on en parle un peu mais je pense qu'il est important. Il y a quelques promoteurs peut-être peu scrupuleux qui ont tendance à construire des bâtiments de qualité minimale. Donc, ce serait important qu'on ait des critères pour favoriser la qualité et surtout l'efficacité énergétique du bâtiment ou de l'habitat. C'est quelque chose de fondamental. Que ce soit en logement social ou abordable ou en habitation, c'est quelque chose, je pense, d'incontournable parce que ça représente des économies collectives énormes. Puis, même au point de vue individuel, les gens consacrent 60 % de leur facture à l'énergie. Ça fait que, juste de mettre en place des mesures efficaces énergétiquement, on vient récupérer un pouvoir d'achat, on vient récupérer des retombées économiques des gens qui vont consommer ou qui vont faire des économies dans le milieu.

Impliquer les collectivités, bien, ça, ça veut dire que, oui, il faut revoir les rôles des groupes de ressources techniques, oui, il faut travailler en concertation avec les acteurs du territoire mais je pense que, oui, il faut animer les gens, il faut intégrer la population dans la conception de leur milieu de vie puis dans l'application de mesures liées à l'habitation.

L'autre point, c'était la mixité et la diversité. Ça, je pense qu'il y aurait lieu de revoir tout ça parce qu'on se rend compte que... Tantôt, je vous parlais des quartiers qui empêchent les gens de s'installer parce qu'ils sont devenus un peu comme des ghettos de gens bien nantis à cause de la spéculation. Bien, la mixité, on devrait mettre en place des mesures qui nous permettraient d'agir dans ces secteurs-là. Puis, on va le voir tout à l'heure avec la proposition d'un programme d'accession à la famille pour la famille, c'est qu'il y a des programmes qui existent aux États-Unis déjà qui permettent de mixer dans des projets d'ensembles plus

ou moins luxueux, d'intégrer des habitations à loyer modique. Donc, c'est comme une forme de partage de la richesse qui est appliquée au logement. Et puis, dans notre document, on en parle, par rapport aux HLM justement, qu'il y aurait peut-être lieu de redéfinir ça, parce qu'on se rend compte que, avec les listes d'attente qui sont très peu élevées par rapport à la quantité de gens qui peuvent se qualifier, c'est donc dire que ce mode d'habitat en logement social et abordable ne répond plus aux besoins de la population. Donc, il faudrait revoir les façons de faire pour s'assurer d'avoir des logements abordables même dans les milieux plus riches ou plus luxueux. Ça, c'est un critère fondamental dans le développement durable, de mixer les populations, et aussi d'avoir des services diversifiés, là, c'est important.

Il y a à Seattle aussi qu'il y a un programme qui mixe des gens, c'est-à-dire qui, par le rôle... l'habitat, c'est-à-dire le statut d'habitat, avec des condos, des maisons de ville, des loyers presque gratuits, des loyers pour familles à revenus modestes, ils créent des projets d'ensembles qui mixent l'ensemble des populations. Et ça, c'est assez nouveau. Ça fait qu'on ne sait pas comment ça fonctionne. Bien, on sait comment ça fonctionne mais on ne sait pas quels seront les effets à long terme d'une telle mixité. Donc, le but, c'est d'éviter la ségrégation.

Des indicateurs, ça en prend parce que, là, on va mettre en place des mesures, des interventions. Il faudrait savoir si on va atteindre ou non nos résultats. C'est important quand on fait une stratégie intégrée, de mettre en place des indicateurs pour savoir, corriger le tir, autrement dit, avoir des rétroactions.

Une voix: ...

M. Vaillancourt (Jérôme): Oui, j'ai presque terminé. J'ai terminé mon sprint.

• (17 h 40) •

Ensuite, sur les... si on passe directement justement aux avenues de solutions, sur l'aide à l'abordabilité, nous, on avait, on pourrait dire, des inquiétudes, surtout par rapport à ce que ça pourrait entraîner comme dispersement, en tout cas, le développement que ça pourra entraîner sur le territoire. Ca fait que c'est pour ça que, quand je parlais tout à l'heure qu'il faut absolument centrer les interventions en milieu déjà desservi en services... C'est ça, c'est que, si on met en place des programmes comme ça, qu'est-ce qui va arriver? Oui, c'est des programmes qui favorisent la densification, mais on va favoriser peut-être la construction à quel endroit, tout ça? Donc, il faudrait peut-être mettre en place des mesures qui permettent de favoriser le développement des centres urbains ou les milieux urbains. Donc, ça, pour ce programme-là, on l'a vu de différentes façons. Et là on revient avec l'aide à la pierre, mais dans les questions peut-être qu'on pourrait revenir plus en détail.

Également, on parle du mouvement coopératif. On est plutôt d'accord qu'il faudrait peut-être revoir le modèle mais ne pas l'abolir, le modèle coopératif d'habitation, uniquement parce qu'il permet de développer un sentiment de propriété à cause de la gestion participative de ce mode d'habitation. Peut-être que ce serait intéressant de revoir les modes de propriété collective pour s'en servir comme levier. Mais ça, le fonds est déjà mis en place, peut-être que le fonds d'investissement va déjà être là pour permettre de créer un levier de production de logement abordable et social.

La mesure peut être intéressante, quand on parle de localisation, comment localiser l'habitat le long des axes de transport en commun, bien, les Américains ont créé les «location efficient mortgages». C'est ce que, nous, on parle quand on explique le programme de localisation efficiente ou effective. Ce n'est pas très marketing comme terme en français mais donc c'est des hypothèques à taux réduit qui permettent aux gens de s'installer le long des axes de transport en commun en milieu urbain. Et ça, c'est intéressant, parce que, en plus, les gens doivent faire la preuve qu'ils n'auront pas de seconde voiture. Donc, c'est un pouvoir d'achat supplémentaire pour une résidence et peut-être un risque de moins pour la banque. De plus, les gens ont accès au transport en commun gratuit pendant deux ans, dans le cas de Minneapolis-St-Paul. Donc, on juge que c'est une mesure qui est assez intéressante - on le travaille présentement pour la région de Québec - qui permettrait justement de favoriser une localisation dans des secteurs desservis.

Le programme d'accession à la propriété à logements multiples pour les familles occupantes, bien, ça, c'est surtout pour les... Il y a des familles qui voudraient acquérir des propriétés en milieu urbain qui ont des logements multiples, et, nous, on trouverait intéressante l'idée de mettre en place une série de mesures pour concentrer justement quand il y a des bâtiments qui le permettent, soit qu'ils sont près des écoles ou qu'il y a des espaces verts privés.... Donc, ces bâtiments-là sont à logements dans certains quartiers centraux. Donc, les familles pourraient avoir accès à cette propriété dans la mesure où elles s'engageraient à fournir du logement abordable. Donc, on mettrait en place une espèce de dynamique d'intégration de mesures qui feraient en sorte qu'on réduirait encore plus les taux. Parce que, sinon, les familles vont-elles être intéressées par un programme d'accès à la propriété pour logements multiples standards en copropriété? Là, au moins, elles seraient propriétaires occupantes, c'est-à-dire qu'elles occuperaient un logement mais qu'elles s'engageraient, sur les deux autres logements ou un des deux logements quand c'est un bâtiment à trois logements, à le réserver à du logement abordable et social. Ça, ça permet justement d'assurer une mixité. Quand on parlait des quartiers qui sont devenus presque des ghettos pour les gens aisés, bien là on redynamise des quartiers.

Donc, en conclusion, puisque j'ai survolé l'ensemble des mesures, je pense que j'aimerais revenir sur la notion qu'il faut absolument se concentrer sur des secteurs déjà desservis, parce que, présentement, c'est ça qui se passe, on va devoir redynamiser, redévelopper, revitaliser un paquet de secteurs dans les villes centrales. Et le document en parle justement, des questions de la ville de Gatineau, Québec et Montréal, mais il y a d'autres villes aussi de taille intermédiaire au Québec qui auront besoin dans les prochaines années de voir revitaliser leur centre-ville ou leur milieu urbain. Donc, pour nous, c'est important de concentrer les efforts pour

ces secteurs-là, et c'est ça qu'on a essayé de démontrer dans l'ensemble du mémoire.

Le Président (M. Vallières): Bien. Alors, merci, M. Vaillancourt. Ça nous amène maintenant aux échanges avec les membres de la commission. La première intervenante sera Mme la députée de Matapédia.

Mme Doyer: Oui. Moi, d'abord, je veux vous féliciter pour votre mémoire, parce que c'est intéressant. Je trouve intéressant ce que vous nous amenez, en termes de développement durable, en termes de réflexion sur le moyen et long terme par rapport à la planification de notre territoire puis comment on répond aux besoins des gens en logement social. Je pense que vous êtes dedans pour bien des choses. Vous êtes d'accord avec l'idée de créer un fonds de... Attendez un peu, je vais mettre mes lunettes, parce que...

M. Vaillancourt (Jérôme): Un fonds d'investissement?

Mme Doyer: Oui. Vous dites: «Nous considérons qu'il est souhaitable d'effectivement réévaluer le mouvement coopératif dans son ensemble afin d'établir les pistes d'avenir et de trouver les outils qui généreront un véritable levier immobilier.» Tantôt, ils nous ont dit qu'il y avait 800 millions, hein? 800 millions, c'est de l'argent! «Cela permettra d'assurer une partie d'autonomie dans la production de nouvelles unités en réduisant l'apport nécessaire en subventions gouvernementales et du milieu.» Et, dans le document qui nous a servi pour la consultation, on parle d'expériences qui se sont faites ailleurs, justement, où, à un moment donné, on dit: Bon, bien, on pourrait utiliser, peut-être, cet argent-là pour créer d'autres unités puis, dans le fond, s'autofinancer, s'autogérer puis répondre à des besoins dans les différents milieux. Alors, moi, j'aimerais ça que vous parliez davantage aussi de ce fonds d'investissement en logement social et abordable. Vous dites qu'il pourra favoriser cette recherche d'autonomie, d'une meilleure satisfaction des besoins locatifs de la clientèle admissible.

Et vous parlez.... C'est quand même... Vivre en ville, c'est urbain. Moi, je suis une députée en milieu rural. Et, hier, il y a des gens qui sont venus nous parler d'une expérience à Saint-Fabien-de-Panet, où, en tout cas, ils ont essayé de prendre les maisons des personnes âgées qui étaient à vendre puis des personnes âgées qui étaient en besoin peut-être d'avoir un autre type de logement. J'ai trouvé ça extrêmement intéressant. Et vous parlez peu... C'est sûr que vous êtes en ville, Vivre en ville, mais, nous autres, c'est vivre dans les villages, par chez nous. Alors, j'aimerais ça que vous ayez cette préoccupation-là. Comment vous voyez ça, puis surtout par rapport au fonds?

Le Président (M. Vallières): M. Vaillancourt.

M. Vaillancourt (Jérôme): Bien, je vais répondre une partie de la réponse puis après ça Alexandre pourra continuer. Mais, d'une part, oui, on travaille avec les villes et villages, ce n'est pas juste les

milieux très urbains, mais n'empêche que, bien, c'est un créneau qui se développe de plus en plus, parce que c'est eux qui viennent vers nous pour dire: Là, on a des problèmes puis on voudrait... Parce qu'il y a des noyaux villageois qui sont à redéfinir ou à revoir. Donc, il y a une question d'adaptation de l'habitat. Ça, c'est important. C'est-à-dire, tant qu'à intervenir... Moi, j'ai un exemple qui me vient en tête: un centre de personnes âgées qui voulait se localiser... que la municipalité voulait voir localisé dans le milieu du village mais que finalement le gouvernement est allé le mettre en banlieue, bien, en banlieue, dans des terrains à l'autre bout du monde. Donc, il y a toute une concertation à avoir par rapport à ça dans les milieux ruraux et les villages.

Mais, pour ce qui est des coopératives, c'est que, nous, on veut... On considère que c'est un modèle qu'il faut absolument maintenir mais que, effectivement - c'est pour ça qu'on a abordé différent éléments - il faut trouver un moyen d'assurer son autofinancement. Donc, il va falloir mettre en oeuvre des évaluations de tout ça pour savoir comment on peut créer des espèces de mixtes entre une propriété... Il faut qu'il y ait encore un sentiment de propriété des coopérants, les gens doivent se sentir impliqués dans leur logement, en tant que propriétaires, mais il faut en même temps s'assurer que ce bassin, cette espèce de valeur foncière là, valeur fiscale, puisse aller générer des nouveaux investissements. Parce que l'apport du gouvernement, peutêtre qu'on le réservait pour d'autres mesures peut-être plus pertinentes. Ca fait que je ne sais pas si... Alexandre va continuer.

Le Président (M. Vallières): M. Turgeon.

M. Turgeon (Alexandre): Je vais compléter en disant que AccèsLogis, là, a permis jusqu'à maintenant des choses qu'on juge extrêmement intéressantes. Ça a permis... On pense que les OBNL d'habitation et les coopératives d'habitation, c'est un créneau qui est essentiel. Il faut qu'il y ait autre chose que du logement locatif privé, qu'une personne est locataire pendant 25 ans puis, au bout du 25 ans, la personne, elle l'a payé combien de fois, son appartement, là? Cet appartementlà devrait quasiment y revenir tellement elle l'a payé. Et autre chose que du locatif privé et que... Entre ça et l'accès à la propriété, il faut qu'il y ait quelque chose. Et les coopératives d'habitation, les OBNL d'habitation et ce que AccèsLogis a permis, c'est de sortir de plus en plus de logements du marché privé, ou dans le locatif, et de rendre des unités, disons, de façon permanente, plus abordables.

Quand on crée une coopérative d'habitation, ça ne sert pas... ce n'est pas que du logement social. Bien sûr, quand on a une coopérative d'habitation de 12 ou 18 logements, il y a quatre à six logements ou un peu plus qui sont des loyers dits subventionnés pour des personnes à faibles revenus. Mais ces personnes-là, le jour où elles ne sont plus à faibles revenus, bien, elles paient le plein prix du loyer. La subvention, le supplément au loyer va à une autre personne dans une autre habitation. Et on pense que c'est de loin préférable de financer des suppléments au loyer dans des coops, dans des OBNL, que de le faire dans, je dirais, des copropriétés cheaps, bâties, par exemple, à Sainte-Foy,

que le promoteur n'a pas tellement fait attention à ce qu'il construisait, en se disant: Ce n'est pas grave, ma mairesse, elle va venir me donner des suppléments au loyer si je ne suis pas capable de rentabiliser mon... de louer tous les logements.

Alors, c'est pour ça que c'est préférable de donner des suppléments au loyer dans les coops, et c'est pour ça aussi que c'est important de continuer d'appuyer ce mouvement-là que sont les coops et les OBNL en habitation, parce que c'est une alternative, puis c'est une alternative qui permet d'améliorer la qualité du bâti. Quand on dit une coop d'habitation, on pense souvent... ce n'est pas le luxe, mais c'est souvent de la qualité, quelque chose qui va durer. Ce n'est pas le luxe, mais, parce qu'il y a des critères... Dans les nouveaux critères, par exemple, maintenant, on exige d'avoir des échangeurs d'air. Et ça, c'est tout à fait le genre d'outil qu'on pense que la SHQ doit continuer d'utiliser à travers ses programmes: promouvoir une meilleure qualité, promouvoir...

Dans le quartier Saint-Jean-Baptiste ici, à Québec, il y a beaucoup de coops d'habitation mais... Et c'est souvent dans... Heureusement qu'elles sont là, parce que les logements étaient en piètre qualité avant qu'il y ait des interventions pour transformer des bâtiments en logements coopératifs. Et aujourd'hui on a des logements de meilleure qualité.

Ce qu'il faut aussi voir dans une coop, pour terminer sur cette question-là, c'est que la coop, elle passe à travers le temps. Les coopératives souvent, quand on observe qui était là, par exemple, à la fondation de la coopérative en 1989, en 1992 et qui habite dans cette même coopérative-là aujourd'hui, bien, il n'y a plus personne qui était là à l'origine. Donc, le gouvernement investit pour sortir des logements du marché et, ce faisant, bien, c'est des logements qui sont au bénéfice de la communauté et non pas à ceux qui étaient là à l'origine, de façon permanente.

• (17 h 50) •

Mme Doyer: Je vous remercie, messieurs.

Le Président (M. Vallières): Très bien, merci. Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. Alors, M. Vaillancourt, M. Turgeon, bienvenue à la commission. Je ne connaissais pas Vivre en ville, alors je vais apprendre à le connaître. Pour commencer, vous avez un membership? Vous êtes combien de groupes ou d'individus là-dedans?

M. Vaillancourt (Jérôme): En termes d'organismes affiliés, on est un regroupement qui dépasse les 103 ou 110 maintenant organismes affiliés, puis on a des membres individuels qui, eux, soutiennent davantage la cause, parce que ce ne sont que des individus, mais non les moindres. Eux, on est à peu près à 300 membres individuels répartis à travers le Québec. Les 110 groupes sont répartis dans au moins 11 régions administratives du Québec.

Mme Houda-Pepin: Est-ce que ce sont essentiellement des groupes de l'habitation ou vous avez des gens de différents secteurs?

M. Vaillancourt (Jérôme): Comme j'ai expliqué tout à l'heure, nous, on travaille en transport, on travaille en terrains contaminés, on travaille en développement social, en revitalisation de quartiers. Donc, c'est des groupes ou des projets d'un peu partout puis d'un peu tous les horizons. Tous ceux qui contribuent en fait à améliorer leur milieu de vie, tous ceux qui interviennent sur les milieux de vie peuvent être membres, que ce soit en éducation, en santé.

M. Turgeon (Alexandre): La municipalité de Sept-Îles, du comté de Duplessis, est membre, des groupes environnementaux, des groupes qui oeuvrent dans le domaine de l'habitation, des groupes de citoyens.

Mme Houda-Pepin: ...bon. Parfait. Alors, de toute façon, ce que je comprends de votre philosophie, d'abord, c'est que vous êtes pour le développement durable et donc toute votre action et vos interventions s'inscrivent dans la promotion du développement durable dans son ensemble, et l'habitat s'inscrit dans cette dynamique-là, n'est-ce pas? Et vous plaidez pour le développement d'une stratégie de développement durable applicable au secteur de l'habitation en vous inspirant de l'Agenda local 21. Est-ce que vous pouvez nous dire avec précision qu'est-ce que vous voulez voir dans cette stratégie de développement durable appliquée à l'habitation spécifiquement? Qu'est-ce qu'on doit y retrouver d'abord?

M. Vaillancourt (Jérôme): Tu commences puis...

M. Turgeon (Alexandre): Oui. O.K. Quand on parle de cohérence, on parle d'intervention gouvernementale qui ne va pas nuire à une autre politique gouvernementale. Dans le livre blanc sur la réforme des municipalités, qui a amené aux fusions qu'on a connues, un des grands objectifs, c'est la recherche d'un développement durable, une utilisation plus rationnelle du territoire, une lutte contre l'étalement urbain.

Ceci dit, dans plein de programmes gouvernementaux, que ce soit au niveau des infrastructures, au niveau des centres de la petite enfance, au niveau des normes et critères de localisation des équipements scolaires du ministère de l'Éducation, on a plutôt, quand on regarde ces critères-là, une stratégie d'accompagnement de l'étalement urbain, et cette stratégie-là également et ces critères-là sont un peu néfastes également aux petits villages qui cherchent à conserver des équipements souvent.

Alors, quand on dit d'avoir une stratégie cohérente, c'est que, si on dit: On veut avoir, on veut lutter contre l'étalement urbain, bien, il faut s'assurer que, si on soutient l'habitation, que ce soit pour l'accès à la propriété, que ce soit pour des OBNL d'habitation, des coops d'habitation, bien, il faut que ce soit dans des axes structurants. Quand on dit «axes structurants», ça veut dire dans des axes où il y a déjà des services ou dans des axes où il y a déjà du transport en commun, et non pas à les mettre au fin fond du territoire d'une municipalité ou d'un village, à un endroit qui n'est pas accessible, puis obliger les occupants à avoir une

automobile. Et on dit bien «obliger», parce qu'on n'est pas contre la possession d'automobile. Et donc, c'est là que les programmes sont souvent pas cohérents avec d'autres objectifs gouvernementaux en matière de lutte contre les changements climatiques, en matière d'efficacité énergétique, je pourrais en énumérer un paquet.

Et, je dois dire, ce que le fédéral nous a annoncé récemment dans son discours du trône, notamment au niveau de son nouveau programme d'infrastructures, vient justement nous annoncer enfin cette cohérence-là qu'on souhaitait tant de façon à dire: On veut ratifier Kyoto, on veut lutter contre les changements climatiques et enfin on va arrêter de subventionner des autoroutes en infrastructures. Alors, c'est ça qu'on entend quand on parle de cohérence. Et toute action et intervention de l'État, en matière d'habitation, doit donc s'assurer que les autres objectifs qu'on a établis dans les politiques sont également rencontrés, qu'on ne se tire pas dans le pied.

Mme Houda-Pepin: Oui, ça, c'est pour, je dirais... c'est une indication de votre stratégie, mais ça ne répond pas vraiment à ma question: Que doit comporter la stratégie...

M. Vaillancourt (Jérôme): C'est moi qui vais y répondre, je pense.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Allez-y donc.

M. Vaillancourt (Jérôme): Parce que la cohérence qu'on propose avec une stratégie, c'est juste une question de bon sens ou de gestion sensée, parce qu'on serait comme, un peu, les promoteurs de la gestion sensée depuis un bout de temps.

Puis c'est sûr que, dans le document, on l'a abordé, on a survolé la question d'une stratégie parce qu'on se disait: Il me semble qu'on ne peut pas passer à côté de l'occasion d'en parler. Parce que, là, le mandat était magnifique de parler de logements abordables, puis le document qui soutient tout ça est très étoffé, bien, on se disait: Pourquoi on ne l'aborderait pas en essayant d'établir les pistes d'à quoi pourrait ressembler une stratégie nationale, une stratégie de développement durable en matière d'habitation.

C'est certain que c'est très sectoriel. Idéalement, nous, dans le document je l'explique un peu, Vivre en ville, si on parle de développement durable, on verrait ça à l'échelle de la province puis qu'il y ait une intégration ou une implication de différents ministères. Mais le fait que la Société d'habitation du Québec puisse être un mandataire dans le cadre d'une stratégie d'habitation, même si c'est un secteur... Il ne faut pas se le cacher, on le fait pour tous les autres secteurs, là. Quand on est avec transport ou environnement, on demande la même chose, même si c'est un secteur, puis le développement durable, lui, doit avoir une vision intégrée. Donc, le premier élément fondamental, c'est la vision intégrée.

Mais, comme l'habitation, c'est un joueur majeur dans la définition, dans l'organisation du territoire des villes, on se dit que ça pourrait donc être vraiment intéressant de travailler là-dessus. Et là on a listé

différents éléments qui devraient encadrer les interventions à venir dans une stratégie d'habitation. Puis le premier, c'est sûr, il faut établir une vision: quel genre d'habitation, quel genre de milieu de vie on veut pour l'avenir. Puis ça, le document, il le traite en partie parce qu'il revient souvent sur l'enjeu de collectivités viables, des milieux de vie diversifiés, de services de proximité, et tout ça. Même, il parle, bon, aussi des éléments de qualité de vie liés à l'espace vert ou aux services municipaux.

Donc, c'est ça que ça prend, et là ça veut dire qu'on a listé les éléments sur lesquels il ne faudrait pas passer à côté minimalement, je pense — mais c'est sûr qu'on n'a pas la réponse, il faudrait travailler davantage là-dessus — quand on parlait de vision à long terme, de gains issus du redéveloppement de la ville dans la ville, donc en favorisant d'abord les secteurs déjà desservis. quand on a parlé d'avoir des gestes coordonnés, puis que M. Turgeon a présentés, pour la cohérence aussi, donc cohérence entre les gestes du gouvernement mais cohérence aussi de la part des municipalités sur leur territoire. Après ça, des outils de planification municipaux qui respecteraient la stratégie, qui intégreraient la stratégie mais qu'il faudrait que ça devienne une obligation au moins pour les trois villes majeures du Québec, les quatre avec Laval, par exemple. Donc, les quatre villes majeures du Québec, qu'elles aient des outils municipaux cohérents. Donc, on viendrait établir plus que des orientations, des obligations dans les outils de planification des municipalités. Bien, tu sais, tantôt, on parlait de contrats de villes, tu sais, tout ca. Après ca. les notions d'éducation de la population, d'implication de la population, d'intégration du transport en commun puis d'efficacité énergétique dans l'habitat et de qualité de l'habitat, ça, ça devrait être des éléments majeurs, puis explorer les pistes de diversité, mixité.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Je voudrais revenir sur un point sur lequel justement vous basez votre stratégie mais en même temps sur lequel vous revenez dans votre mémoire, c'est la revitalisation des milieux de vie existants. Vous semblez donner une priorité d'abord et avant tout aux bâtis existants comme base de développement du logement social et abordable. Parce que, ici, nous, on n'aborde pas la question de l'habitation en général, on l'aborde surtout sous l'aspect d'un besoin spécifique qui s'adresse aux plus démunis et aux gens de la classe moyenne, dans le contexte de la crise du logement. Si on se limitait seulement à concentrer les efforts dans les milieux existants et pour les terrains déjà desservis, on se limiterait énormément pour répondre à la crise du logement.

• (18 heures) •

M. Vaillancourt (Jérôme): Il y a une partie de vérité là-dedans, dans le sens que c'est vrai qu'il faudrait faire une analyse précise des terrains et des secteurs disponibles, mais là on parle des quartiers, des terrains qui sont laissés à l'abandon, des friches... Bon, les friches contaminées, j'ai expliqué qu'il faudrait peut-être s'assurer qu'elles sont utilisables à des fins d'habitation avant de reconstruire par-dessus. Mais il y a des secteurs, même à la frange du milieu urbain, qui peuvent être déjà desservis, parce qu'ils sont déjà raccordés à l'égout puis ils sont déjà près des services.

Donc, quand on parle... Peut-être qu'on a peut-être trop centré, là, sur l'urbain. Les centres urbains, c'est une chose, mais il y a aussi la première couronne ou la périphérie. Quand, dans le document, on parle de densification, bien, c'est sûr que, nous, on est d'accord avec ça, la densification, parce que, justement, de mettre quatre ou cinq ménages dans un endroit qui en contenait seulement un, ce n'est pas... tu sais, il y a déjà des équipements en place, il y a déjà des services tout près. Donc, c'est ça qu'on explique, là, quand on parle de secteurs prioritaires. Donc, il faudrait établir des secteurs prioritaires. Après ça, le deuxième cadre, ce serait la revitalisation des anciens quartiers. Donc, quand on parlait de rénovation avec le coopératif, c'est qu'il y a déjà des logements qui pourraient être abordables, qui sont de peu de qualité ou même tout à refaire, au complet. Donc, la rénovation des secteurs est aussi un élément, je pense, qu'il faut considérer. Puis la densification, même dans ces secteurs-là, est possible encore.

M. Turgeon (Alexandre): On sous-estime souvent... Quand on parle des milieux existants, on ne parle pas que des résidences existantes, on parle des friches urbaines. L'Agence métropolitaine de transport a fait une étude sur le potentiel de construction aux têtes de métro, juste à proximité, là, à deux, trois minutes de marche des stations de métro, à Montréal; il y a un potentiel de construction de plusieurs dizaines ou centaines de milliers d'habitations. C'est des milieux, assez étonnamment, à proximité des têtes... des sorties de métro, qui sont à extrêmement faible densité et peu utilisés à des fins résidentielles. Et ça, vous pourriez contacter Richard Bergeron, à l'Agence métropolitaine de transport, qui a toutes les statistiques et les démonstrations, ils ont fait des analyses sur cette question-là. Et là je ne vous parle que des têtes de métro. À Montréal, des friches urbaines, en milieu desservi en égout et en aqueduc, il y en a énormément. Et d'ailleurs les actions que le gouvernement du Québec a accélérées en matière d'habitation dans les deux dernières années, là... Je lisais, en fin de semaine, dans La Presse des projets tout à fait intéressants dans Faubourg Québec. Je veux dire, c'est un exemple de ces friches urbaines là qu'on est en train tranquillement de combler. Dans le début des années cinquante, soixante, on a subventionné la démolition à outrance de tout un quartier autour de Radio-Canada. Il n'y a toujours rien autour de Radio-Canada aujourd'hui, au sud de René-Lévesque. Il n'y a toujours rien au sud du Centre Molson, à Montréal. Puis je pourrais faire les mêmes exemples pour Montréal, puis Dieu sait que Hull, des friches urbaines, il y en a puis pas qu'un peu. Alors, il y a sans doute un potentiel pour rajouter un beau 3 millions d'habitants dans les friches urbaines, là. Qu'on ne vienne pas me dire qu'on n'arrivera pas à répondre à la crise du logement qu'en travaillant et en axant nos priorités sur les friches urbaines. On a de quoi répondre à des besoins que, malheureusement, en termes de population, on risque de ne pas avoir.

M. Vaillancourt (Jérôme): Je pense que c'est important de se concentrer là-dessus parce que les municipalités actuellement, dans leur périmètre d'urbanisation...

ils sont tellement extensibles, ces périmètres-là, qu'on aurait de la place pour peut-être 15 millions de personnes, là, tellement qu'il y a de l'espace qui est réservé au développement domiciliaire. Donc, se concentrer sur les friches, c'est quelque chose aussi qui existe... Alexandre a parlé des exemples à Montréal, mais à Portland, en Oregon, puis à Strasbourg, seulement en retirant les stationnements, 66 % des espaces de stationnement des centres urbains ou des milieux urbains, ils ont pu récupérer des pieds carrés immenses, puis même, dans le cas de Portland, c'est 30 000 nouveaux emplois qui ont pu être générés grâce à la construction sur les terrains de stationnement. Donc, ça, c'est des emplois, mais, en termes d'habitation, ça peut être un nombre de logements important aussi.

Mme Houda-Pepin: Cette approche de développement durable impliquant la vision que vous avez, dont vous essayez de faire la promotion un peu auprès des gouvernements, auprès des municipalités, est-ce que cela vous a amenés à constater des pratiques responsables dans certaines municipalités? Au Québec, où est-ce qu'on peut tirer l'exemple vraiment de gens qui pratiquent ce que vous êtes en train de nous dire là, dans votre mémoire?

- Le Président (M. Vallières): Ça va terminer avec cette réponse, M. Vaillancourt.
- M. Vaillancourt (Jérôme): Bien, c'est parce que je ne veux pas être pessimiste.

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Doyer: ...vous pouvez vous permettre d'être optimiste.

M. Vaillancourt (Jérôme): Bien non, parce que je sais... Ce qui arrive, c'est que, encore là, c'est segmenté ou sectoriel, c'est-à-dire que, oui, il y a des municipalités qui vont poser des gestes, mais c'est un sur peut-être une liste de 10. Ça fait que, déjà, quand il y a un geste, je trouve ça intéressant, c'est mieux que rien du tout, sauf qu'il n'y a pas de... L'intégrité... pas l'intégrité mais la vision intégrée et la vision cohérente du territoire, ça, ça commence à peine, là. C'est peut-être le nouvel horizon, là, vers quoi on se dirige dans les prochaines années.

M. Turgeon (Alexandre): Et il y a beaucoup de... Peut-être pour terminer. Il y a beaucoup de bonne volonté de la part de plusieurs fonctionnaires municipaux qu'on rencontre depuis quelques années dans notre travail, de plusieurs élus municipaux, et souvent il leur manque des outils pour être capables de mener efficacement cette vision-là. Je pense que la propriété foncière, à quelque part, rend difficile un aménagement cohérent au Québec.

Mme Houda-Pepin: Donc, Vivre en ville va avoir beaucoup d'ouvrage, là, pour plusieurs années. C'est ça?

M. Turgeon (Alexandre): Malheureusement.

Mme Houda-Pepin: On vous souhaite bonne chance.

M. Vaillancourt (Jérôme): Bien, il y a beaucoup de projets. Il en existe beaucoup, de projets, au Ouébec...

Le Président (M. Vallières): Alors, nous vous remercions d'avoir accepté notre invitation à venir nous rencontrer.

La commission ajourne ses travaux... suspend ses travaux à ce soir. 20 heures.

(Suspension de la séance à 18 h 6)

(Reprise à 20 h 4)

Le Président (M. Vallières): À l'ordre, s'il vous plaît! Alors, la commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux concernant une consultation particulière sur le logement social et abordable.

Alors, les premiers intervenants en ce début de soirée seront les représentants de l'Union des municipalités du Québec. Alors, je leur demanderais de bien vouloir prendre place. Et on nous permettra de saluer de façon particulière un ex-collègue de l'Assemblée nationale, actuellement maire de Rimouski, vice-président de l'UMQ, M. Michel Tremblay. Il me fait grand plaisir de vous recevoir parmi les vôtres, M. Tremblay. Alors, on vous prierait d'identifier la personne qui vous accompagne et nous présenter votre point de vue à l'intérieur des 15 prochaines minutes, et, ensuite, procéder à un échange d'environ 30 minutes avec les membres de la commission. M. Tremblay, la parole est à vous.

Union des municipalités du Ouébec (UMO)

M. Tremblay (Michel): M. le Président, je vous remercie de me donner cette opportunité, Mmes, MM. les députés. Vous comprendrez que c'est avec un peu, un certain pincement de coeur que je viens prendre la parole ici pour représenter l'Union des municipalités. Mais, comme ancien parlementaire, j'ai beaucoup d'admiration puis en même temps un peu de pitié pour vous de devoir écouter...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Tremblay (Michel): J'en ai tellement fait que je me demande aujourd'hui l'importance de toutes ces commissions. Mais enfin, il faut que le débat se fasse et je pense que c'est bien ainsi. Alors, pour m'accompagner puis, évidemment, pour combler mes faiblesses, j'ai amené avec moi une jeune et dynamique personne en la personne de Mme Peggy Bachman, conseillère en fiscalité à l'Union des municipalités du Québec. Alors, il faut bien s'entendre, c'est Bachman, B-a-c-h, comme Bach.

Alors, M. le Président, avec ses quelque 200 membres comptant plus de six millions de citoyens, l'Union des municipalités du Québec représente le monde municipal dans toute sa diversité. Depuis sa fondation en 1919, l'Union prend part à tous les débats

et joue un rôle de premier plan dans la défense des municipalités et de leurs citoyens. Par son action, elle favorise la reconnaissance réelle de l'autonomie politique et financière des municipalités québécoises. Elle appuie et supporte ses membres en intercédant en leur nom et en les tenant informés sur les développements de la scène municipale, en leur donnant la possibilité d'influencer ensemble le cours des décisions dans le meilleur intérêt des citoyens, nous l'espérons. Enfin, l'Union mène bien divers mandats de services auprès de ses membres, favorisant ainsi une saine gestion des deniers publics. On pense faire la job.

Le problème de logement social et abordable est fortement et directement relié à celui, plus global, de la pauvreté de la population qui touche de plus en plus les municipalités. La pauvreté influence et contraint leurs politiques, y compris celle du logement social. Alors que les responsabilités municipales étaient traditionnellement centrées sur des services à la propriété, elles ont graduellement évolué vers un important volet de services à la personne, dont celui du logement social. Cette évolution s'explique par les nombreux transferts de responsabilités des gouvernements supérieurs vers les municipalités, et ce, depuis plusieurs années.

Cette évolution s'explique aussi par le fait que les municipalités urbaines sont confrontées à des problèmes grandissants de pauvreté qui se traduisent dans des politiques et des actions diverses tournées vers les populations particulières, tels les personnes âgées, les immigrants et les familles à faibles revenus. Ces problèmes de nature sociale entraînent de nombreuses actions des gouvernements dans le cadre de politiques sectorielles. Les municipalités sont également des acteurs importants dans la prise en charge de ces populations, ce qui les conduit à consacrer une partie non négligeable de leur budget à ces responsabilités.

Lorsque l'on procède à une analyse globale de la situation, on constate que, en plus des répercussions sur les actions des municipalités et sur les besoins en logement des différents groupes sociaux, les municipalités assument d'importantes responsabilités en matière de logement social. Outre leurs responsabilités dans le financement et la gestion du parc HLM via les offices municipaux d'habitation, les municipalités contribuent, en partenariat avec les autres ordres de gouvernement, en logement abordables afin de réduire la pénurie et d'éviter de nouvelles crises du logement.

Par exemple, les municipalités contribuent financièrement à la construction de logements abordables dans le cadre du programme Accès Logis du gouvernement du Québec, et du programme Logement abordable conjoint du gouvernement canadien et du gouvernement du Québec. Lancé en 1997 par la collaboration du Fonds québécois d'habitation communautaire et reconduit pour cinq ans à compter de 2002, avec quelques améliorations, le programme Accès Logis permet à des coopératives d'habitation ou à des organismes à but non lucratif de réaliser des logements communautaires. À l'intérieur de ce programme, les municipalités participent à plus de 60 % de la contribution du milieu pour le financement de la construction et de la rénovation de ces logements.

• (20 h 10) •

À l'échelle du Québec, la Société d'habitation du Québec a prévu un total de 6 500 logements à réaliser sur cinq ans entre 2002 et 2007, ce qui représente une contribution minimale des municipalités de 68,5 millions de dollars sur cette période. Le Programme de logement abordable est quant à lui un programme à frais partagés entre le fédéral, le provincial et le municipal pour la réalisation de 6 500 logements. Les offices municipaux d'habitation, les coopératives d'habitation et les OSBL sont interpellés pour développer et construire des logements sociaux et communautaires. Les promoteurs privés peuvent également être mis à contribution. Dans ce programme, les municipalités sont appelées à contribuer au financement de la construction de ces logements selon une contribution minimale qui correspond à 15 % des coûts de réalisation admissibles. À l'échelle du Québec, la Société d'habitation du Québec a prévu un total de 6 500 logements à réaliser sur trois ans, entre 2002 et 2004, ce qui représente, cette fois-ci, une contribution minimale des municipalités de 57 millions.

Les municipalités contribuent également au financement d'autres programmes, comme celui d'aide d'urgence aux ménages sans logis, mis en place en 2002 par le gouvernement du Québec. Elles investissent aussi de manière importante dans la rénovation et la réhabilitation de certains quartiers, qui visent à améliorer la qualité des logements. Par exemple, le programme Rénovation Québec, qui sera en vigueur à compter de 2003, représentera des investissements de 115 millions pour les municipalités, sur une période de deux ans. Cette courte description de quelques programmes de logement social et abordable permet de mieux cerner l'ampleur de la contribution financière des municipalités. Comme ces dernières versent des contributions par logement réalisé, le coût total des programmes est difficile à évaluer. Mais il est d'autant plus élevé que le nombre de logements réalisés est élevé.

Par ailleurs, la multiplication de sans-logis entraîne des coûts directs et indirects pour les municipalités. Nous sommes convaincus de la nécessité de favoriser l'accélération de la réalisation de logements abordables dans les mois et les années qui viennent et de l'importance que revêtent l'implication et la participation des municipalités dans ces programmes parce qu'elles sont les plus proches des citoyens et les mieux placées pour en évaluer les besoins. Toutefois, il est essentiel de souligner que les municipalités ne pourront pas compter sur leurs ressources actuelles pour mener à bien ces politiques sans remettre en cause leur équilibre budgétaire, leur marge de manoeuvre financière étant extrêmement limitée.

C'est ce qui m'amène à vous parler brièvement de l'inadaptation de la taxe foncière pour le financement des responsabilités sociales des municipalités. La semaine dernière, l'UMQ a joint sa voix au consensus québécois sur l'existence d'un déséquilibre fiscal entre Ottawa et Québec mais a surtout rappelé que les municipalités sont aussi à la recherche d'un meilleur équilibre fiscal. Le déséquilibre fiscal existant entre les municipalités et le gouvernement du Québec s'explique par l'inadaptation de la taxation foncière à l'évolution des responsabilités des municipalités. Cette inadaptation est d'autant plus porteuse de déséquilibre que la taxe

foncière constitue encore la principale source de revenus des municipalités. Si la taxe foncière est très bien adaptée pour financer les services à la propriété, elle l'est beaucoup moins pour financer les services à la personne, principalement dans le domaine social, économique ou culturel. Or, ces services à la personne représentent une part croissante des budgets municipaux, notamment dans les milieux urbains où les villes sont confrontées à des problèmes de pauvreté ou à des demandes croissantes de leurs citoyens quant à la qualité de vie.

Il est de plus en plus évident que les compétences fiscales des municipalités doivent être adaptées à ces nouvelles réalités. Il est temps de reconnaître aux municipalités un certain rôle dans leur redistribution des revenus, étant donné leur implication croissante en la matière sociale et économique. L'implication des municipalités dans le logement social et abordable en est une bonne illustration. Or, la taxe foncière ne répond pas à cette fonction. Ce point de vue est d'ailleurs partagé par de nombreux experts, comme en témoignent les rapports de l'OCDE ou du groupe TD. Depuis ces dernières années... les dernières décennies, l'évolution des activités économiques se traduit par le déplacement de la richesse économique du secteur manufacturier traditionnel vers le secteur des entreprises reliées à l'économie du savoir. Tous les intervenants s'entendent pour dire que cette tendance ne fera que s'accroître dans les années à venir. Dans ce contexte, la taxation foncière, qui est assise sur la richesse foncière, ne suffira plus aux municipalités pour le financement de leurs responsabilités. Les municipalités ont donc besoin d'une source de revenus qui n'alourdirait pas le fardeau fiscal des contribuables mais qui leur permettrait de capter la richesse économique désormais concentrée dans le secteur de l'économie du savoir.

Parlons maintenant des mesures qui devraient être analysées pour combler les principaux besoins en matière de logement social et abordable, sans toutefois commenter une à une les solutions avancées dans le document de consultation. Pour l'UMQ, il n'existe pas de solution unique pour résoudre la pénurie de logements; c'est plutôt un ensemble de solutions diversifiées qui permettra de répondre aux besoins très divers des ménages en matière de logement.

Au niveau des problèmes reliés au prix des loyers, nous avons identifié deux catégories de mesures à court et à long terme. Premièrement, une aide à la personne. Comme cela est proposé dans le document, il nous semble important de mettre en place une allocation-logement calculée selon le revenu et selon le loyer moyen de la région considérée. De plus, des critères supplémentaires devraient être prévus tels que le nombre d'enfants et l'âge des personnes. Cette allocation-logement ne devrait pas être conditionnée à un logement en particulier afin de favoriser la mobilité des ménages et la mixité sociale. L'allocation-logement pourra toutefois être versée directement au propriétaire, ce qui le porterait plus facilement à louer son logement à un ménage à faibles revenus.

Deuxièmement, une aide à la pierre. La construction de logements sociaux et abordables permet de répondre à la fois à la question des prix des loyers et à celle des disponibilités. C'est pourquoi des efforts

supplémentaires doivent être faits pour accélérer la construction de ces logements via les programmes AccèsLogis et Logement abordable. Ces programmes s'appliquent sur l'ensemble du territoire québécois, mais les solutions à mettre en oeuvre devraient tenir compte des spécificités locales. C'est ce qui nous amène à distinguer les grands centres urbains des régions ressources. Dans les grands centres urbains, le niveau des investissements réalisés dans le cadre de ces programmes doit être maintenu, particulièrement les investissements dans le volet I, Ménages à faibles revenus. Le volet II, Personnes âgées à perte légère d'autonomie, devrait quant à lui être plus développé afin de tenir compte de l'évolution démographique.

Dans les régions-ressources, plusieurs projets n'arrivent pas à rencontrer les exigences de mises de fonds du milieu et de la viabilité financière. La subvention de la Société d'habitation du Québec pour région éloignée devrait par conséquent être augmentée.

Afin d'attirer les investissements privés vers le financement de la construction de ces nouveaux logements, la proposition de créer un fonds d'investissement en logement social et abordable constitue, selon nous, un bon moyen d'assurer la viabilité et l'autosuffisance financière du secteur social et communautaire. Cependant, les modalités d'application devraient comprendre des incitations fiscales pour l'investissement dans ce fonds et des garanties du gouvernement permettant de sécuriser les investisseurs.

Le document propose aussi le transfert du parc de logements sociaux vers le secteur communautaire, ce qui pourrait constituer une avenue de solution intéressante. Toutefois, en l'absence d'évaluation chiffrée de la mesure, il nous est difficile d'en mesurer les effets. Une étude spécifique associant les représentants du milieu communautaire et les municipalités devrait donc être entreprise pour approfondir cette proposition. De plus, la décision de transférer ou non le parc de logements sociaux vers le secteur communautaire devrait appartenir aux municipalités.

• (20 h 20) •

Quant à la question du mouvement coopératif, les municipalités sont préoccupées par l'évolution du parc de logements coopératifs. L'Union des municipalités du Québec encourage donc la réalisation d'une évaluation de ce mouvement pour en réajuster les pratiques en fonction des mutations dans les besoins et le mode de vie des ménages.

Abordons maintenant les solutions pour répondre aux besoins de disponibilité. Pour faire face à ce problème, deux séries de mesures doivent être mises en oeuvre. Premièrement, l'aide au secteur du logement locatif. Pour résorber la pénurie de logements locatifs à court et à moyen terme, les programmes de construction de logements abordables devront être complétés par des mesures fiscales visant à encourager la construction de logements locatifs privés. En effet, la pénurie de logements locatifs qui vise actuellement les grands centres urbains provient d'un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande de logements. Alors que la demande de logements locatifs s'accroît avec la bonne conjoncture économique, l'offre ralentit, principalement à cause du manque de rentabilité du secteur de logements locatifs. Le manque de rentabilité est dû à un

écart important entre le loyer économique, soit le loyer qui permet à un propriétaire de justifier un second investissement, et le loyer marchand, soit le revenu locatif probable d'un immeuble sur le marché. L'adoption d'une série d'incitatifs fiscaux en faveur des investisseurs dans le logement locatif permettrait d'améliorer la rentabilité de la construction de logements locatifs privés et encouragerait ainsi les investissements dans ce secteur. La combinaison des programmes...

Le Président (M. Vallières): M. Tremblay.

M. Tremblay (Michel): ...de logements abordables et... Pardon?

Le Président (M. Vallières): On a déjà dépassé de quelques minutes. Alors...

M. Tremblay (Michel): Ah bien moi, j'étais parti pour finir ça. Je comprends vos questions, mais... Je peux-tu faire quelques paragraphes, si vous voulez bien?

Le Président (M. Vallières): Oui, oui, c'est ça, en terminant.

M. Tremblay (Michel): Très bien. Alors, on va essayer de couper plus court. Très bien.

Alors, l'aide à l'accession à la propriété. L'Union des municipalités se prononce en faveur d'un tel programme avec, cependant, des modalités différentes de celles qui sont proposées dans le document de consultation. Tout d'abord, l'Union s'oppose à toute mesure de dégrèvement d'impôt foncier sous quelque forme que ce soit. Comme nous l'avons dit plutôt, les municipalités éprouvent déjà des difficultés à financer leurs responsabilités croissantes en matière sociale, ces difficultés étant attribuables à leur grande dépendance envers l'impôt foncier. Un dégrèvement d'impôt foncier aurait pour effet d'appauvrir les municipalités et de réduire encore plus leur marge de manoeuvre pour conduire des politiques durables d'amélioration des conditions de vie de leurs citoyens. Cette proposition doit donc absolument être rejetée.

Enfin, M. le Président, je vais aller tout de suite à la conclusion, puisque vous semblez me limiter dans le temps. Pour l'Union des municipalités du Québec, le problème crucial de la pénurie de logements est très inquiétant, car il va de pair avec les problèmes de pauvreté et l'évolution démographique et sociologique du Québec. La consultation sur le logement social et abordable vise principalement à trouver des solutions concrètes et réalistes. Il faut identifier les conditions propices à l'amélioration durable des conditions de logement et de vie des ménages. L'Union appuie cet objectif et croit que la réflexion et les pistes de solutions énoncées dans notre mémoire démontrent que la clé du succès réside dans la mise en oeuvre d'un ensemble varié de solutions afin de les adapter à la diversité des besoins. À cet égard, l'Union estime que les municipalités ont un important rôle à jouer et que, pour le remplir, elles doivent se voir attribuer de nouvelles sources de revenu d'ordre fiscal.

M. le Président, mesdames messieurs, voilà l'essentiel des propos que nous voulions partager avec vous ce soir. Alors, M. le Président, je suis à votre disposition, mesdames messieurs, pour quelques questions pertinentes à ce rapport.

Le Président (M. Vallières): Très bien. Alors, la première question vous sera adressée par le député de Saint-Maurice.

M. Pinard: Alors, M. le maire, bonjour. Vraiment, j'apprécie votre rapport, le mémoire que vous avez déposé. Moi, ce qui m'importe beaucoup... c'est peut-être dû à mon ex-expérience de vie. Alors, tout comme vous, j'ai passé par le niveau le plus près du citoyen qu'est le municipal, et ce qui m'importe làdedans, c'est l'accessibilité à la propriété.

Vous mentionnez dans ce dossier un fait tout à fait nouveau, que nous n'avions pas eu connaissance à date, parmi les groupes qui ont déposé des rapports à la commission, à savoir une mesure qui me plaît énormément et qui a déjà été mise en pratique dans d'autres pays, dont nos voisins du Sud notamment, qui est la possibilité pour les citoyens du Québec qui est la possibilité pour les citoyens du Québec qui auraient accès à une première propriété ou à d'autres propriétés — il faudrait voir les avenues — de pouvoir déduire de leurs impôts l'intérêt qu'ils auraient à payer sur le prêt hypothécaire.

Et également, vous mettez de l'avant... Pourquoi pas non plus les taxes foncières? Et on pourrait également élaborer davantage en parlant notamment de la taxe d'habitation. Mais je pense qu'il y a un champ, vous nous ouvrez un champ qui est très important. Cela permettrait à des jeunes familles, des jeunes foyers qui auraient les moyens financiers, à ce moment-là, d'y aller directement sur l'acquisition d'une propriété. Seulement, ce que je vois dans votre rapport, c'est que vous ciblez cette acquisition-là à la copropriété. Et vous mentionnez que ça permettrait de régler un autre problème qui est l'étalement urbain, parce que c'est une coutume au Québec que les jeunes foyers, les jeunes familles s'établissent davantage en banlieue que dans un centreville. Vous est-il venu à l'esprit, M. le maire, que, lorsqu'on met de l'avant, par exemple, des programmes de revitalisation de vieux quartiers, de revitalisation de centres-villes, que la mesure pourrait également s'appliquer par l'acquisition d'une propriété qui pourrait être dans un centre-ville ou encore dans un vieux quartier d'une ville comme Rimouski ou comme Shawinigan ou comme Chicoutimi?

J'aimerais vous entendre là-dessus et j'aimerais également que vous me répondiez à cette problématique: c'est que vous mentionnez continuellement dans votre rapport que l'effort ne doit être soutenu que par le gouvernement du Québec. Si, effectivement, nous mettons en place des mesures qui favorisent l'accès à la propriété, à ce moment-là, cet accès à la propriété va vous donner des résultats tout à fait concrets au niveau de la perception de revenus, de la taxe foncière qui, soit dit en passant, va être étalée sur une période... Habituellement, une maison c'est entre 30 et 60 ans. Estce qu'à ce moment-là, ne serait-il pas possible d'envisager également une participation de la part de la municipalité qui pourrait être, par exemple, le fait pour

la municipalité d'accorder aux citoyens un congé de taxes pendant quelques années ou encore le congé de la taxe de mutation? J'aimerais vous entendre là-dessus.

Le Président (M. Vallières): M. Tremblay.

• (20 h 30) •

M. Tremblay (Michel): Bien, évidemment, tous ces beaux projets de fiscalité, c'est beau; on est tous pour la vertu puis on est tous pour la pratique de la vertu. C'est qu'il faut toujours regarder, nous, comme gouvernement municipal, et plus près des populations, notre capacité de payer. Et je pense que les municipalités, tel qu'on l'a mentionné, sont déjà rendues à bout de souffle puis sont déjà rendues à un... Et puisque, nous, on est toujours rattachés à la taxe foncière, on ne peut pas déborder, on n'a rien sur la taxe de vente, on n'a rien sur le régime fiscal, ca vous appartient, aux gouvernements supérieurs. Alors, s'il y a vraiment une amélioration de la fiscalité vers les municipalités, on peut peut-être en faire plus, mais, à ce stade-ci, on est loin d'être avantagés. Au contraire, on se fait virer des factures.

Alors, on est vraiment là, vraiment au bout de la corde, nous autres. On ne peut pas donner des avantages fiscaux à nos futurs citoyens parce qu'on n'a pas la capacité financière de le faire. Si on crée des logements sociaux et on investit beaucoup là-dedans, la seule chose, le seul recours... pas le recours, mais le seul avantage qu'on peut avoir, c'est la récupération sur la taxe foncière. Mais, si on la dégrève en partant, qu'estce que ça nous donne de plus? Pour créer des logements, il faut apporter l'aqueduc, il faut apporter l'eau, il faut apporter les infrastructures de routes, de rues, l'éclairage, etc., et ça, il y a un coût à ça. Alors, plus vous allez étendre vos services, plus il va falloir les payer, ces services-là, puis la seule place où on peut les récupérer, c'est avec la taxe foncière. Là, on ne peut pas. Là, vous nous demandez plus que ça: Allez puis compensez pour les logements sociaux. Là, on n'est pas capables d'y aller, à moins que vous nous donniez les moyens financiers de le faire, et les moyens financiers de le faire, c'est par la fiscalité.

Vous, vous parlez beaucoup de déficit budgétaire ou de déficit fiscal entre le fédéral et le provincial, mais, nous, on est drôlement pénalisés par un déficit fiscal entre le gouvernement du Québec et les municipalités, et on ne peut plus maintenant... Vous le savez très bien, je ne voudrais pas vous le rappeler, vous savez très bien que vous avez fait une belle ponction de 1,1 milliard il y a trois, quatre ans passés pour atteindre l'équilibre budgétaire du gouvernement du Québec. On a contribué, les municipalités, mais on n'a pas ce retourlà présentement. Et c'est dans le système. On a contribué, mais on n'a pas un retour d'argent. Par conséquent, nous, on est vraiment à la limite. On ne peut pas. Si on ne peut pas, la seule chose qu'on peut faire, ce qu'on fait présentement, c'est-à-dire contribuer pour 10 ou 15 % au déficit d'opération des HLM. Mais demandez-nousen pas plus que ça, on n'est pas capables de le faire.

Maintenant, vous nous avez obligés, par la loi, maintenant à avoir un fonds social, de développement social que nous contribuons modestement évidemment, mais on ne peut pas aller plus loin que ça, malheureusement. Pour faire du logement social, ça nous prend

absolument l'apport des deux gouvernements. Moi, j'interpelle les deux paliers de gouvernement, tant le fédéral que le provincial.

M. Pinard: Mais, concernant l'accessibilité à la propriété, tel que je vous l'ai mentionné, vous ne m'ouvrez même pas de fenêtre, alors que, ce matin, nous avons eu droit de la part du maire de Laval, qui nous expliquait que la ville de Laval, elle, investit dans l'accessibilité à la propriété en remettant, par exemple, à ses citoyens une portion importante des taxes foncières, en remettant aux citoyens qui acquièrent une nouvelle propriété, soit dans son vieux quartier ou encore dans un développement domiciliaire, la taxe de mutation. Et j'aurais aimé vous entendre à ce sujet-là. Je connais les obligations qu'un maire, qu'un conseil municipal a concernant le logement social, mais, lorsqu'on parle, par exemple, d'accessibilité à la propriété, cela permet d'une part de libérer certains logements, ce qui va diminuer la pression sur le logement, et qui permet à de nouvelles familles d'acquérir une capitalisation, à long terme bien entendu — une hypothèque, habituellement, c'est entre 15 et 25 ans. Et ce que j'apprécie beaucoup, c'est l'ouverture que vous nous faites en nous disant: Ecoutez, avez-vous déjà songé à permettre une déduction au niveau de notre revenu du montant d'intérêts sur l'hypothèque qu'une jeune famille peut payer, également de déduire de l'impôt les taxes foncières que le citoyen paiera à la municipalité? Mais je crois qu'à date ce sont strictement des mesures qui regardent le gouvernement du Québec, il n'y a pas grand-chose de la part de la municipalité, et c'est pourtant la municipalité qui va. elle, s'enrichir en recevant annuellement de nouvelles familles qui vont grossir son parc immobilier et qui vont verser à la municipalité des revenus même si la municipalité se doit d'injecter des fonds importants pour les égouts, l'aqueduc, les lumières, l'asphalte et les bandes de trottoir. Ça, je suis conscient de cela. Mais, à long terme, c'est la municipalité qui va recevoir les revenus de la part de ces nouveaux citoyens, de ces nouvelles familles qui vont s'investir dans l'immobilier.

M. Tremblay (Michel): Regardez, M. le député. Évidemment, nous faisons déjà une contribution, et je présume que mon collègue de Laval, M. Vaillancourt, vous a dit qu'il est fait déjà un effort pour l'accession à la propriété. Maintenant, cet effort-là ne peut pas être augmenté. C'est le message qu'on veut vous transmettre. Nous n'avons plus les moyens d'investir là-dedans. Ce que nous voulons, nous voulons vous accompagner, évidemment, les gouvernements supérieurs. Mais encore donnez-nous des moyens fiscaux, nous, d'équilibrer nos budgets, parce que vous nous forcez à avoir l'équilibre budgétaire mais, en même temps, vous nous transférez des factures. Puis, à ce moment-là, on dit: Bien là, écoutez un peu, on ne peut pas aller là parce que notre responsabilité première, c'est d'assumer des services de base. Bon. Après ça, là, on est interpellé pour du social. Très bien, on y va pour à peu près 10 %, 10 à 15 % pour les logements, les HLM, et ainsi de suite. Mais demandez-nous-en pas plus, à moins que vous nous donniez, que vous nous remboursiez l'argent qu'on vous a déjà contribué. Le 1,1 milliard, là, redonnez-nous-le, puis on va le mettre à profit, on va le mettre à contribution, peut-être qu'il y aurait moyen de faire des choses avec ça. Mais, à l'heure actuelle, la TGE, vous l'avez accaparée. Vous avez fait une ponction dans les municipalités. Alors, on n'a plus ça. C'est là, le problème. Non, mais c'est là, le problème. Alors, on n'a pas d'argent.

Le Président (M. Vallières): Bien. D'autres demandes d'intervention? Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. Alors, M. Tremblay, Mme Bachman, de l'Union des municipalités du Québec, soyez les bienvenus, merci pour le mémoire. Merci même, je dirais, pour le cri de coeur aussi qui va avec parce que vous nous interpellez puis vous dites: Les municipalités, elles veulent bien prendre des responsabilités, mais elles n'ont pas les moyens. Et je voudrais juste peut-être nuancer un peu les propos qui ont été tenus. C'est vrai que le maire Vaillancourt, le maire de Laval, est venu avec une demande spécifique. Il réclame 100 millions de dollars de Québec pour justement investir dans le logement, dans l'accession à la propriété en particulier.

Donc, ceci étant, je crois que vos propos sont très, je dirais, justifiés parce que vous le décrivez bien, de dire: Le gouvernement, au fil des ans, a, comme... d'une certaine manière, pelleté dans la cour des municipalités. Puis là on vous dit: En plus de ça, il faudrait que vous fassiez du social. Comme vous le dites si bien dans votre mémoire, vous dites: les municipalités, ce n'est pas nécessairement leur rôle d'utiliser la taxe foncière pour le social. C'est très discutable, hein, on pourrait argumenter. On peut être pour, on peut être contre, mais c'est le point de vue que vous soutenez au nom des municipalités du Québec.

Et pour vous ramener un peu aux choses concrètes, le programme Logement abordable qui a été... L'entente a été signée avec le fédéral en novembre 2001. Ça fait une dizaine de mois maintenant que ce programme-là est en route. Est-ce que, à votre connaissance, il y a des municipalités qui sont à la veille de livrer des unités de logement dans ce programme-là, sachant que l'argent est disponible, sachant que le gouvernement fédéral en particulier a dit: Moi, je paye dans les deux ans là, vous avez besoin de construire, l'argent est disponible, parce qu'on parle de 2002-2004... Et le problème avec les programmes gouvernementaux, et d'autres groupes nous l'ont dit avent vous, qu'ils soient institutionnels ou communautaires, ils nous ont dit: Le problème, c'est que la livraison des unités de logement tarde à venir parce que c'est des programmes qui sont longs à démarrer, qui sont complexes, les paramètres ne sont pas adaptés à la réalité du marché, ce qui fait qu'on s'embourbe dans les ajustements à n'en plus finir au lieu de construire du logement. Alors, on a finalement un échéancier de 2002-2004 pour la construction des 6 500 unités de logement dans le logement abordable, mais c'est des chiffres, je dirais même, théoriques, parce que l'échéancier, on sait très bien qu'il ne tiendra pas. Alors, est-ce qu'il y a des municipalités, à votre connaissance, qui ont déjà embarqué dans le programme et qui sont à la veille de

livrer des unités de logement? Parce que la crise, on l'a vécue en 2001, on l'a vécue en 2002 et on se prépare à la vivre en 2003 s'il n'y a pas des mesures vraiment concrètes et drastiques qui sont prises.

Le Président (M. Vallières): M. Tremblay. • (20 h 40) •

M. Tremblay (Michel): Je ne peux pas vous donner de chiffres de municipalités, à moins que vous puissiez me donner... Non, il n'y en a pas? Alors, évidemment, je n'ai pas de chiffres de municipalités qui auraient adhéré à ce programme-là, sauf que c'est un programme qui est tout de même un incitatif à construire du logement social. Le problème qu'on a, c'est à quel moment on va le livrer puis à quel temps on va le livrer. Ca, c'est vraiment un problème. Parce que, vous avez bien raison, un programme gouvernemental, avant qu'on en fasse la... d'abord, qu'on l'ait arrêté, qu'on en ait fait la promotion puis que les organismes interpellés s'impliquent là-dedans, c'est très long. Mais on est dans un processus, à mon sens, évolutif. Il va y avoir du logement social. Parce que le programme, jusqu'à un certain point, pourrait être alléchant, mais, encore là. la mise en oeuvre et la réalisation de logement social, c'est toujours un peu long. Nous, on attend après les promoteurs, soit des OSBL, soit des entreprises privées ou encore d'autres organismes qui veulent bien se lancer là-dedans, et les offices municipaux d'habitation. Alors, dépendamment des besoins... Après qu'on a trouvé ça, bien, il faut trouver des terrains, il faut avoir l'assentiment des municipalités, et ainsi de suite. C'est très long. Évidemment, livrer la marchandise, je ne pense pas que l'objectif qu'on s'était fixé soit atteint, mais, au moins, on est dans un processus évolutif. Mais ça ne règle pas le besoin immédiat et crucial de logement social. Nous avons eu un temps d'arrêt, à mon sens, qui a fait en sorte qu'aujourd'hui on est pris avec un manque de logements, de logements pour toutes les classes de la société finalement. Alors, ça, ça devient un problème au Ouébec.

Maintenant, moi, je ne veux pas trouver des coupables. Ce que je veux trouver, c'est des solutions, et des solutions...

Mme Houda-Pepin: Comment? Justement, c'est pour ça qu'on est là, parce qu'on cherche des solutions. Puis on a besoin de votre éclairage pour nous aider parce que, vous, vous êtes sur le terrain puis vous êtes aux prises aussi avec des contraintes qui relèvent de vos fonctions et de vos compétences et responsabilités.

Mais, moi, ce qui compte pour moi, c'est de dire: Comment est-ce qu'on peut — et je crois qu'on peut le faire, hein, c'est pour ça que je vous pose la question, puis je cherche à réfléchir avec vous à voix haute — comment est-ce qu'on peut accélèrer le processus de réalisation des unités de logement dans le Programme de logement abordable? Et je me base aussi sur le programme AccèsLogis. AccèsLogis, on a annoncé 6 600 unités de logement en 1997 et, année après année, il y a eu des retards considérables dans la livraison. Et quand vous dites: Comme on est dans une situation de crise et qu'on annonce des unités de logement qu'on ne livre pas, ça aggrave la crise, parce

que les gens sont en attente, ils disent: Bon, bien, on va les avoir. Aujourd'hui, le FRAPRU est sorti pour dire qu'il reste 23 000 unités de logement à construire, 23 000, là, d'ici le 1er juillet. Les maires et les représentants de la Communauté métropolitaine de Montréal sont venus nous dire qu'il manque 16 700 unités de logement dans les prochaines années. Donc, les signaux, ils sont là puis ils sont criants.

Bien alors, vous, vous êtes dans un poste de décision, vous êtes un maire, là, vous pouvez pousser sur les boutons, puis ça peut bouger, là, d'une certaine manière.

Une voix: ...

Mme Houda-Pepin: D'une certaine manière. Mais, si chacun pousse, nous de notre côté, vous de votre côté, peut-être que les choses vont accélérer. Comment on peut faire accélérer la réalisation du logement quand on a l'argent? Imaginez-vous, actuelement, on fait un débat sur la santé et sur l'éducation, et ça revient toujours au même problème: on n'a pas assez d'argent pour investir dans la santé, on n'a pas assez d'argent pour investir dans l'éducation. Donc, on peut dire: Bien, il y a un problème là parce qu'on est tributaire d'une condition qu'on ne contrôle pas totalement. Mais, dans le domaine de l'habitation, le problème el 'argent ne se pose pas. Pour une fois, on n'a pas ce problème. Et pourtant on n'est pas capables de livrer. Il y a quelque chose qui ne marche pas.

M. Tremblay (Michel): Bien, il y aura peutêtre à assouplir un peu les règles qui régissent ça. Ça pourra peut-être se regarder. Avoir une campagne plus agressive vis-à-vis des principaux promoteurs, les inviter à investir, les inviter à initier puis à développer des projets. Mais, vous savez, avec l'expérience que nous avons, si le gouvernement ne met pas les incitatifs, si les règles administratives sont trop lourdes, ca gêne beaucoup de promoteurs. Et tout à l'heure, je ne sais pas, vous allez entendre l'APCHQ, c'est des promoteurs, c'est des constructeurs. Eux autres, ils veulent construire. Mais, pour construire, ils veulent également avoir des moyens incitatifs. L'entreprise privée, vous savez, ça prend une mise à contribution puis ce n'est pas mauvais non plus. Mais ils vont plus vite puis ils sont moins exigeants au niveau des normes. Ils sont moins exigeants au niveau de la... pas des...

Une voix: ...

M. Tremblay (Michel): Bien, on va dire... vous construisez plus rapidement. Ils livrent la marchandise. Ils respectent les normes. Mais, en même temps, ils sont moins tatillonneux sur les règles. Alors, je pense que ces constructeurs privés là pourraient être mis à contribution. N'oubliez pas qu'un logement, les logements sociaux à l'heure actuelle... un HLM coûte en moyenne entre 60 et 80 000 \$, je pense, par unité de logement. C'est assez dispendieux. Alors, peut-être que l'entreprise privée pourra le faire à moindre coût.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Vous nous avez interpellés beaucoup dans votre mémoire, M. le maire,

vous nous avez interpellés par rapport au déséquilibre fiscal et vous dites: Le déséquilibre fiscal est dans la cour des municipalités. Il y a eu un forum précisément sur le déséquilibre fiscal la semaine dernière, je crois. Est-ce que vous y avez participé? Est-ce que ce point de vue y a été exprimé? Parce que, finalement, nous ici, bien, on prend bonne note de ce que vous nous dites, mais probablement que ce message-là devrait se rendre là où les décisions se prennent en rapport avec cette question de déséquilibre fiscal.

M. Tremblav (Michel): L'Union des municipalités du Québec était présente, nous avons signifié au gouvernement notre préoccupation au niveau du déséquilibre fiscal entre la province et les municipalités. Et je pense que ca a été très bien défendu et supporté avec les chiffres à l'appui à l'effet que nous avions vraiment un écart considérable qui nous désavantageait. Alors, autant le déficit fiscal entre le gouvernement central et les provinces est grand, autant il est grand chez nous. Alors, il faut absolument qu'on ait des moyens supplémentaires pour pouvoir augmenter nos revenus, les municipalités. C'est ça, le problème, on n'est pas capable ou on est vraiment axé et limité à la taxe foncière qui a ses limites. Puis la taxe foncière, trompez-vous pas, c'est un balancier, ça. La taxe foncière... si vraiment une région ou un secteur est un peu en difficulté, bien, la taxe foncière diminue, S'il est en progression, ca va. Mais il y a des places où vraiment la taxe foncière nous pénalise. Alors, si ca nous pénalise, on n'est pas plus avantagés.

Mme Houda-Pepin: M. le maire, quand vous parlez de mesures fiscales pour l'accession à la propriété entre autres, est-ce que vous pouvez nous expliquer les modalités qui sont derrière cette proposition-là, quand vous faites référence aux mesures fiscales dans votre mémoire?

M. Tremblay (Michel): Bien, enfin, les incitatifs, on pourrait peut-être... Le dégrèvement des taxes municipales que vous pourriez demander, que le gouvernement l'absorbe et non pas les municipalités. S'il y a un dégrèvement des taxes qu'ils doivent payer pour avoir accès à la propriété, que ce dégrèvement-là soit absorbé par le gouvernement du Québec. Ca, ce serait une mesure. Ca inviterait peut-être les citoyens qui ont des revenus acceptables de pouvoir avoir accès à la propriété. La balle est vraiment dans le camp du gouvernement et non pas dans le camp des municipalités. Nous pouvons les accompagner, bien, d'une façon facultative et suivant notre capacité de payer, des différentes municipalités, mais nous vous disons que notre marge de manoeuvre est très mince. Elle ne peut pas aller plus qu'à ce que nous faisons présentement. On ne peut pas aller plus haut que ça.

Mme Houda-Pepin: Par rapport au transfert du parc de logements sociaux vers le secteur communautaire, vous l'avez également abordé, je sais que les GRT ne sont pas très chauds par rapport à cette idée-là, les groupes de ressources techniques, là, qui sont concernés par ce transfert-là. Et vous-mêmes, je crois, dans votre mémoire, vous y mettez des bémols, hein. Vous dites que cette idée-là, il faudrait l'évaluer, il faut faire une analyse pour savoir... pour chiffrer la mesure, et ainsi de suite. Il y a aussi toute la question de l'imputabilité, parce qu'on transfère un actif à un groupe qui n'est pas imputable, et c'est des deniers publics. Estce que l'analyse à laquelle vous faites référence devrait se faire par le gouvernement? Par qui ça devrait se faire, cette analyse-là?

• (20 h 50) •

M. Tremblay (Michel): Bien, je pense qu'une firme indépendante pourra faire une étude sur cette possibilité, puis, avant de renverser la vapeur, il faudrait au moins s'assurer qu'on n'a pas un remède qui ne résoudra rien finalement. Il faut que le remède soit efficace puis avoir l'assurance qu'il sera efficace. Ça ne donne rien d'empirer la situation finalement.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Dernière question, M. le Président, très rapidement.

Le Président (M. Vallières): Oui, ça termine, là. Oui.

Mme Houda-Pepin: Le contrat de ville semble être une solution qui sied à certaines municipalités. Estce que, à l'Union des municipalité, vous avez pris une position là-dessus? J'ai écouté le groupe, les représentants de la ville de Gatineau qui nous ont dit qu'ils souhaitaient avoir un contrat de ville parce que ça va leur donner plus d'autonomie et plus de ressources. Est-ce que vous êtes favorables à ça?

M. Tremblay (Michel): Bien, le contrat de ville, je pense que c'est une nouvelle approche, là, qui n'est pas mauvaise, à mon sens. Ca nous permet de regarder le développement... ou encore les rapports entre le gouvernement et les municipalités d'une autre manière. Encore faut-il que ça avantage les municipalités. Vous savez, on ne fera pas un contrat de ville pour se tirer dans le pied. On va faire un contrat de ville si vraiment on retrouve notre change là-dedans. Mais ça nous donne peut-être un petit peu plus de liberté, puis, finalement, au lieu d'être menés comme des petits enfants ou encore nous conduire par la main, les municipalités, bien, qu'on nous donne un peu plus de liberté puis qu'ils nous fassent un peu plus confiance. Nous sommes des élus, trompez-vous pas, et nous sommes un gouvernement responsable, démocratiquement élu par le peuple et pour le peuple. On est proche de la population. J'ai eu l'expérience de vivre les deux expériences, comme député et comme maire. Je dois vous dire que, comme maire, on a beaucoup plus d'attention vis-à-vis le citoyen que comme député, parce qu'on est plus proche de la population, plus proche des besoins, plus près des besoins.

Le Président (M. Vallières): Merci. Ça nous mène au député de Roberval. En trois minutes, M. le député.

M. Tremblay (Michel): Ce n'est pas une question-piège, j'espère?

Des voix: Ha, ha, ha!

- M. Laprise: Vous avez parlé de l'aide à la personne, d'une possibilité d'aller chercher de l'argent pour l'aide à la personne. Est-ce que vous verriez ça par une déduction sur le prix du logement ou encore une taxe...
- M. Tremblay (Michel): Pas de taxe. Le mot «taxe» est très mauvais.
 - M. Laprise: Pas de taxe. O.K.
- M. Tremblay (Michel): Une aide à la personne, l'aide directement à la personne. Si elle en a besoin... Si elle n'est pas capable... si elle n'est pas assez brillante pour s'en servir à bon escient, bien, elle en paiera le prix. Mais je pense que la personne, c'est le citoyen ou la citoyenne qui en a besoin. Faites-lui confiance.
- M. Laprise: O.K. Vous avez également mis un bémol sur les coopératives d'habitation. J'aimerais avoir votre...
- M. Tremblay (Michel): Bien, parce que le transfert... Les coopératives d'habitation, c'est un bon système. Parce que le transfert d'une génération à l'autre, ça pose un problème. Ceux qui sont dans une coopérative d'habitation, puis, là, les parents disparaissent, et là, c'est un autre... les enfants demeurent au même endroit, donc, à ce moment-là, c'est comme si le système était perpétuel. Alors, il faudra trouver un moyen, là. La coopérative, c'est très bon, mais c'est le transfert d'une génération à l'autre qu'il faudra peutêtre améliorer, trouver un mécanisme qui fait en sorte que ces personnes-là qui, pour toutes sortes de raisons... si elles sont parties, puis ça va bien, leur affaire, elles pourraient peut-être laisser le logement à des personnes qui en ont plus besoin. C'est un peu dans cet esprit-là.

M. Laprise: Très bien.

Le Président (M. Vallières): Merci beaucoup. Alors, on vous remercie de votre contribution à nos travaux et on souhaite vous revoir éventuellement. Alors, on vous remercie beaucoup. Et je demanderais maintenant au Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec de bien vouloir prendre place.

(Changement d'organisme)

Le Président (M. Vallières): Alors, cordiale bienvenue à nos travaux. Alors, je vous prierais de vouloir vous identifier et de procéder à la présentation de votre mémoire dans les 15 prochaines minutes.

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

Mme Tremblay (Carole): Alors, bonsoir. Mon nom, c'est Carole Tremblay, et je suis coordonnatrice au Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Mme Dionne (Nicole): Mon nom est Nicole Dionne, je suis coordonnatrice du Bureau d'animation et information logement du Québec métro. Notre organisme est membre du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec.

Mme Tremblay (Carole): Alors, dans un premier temps, je vais vous présenter un petit peu le Regroupement, si vous ne le connaissez pas. Le Regroupement des comités logement intervient dans la défense des droits des locataires depuis plus de 20 ans. Durant les deux dernières années, on a travaillé plus spécifiquement sur la campagne pour le droit à un logement, et ça portait beaucoup sur l'accès au logement pour tous et toutes. Et la dernière année, encore plus généralement, on a travaillé sur toute la discrimination qui est faite lorsque des locataires sont en recherche d'un logement et on a dénoncé toutes les formes de discrimination qui sont vécues par ces familles à revenus modestes et les familles à faibles revenus, les familles avec enfants. La Commission des droits de la personne est intervenue suite à de nombreuses plaintes qu'ils ont eues des familles qui étaient victimes de discrimination et ils se sont prononcés au mois de juin pour dire que c'était dramatique comme situation. Alors, nous, on a pris toutes les tribunes pour dénoncer cette discrimination-là.

On a aussi travaillé beaucoup sur toute la collecte abusive de renseignements personnels lors de la recherche d'un logement, et on travaille toujours sur la surenchère du prix des loyers, et on poursuit notre campagne annuelle sur les hausses de loyer à tous les ans. Et la dernière année, vous avez pu le constater dans le mémoire, ça a été une année assez mémorable sur les hausses de loyer. Alors, vous pouvez vous douter qu'à la lecture du document de consultation on a sursauté un petit peu, on a réagi un petit peu parce que ça va vraiment à l'encontre des positions du Regroupement et de la défense qu'on fait des droits des locataires. Parce que, nous, ce qu'on constate à la lecture du document, il y a une espèce de trame de fond qui cherche à plaire et répondre favorablement aux lois du marché. L'analyse qui en ressort est pour ainsi dire au profit des constructeurs, des promoteurs immobiliers et certainement pas au profit des locataires à faibles revenus. C'est notre analyse. Selon nous, notre analyse, c'est que ça porte beaucoup plus sur... ça va beaucoup plus dans le sens des profits des promoteurs immobiliers qu'un intérêt pour vraiment les familles à revenus modestes qui se cherchent, à faibles revenus puis revenus modestes, qui se cherchent un logement.

Alors, le document de consultation de la commission ne remet pas en question la spéculation massive destinée à engendrer des profits à très court terme aux propriétaires, promoteurs et constructeurs. Elle va pourtant plus loin encore — et c'est toujours dans la trame que, nous, on dénonce en quelque part — ça va dans le sens du désengagement de l'État, de ses responsabilités grâce au modèle de soutien communautaire — pour nous, c'est comme un petit peu tout renvoyer la charge de logement social et abordable sur le terrain du communautaire — et sans mentionner le bâillonnement sévère administré au mouvement coopératif. On y reviendra tantôt.

Un autre petit point par rapport à la trame de fond, c'est que le document de consultation est élaboré sur des bases marchandes, d'après nous. Il répond avant tout aux exigences des lois du marché - capitaliste — plutôt qu'aux besoins de logement des citoyens. Il faudrait plutôt arriver en 2002 avec des assurances que les familles que nous représentons, les familles locataires très nombreuses, et autres locataires vulnérables auront un logement adéquat avec un taux d'effort minime. Cette garantie passe par la construction massive de logements sociaux et abordables, non pas par la construction de condominiums. Alors, nous, ce sera un message qu'on veut vous laisser ici ce soir, c'est qu'on revendique la construction de logement social et abordable et non la récupération des coops en condos et la conversion en condos. On est absolument contre ça.

(21 heures)

Moi et Nicole, on aimerait vous apporter notre point de vue sur quatre principaux points qui font partie de notre mémoire. On ne peut pas passer à travers tout le document; alors, on en a choisi quatre. On veut vous parler du taux d'effort pour les familles; on veut vous parler de l'aide à la pierre et l'aide à la personne; on veut vous parler également de la formule coopérative — nous, on veut préserver la formule coopérative — et on veut terminer avec l'accession à la propriété... à la copropriété — excusez, ça ne passe pas — l'accession à la copropriété pour les familles à revenus modestes.

Alors, le premier point, c'est: l'auteur semble vouloir établir — et ça a l'air d'être même un fait; quand on lit le document, c'est presque un fait établi — il veut établir un nouveau taux d'effort pour les familles, qui passerait de 25 % à 30 %. Quand on lit le document, ça semble déjà presque un acquis pour l'auteur, mais, pour nous, c'est inacceptable qu'on augmente le taux d'effort pour les familles encore, parce que ça va toucher les familles à faibles revenus. Tous les programmes actuels s'entendent pour le situer à 25 %, mais voilà qu'on propose un nouveau barème censé devenir un nouveau standard. Ceci encourage un appauvrissement des ménages et une moins grande marge de manoeuvre. Nous ne pouvons accepter une hausse du taux d'effort pour ces familles, pour toutes les familles à faibles revenus. Ça, c'est un point très important dont on souhaite vous convaincre, en tout cas. On espère vous convaincre de ne pas toucher au taux d'effort. Les familles sont déjà assez touchées par le problème de la recherche de logement, de la discrimination, le manque de logement social, s'il faut qu'en plus du peu de logements qui va rester il y ait un taux d'effort augmenté, c'est inacceptable.

Le deuxième point, c'est: l'auteur propose de remplacer l'aide à la pierre par l'aide à la personne, en quelque part. Bien que nous soyons en accord avec l'idée de l'aide à la personne — c'est sûr qu'on est d'accord avec l'aide à la personne — celle-ci ne peut être introduite, selon nous, que parallèlement à un contrôle universel des loyers, sans quoi le gouvernement s'engage dans un gouffre gigantesque — financier — gigantesque. Cette pratique ne serait pas durable sans contrôle effectif des loyers. L'aide à la pierre ne doit pas être abandonnée; le gouvernement doit aider à construire du logement abordable et social afin de limiter les problèmes d'abordabilité.

Et là, je vous amène tout de suite au point sur le supplément au loyer qu'on a abordé à la page 15 pour vous dire que c'est une aide à la personne et... bien, c'est-à-dire que, dans le mémoire, il propose que ça devienne une aide à la personne, et nous sommes complètement d'accord avec ça. Le document propose qu'un supplément au loyer soit accordé aux ménages et non aux logements; nous sommes d'accord avec cette proposition-là. Le Regroupement est d'accord avec ce changement, compte tenu que les ménages locataires ne se verront pas tenus de demeurer dans le logement subventionné et ils seront libres de partir et de se choisir un autre logement selon leurs besoins.

Le gouvernement doit conserver par contre le Programme de supplément au loyer, à la condition qu'il soit accompagné d'un dépôt des baux et un contrôle des loyers. Vous allez dire qu'on en parle souvent du contrôle des loyers. Oui, ça fait 20 ans, je pense, qu'on en parle, et, dans un contexte de pénurie de logements, on ne peut pas passer sans vous le mentionner encore, que ça va prendre à quelque part peut-être un contrôle des loyers, un jour.

Alors, pour ce qui a trait à l'allocation-logement, celle-ci ne devrait pas se substituer au supplément au loyer, par contre. On est contre ça. Cette aide financière ne garantit pas aux ménages locataires un taux d'effort égal ou inférieur à 25 %. Bien au contraire, on assisterait à un nivellement par le bas. Cela aide tout le monde un petit peu, mais personne vraiment.

Alors, le troisième point, qui est la préservation de la formule coop, je vais laisser ma collègue.

Mme Dionne (Nicole): En effet, dans le document, on semble mentionner que ce serait une avenue, de transférer aux coopératives d'habitation la gestion et la propriété des logements coopératifs, en fait, de logements sociaux - j'en perds mon latin. Nous croyons qu'effectivement cette formulation-là serait tout à fait inacceptable dans la mesure où il faut préserver l'autonomie des coopératives d'habitation, tant au niveau financier qu'au niveau de la gestion. Les coopératives ont une approche beaucoup plus communautaire que les propriétaires immobiliers, par exemple, ont soulevée. Nous croyons que les coopératives permettent la prise en charge des locataires de leur condition de vie et de leur milieu de vie aussi, et, dans cette mesure-là, il est plus facile de le faire dans des petites coopératives d'habitation que dans un grand parc immobilier géré par des coopératives d'habitation, GRT ou fédérations, par exemple.

Nous croyons aussi que ces unités de logement ont été mises sur pied par du financement, des subventions de l'État, et nous croyons que ces unités de logement là devraient rester à la communauté, ne devraient pas appartenir à des grands propriétaires, même si elles étaient transférées à des coopératives ou à des fédérations. De toute façon, les coopératives, ça fait quand même une trentaine d'années que ça existe. Je pense que, mis à part quelques cas particuliers, elles ont largement fait preuve d'une bonne gestion, et cette formule-là de logement demeure quelque chose de tout à fait pertinent, important pour l'autonomie des locataires face à leur milieu de vie.

L'autre point sur lequel le Regroupement s'est penché particulièrement, c'est l'accession à la copropriété

- on a de la misère à le dire tellement on a de la misère à l'accepter. En fait, dans le document de consultation, il y a des chiffres, et on parle d'accession à la copropriété pour des familles à faibles et moyens revenus. On parle de revenus de ménage de 20 000 à 30 000 \$. On trouve tout à fait inapplicable l'accession à la copropriété pour des ménages à si faibles revenus. On parle d'un effort d'endettement trop élevé parce que, de la façon dont c'est présenté, le pourcentage d'endettement dépasserait largement les 32 %. Quand on parle d'emprunt hypothécaire, par exemple, c'est déjà une limite maximale où les caisses ne prêtent plus au niveau des emprunts hypothécaires. Ça veut dire que ces ménages-là, quand ils vont aller dans l'achat de copropriété, devront être exempts de tout crédit ailleurs. Ça veut dire: pas de carte de crédit, pas d'endettement au niveau des cartes de crédit, pas de prêt étudiant, pas de prêt automobile, pas de meubles achetés à tempérament parce que le taux d'endettement va être beaucoup trop élevé. Ils ne pourront jamais avoir accès à ces programmes-là.

D'autre part, on parle aussi d'une mise de fonds, ce qui est absolument... On n'a jamais vu dans nos milieux, nous, au niveau du communautaire, des familles à faibles revenus — en tout cas, on parle de 20 000 à 30 000 \$ par exemple, pour différents ménages — avoir suffisamment de disponibilités financières pour être capables d'accumuler des mises de fonds qui peuvent aller jusqu'à 4 000 ou 5 000 \$ dans certains cas, par exemple. On est très, très sensibles au taux d'endettement aussi de ces ménages-là, et donc, on doute fortement de la solvabilité de ce programme-là.

On ne croit pas non plus que les locataires à modestes revenus ou à faibles revenus ont tous envie d'être propriétaires de leur unité de logement. Je pense que c'est un mythe de croire que tous les locataires ont un rêve un jour d'avoir accès à l'achat de leur propre unité de logement. On ne parle pas d'une maison unifamiliale en banlieue, on parle d'unité de logement de type condo. Je ne pense pas que ça répond aux besoins de l'ensemble des ménages locataires. Ce que les ménages locataires veulent, c'est d'avoir un toit sur la tête mais quelque chose de convenable, de qualité et à un prix qu'ils sont capables de se payer. Ils ne veulent pas nécessairement être restreints à un milieu particulier. Ils ne veulent pas nécessairement être propriétaires. Ils veulent simplement avoir un milieu de vie adéquat.

Pour ces raisons, nous ne croyons pas que le programme d'accession à la copropriété tel que présenté dans le document de consultation soit quelque chose de faisable ni même de souhaitable.

Mme Tremblay (Carole): Alors, les solutions que nous proposons, c'est plus des solutions, je dirais, presque à court terme dans le cadre de la pénurie de logements et de la crise du logement qui ne se résorbera pas d'ici peut-être deux ans.

Alors, nous, on demande au ministre, M. Boisclair — parce qu'il est responsable de l'habitation — d'inclure dans son prochain projet de loi, que la Régie du logement est en train de nous... qu'elle va nous présente bientôt, un article contre la discrimination dans le Code civil du Québec. Ce n'est pas la première fois qu'on le dit. On a rencontré le ministre Côté pour lui demander aussi; ils sont au courant. Et je crois qu'il va falloir

absolument qu'il y ait quelque chose au niveau de la discrimination parce que ce ne sera pas terminé au mois de juillet 2003. Comme l'a dit Mme Houda-Pepin tantôt: Ce ne sera pas fini, la crise. Alors il va falloir prendre peut-être des solutions à court terme. Et on sait qu'il y a un projet de loi qui s'en vient et qu'ils pourraient y inclure un...

Vous ne le savez pas? Mais, en tout cas, la Régie du logement est en train de préparer un prochain projet de loi parce que le projet de loi n° 26 est tabletté. Alors, ils sont en train de nous préparer quelque chose et ce serait peut-être le temps de mettre un article contre la discrimination — ce qu'on appelle, nous, une loi antidiscrimination — dans le Code civil.

Une voix: ...

• (21 h 10) •

Mme Tremblay (Carole): Et, bien sûr, nous sommes pour la revendication de la construction — oui, c'est ça — on revendique la construction de logements sociaux et abordables mais qui seraient administrés par une multitude d'acteurs, pas seulement par les GRT ou OBNL mais qui seraient aussi portés par le gouvernement et les GRT dans le communautaire, mais pas seulement le communautaire. Le contrôle obligatoire et universel des loyers par le dépôt des baux à la Régie du logement, c'est un moyen pour protéger des hausses de loyer, pour protéger aussi le parc locatif, le parc de logements locatifs.

On demande un moratoire sur les reprises de logement et la conversion en condo sur l'ensemble du territoire du Québec tant et aussi longtemps que le taux d'inoccupation reste en deçà de 3 %; ceci est une mesure de protection aussi du parc de logements locatifs. Et nous demandons l'interdiction d'utiliser les programmes de subvention à la rénovation pour la conversion en condo. Il y a eu un cas à Verdun au mois de mai. On a fait une conférence de presse là-dessus. On vous en article de presse, si vous vouliez en savoir un petit peu plus là-dessus. Et nous, on dit que ce n'est pas un moyen pour subventionner la conversion en condo. Alors...

Le Président (M. Vallières): Alors, il faudrait conclure, Mme Tremblay.

Mme Tremblay (Carole): Oui, c'est ça.

Le Président (M. Vallières): Oui?

Mme Tremblay (Carole): J'ai fini. Merci.

Le Président (M. Vallières): Très bien. Merci. On va passer aux échanges avec les membres de la commission. Mme la députée de Matapédia.

Mme Doyer: Oui, merci, M. le Président. Alors, moi, c'est la question... Vraiment, je respecte ce que vous nous avez dit bien sûr, mais j'ai de la misère avec l'accessibilité, ce que nous avons mis sur la table dans le document. Mais plusieurs personnes sont venues aussi nous dire que... nous demander des programmes d'accession à la propriété, tout ça, puis c'est comme si vous n'étiez vraiment pas d'accord, puis vous parlez

entre 20 000 et 30 000 \$. Mais moi-même, je travaillais, à un moment donné, puis je n'avais pas des salaires très hauts dans ce temps-là, et j'ai réussi à m'acheter une petite maison — dans ce temps-là, 30 000, 35 000 mais cette propriété peut servir, à un moment donné, quand elle est payée, de comptant pour acheter une autre propriété. Et il me semble que, pour les personnes qui le veulent bien, bien sûr, d'être propriétaires... D'être locataire toute sa vie et de ne pas ramasser quelque chose... Vous savez, au Québec, beaucoup de personnes, c'est ce qu'ils vont se ramasser avec le travail de toute leur vie, une propriété, et c'est intéressant aussi de laisser ca. Après, on laisse ca à nos enfants ou... Ca sert quand même de mise de fonds. Moi, une première propriété, peut-être plus modeste et tout... Et c'est comme si c'était bloqué: locataire un jour, locataire toujours. Alors, moi... Bon.

Vous dites que vous êtes d'accord avec l'aide à la personne pour soulager les problèmes d'abordabilité sur le marché locatif privé également. Pourquoi vous n'êtes pas d'accord à ce que cela serve à l'accession à la propriété? Selon vous, qu'est-ce qui est plus profitable à long terme pour un ménage, d'être propriétaire de son logement à 580 par mois ou d'être locataire au même prix puis de se ramasser, moi, je dirais, au bout de x années, avec rien devant soi? Et c'est un choix aussi, parce que deux personnes avec le même logement, au même prix, côte à côte, eux peuvent avoir un salaire un petit peu moindre ou tout ça, on va faire des choix de consommation aussi.

Alors, pour les personnes qui choisissent d'avoir un choix de consommation qui est de devenir propriétaire, il y en a qui aiment voyager, il y en a qui aiment s'habiller, il y en a qui... Moi, c'est ça, là: pour les personnes qui le veulent bien, pourquoi ne pas avoir des mesures d'accession à la propriété pour ces personnes-là?

Puis il y a toute la question du taux d'effort aussi. Dans le document qui vous a été présenté, on voit que, par rapport à l'ensemble des régions, le taux d'effort n'est pas le même aussi. Puis ça, c'est ça aussi. Le taux d'effort, moi... S'il y avait un programme d'aide à la mise de fonds, seriez-vous en faveur d'un programme d'accession à la propriété ou croyez-vous que le seul devenir d'un locataire est de demeurer locataire? Puis l'aide à la mise de fonds, pourquoi pas?

Le Président (M. Vallières): Oui. Alors, Mme Tremblay ou encore Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): Oui.

Le Président (M. Vallières): Mme Dionne.

Mme Dionne (Nicole): Je vais tenter de répondre à madame. D'abord, dans un premier temps, vous mentionnez que, oui, il pourrait être intéressant pour les gens qui le désirent d'acheter d'abord une petite propriété plus modeste, quitte à la revendre par la suite pour acheter quelque chose de plus intéressant ou de plus confortable, disons. Mais, en fait, c'est une façon de voir la vie, là. Il y a beaucoup, beaucoup de gens avec qui nous travaillons qui n'ont pas nécessairement comme objectif de vie de faire des sous nécessairement.

Mme Doyer: Ils en font faire à d'autres.

Mme Dionne (Nicole): La façon que c'est apporté ou que c'est amené dans le document, c'est que si, par exemple... c'était comme un objectif de vie, d'acquérir des biens et de laisser en héritage des biens. Donc, c'est une façon de voir les choses aussi.

Par contre, quand vous parlez aussi d'être propriétaire à 500 \$ et quelques par mois ou d'être locataire au même prix, je pense que les chiffres qui sont dans les tableaux, à la page 94 du document, sont plutôt, à notre avis, erronés, dans la mesure où il y a des barèmes là-dedans qui sont bien en deçà de la réalité. Si on regarde, par exemple, les assurances habitation, on sait que, comme locataire, les assureurs vont assurer d'abord pour responsabilité civile mais pour des biens meubles relativement modestes. Si on devient propriétaire de notre unité de logement, laissez-moi vous dire que les compagnies d'assurances vont nécessairement augmenter leurs primes d'assurance parce que là on n'aura plus que nos meubles à assurer mais bien le bâti aussi, alors qu'actuellement le propriétaire a une assurance pour la globalité de l'immeuble, le locataire a une assurance pour ses biens personnels. Ce n'est pas du tout la même chose au niveau des assurances. Je pense que c'est sous-évalué quand on parle de 28 \$ ou de même... En tout cas, c'est absolument, là, illogique. On parle même ici... Particulièrement à Québec, dans les quartiers centraux, il y a un gros, gros, gros problème d'assurance habitation, il y a beaucoup de cas de coassurance. Je n'élaborerai pas sur les assurances, mais, en fait, c'est un exemple aussi dans les chiffres qui sont apportés.

Il y a aussi les frais d'énergie, par exemple, qui sont, à notre avis, sous-évalués, sous-évalués, ce qui fait qu'on doute fort que, par exemple, un loyer pourrait se retrouver à 500 et quelques par mois, en tout cas. La propriété pourrait se retrouver à 500 et quelques par mois: on pense que c'est nettement sous-évalué. On pense que, même s'il y avait une aide à la mise de fonds — ce qui n'est pas mauvais en soi; on parle des cinq premières années où il y aurait du soutien relativement important à ces ménages-là qui voudraient avoir accès à la copropriété - qu'arrive-t-il après cinq ans? Les taxes vont être beaucoup plus élevées que ce qui est prévu, les taxes foncières. On parle de 140 \$ à la cinquième année, mais, à la sixième année, une unité, condo ou propriété, est beaucoup élevée que ce qui est mentionné aussi, d'une part. Nous, ce qu'on craint dans ces programmes-là, on n'est pas contre le fait que des locataires désirent avoir accès à la propriété, que ce soit une propriété unifamiliale ou que ce soit une propriété de type condominium. On n'est pas contre ce principelà. Mais on pense que, de la façon que c'est abordé, on pense que ce n'est pas des programmes qui sont accessibles à des ménages à faibles et même à modestes revenus. Moi, personnellement, là, je rejette tous les chiffres qui sont là-dedans. C'est basé sur des choses qui n'existent pas. On regarde dans les quartiers centraux comme Montréal ou Québec, par exemple, ce n'est absolument pas réaliste par rapport à ce qui se vit actuellement.

Mme Doyer: C'est bien. Alors, je voulais vous faire réagir là-dessus. Vous avez bien répondu. Merci.

Mme Dionne (Nicole): J'ai bien réagi?

La Présidente (Mme Doyer): Oui.

Le Président (M. Vallières): Bien. Alors, avant de passer la parole à Mme la députée de La Pinière, j'ai une courte question pour vous. Si on fait exception de l'accession à la propriété ou copropriété en ce qui concerne l'abordabilité du logement uniquement, que devrait-on privilégier: la formule HLM ou encore l'aide à la personne? Alors, oublions la copropriété et la propriété, qu'est-ce que vous voudriez privilégier à ce moment-là au niveau de l'abordabilité uniquement? Formule HLM ou formule d'aide à la personne?

Mme Dionne (Nicole): Mais, en fait, on ne peut pas... une ne va pas sans l'autre. Je pense qu'il y a des besoins tant au niveau des unités de type HLM qu'il y a des besoins au niveau de l'aide à la personne au niveau du logement privé. Par exemple, la personne demeure dans un logement privé mais a un supplément au loyer ou, en tout cas, une aide comme ça. Je pense que les deux sont nécessaires. Je pense qu'il est difficile de quantifier ou de prioriser une comme l'autre. C'est sûr qu'il y a des familles qui ne pourront pas avoir nécessairement accès à des logements privés même s'ils avaient une aide, là, par exemple du gouvernement. On pense que les besoins en HLM sont essentiels, que les besoins sont même criants pour un certain type de ménages, mais je pense que les deux sont nécessaires. C'est difficile de prioriser un plus que l'autre. On pense que les deux formules sont essentielles actuellement.

Le Président (M. Vallières): Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. Alors, Mme Tremblay et Mme Dionne, soyez les bienvenues. C'est une heure un peu tardive, mais on vous écoute pareil avec tout ce que ça prend comme concentration. Merci pour le mémoire. C'est évident que votre point de vue est un peu tranché, hein, parce que, comme d'habitude, vous êtes fidèles un peu à votre ligne de pensée, puis on respecte ça. On respecte ça même si parfois on ne peut pas partager certains de vos énoncés puis certaines de vos conclusions. Je sais que vous avez consacré quelques pages à régler vos comptes avec le document de consultation. Je veux vous rassurer: Dans ce même document de consultation, à la page 4, il y a l'avant-propos qui est signé le président et la présidente et qui dit ceci: «Le lecteur doit cependant garder à l'esprit que les membres de la commission abordent les enjeux relatifs au logement social et abordable sans idées préconçues. Les avenues de solution qui sont exposées dans ce document le sont à titre consultatif uniquement, et toutes les autres solutions présentées à la commission seront étudiées à leur mérite.»

• (21 h 20) •

Il va sans dire que nous sommes là pour vous écouter, pour, attentivement, voir quelles sont les solutions que vous allez nous proposer, et il n'est pas question pour nous d'endosser les propositions qui sont dans ce document-là et qui ont été proposées justement pour vous faire réagir, juste comme guide, là, pour savoir la température de l'eau. Moi-même, je ne partage pas un certain nombre d'énoncés ni de données, mais, quand même, c'est un document utile pour susciter la réflexion. Et merci pour vos commentaires, mais je ne veux pas que vous partiez avec l'idée, là, qu'on a arrêté notre stratégie et notre réflexion et que vous venez ici juste pour valider ce qu'on vous propose.

Ceci étant, la responsabilité de l'État dans le logement social, elle commence où, elle s'arrête où,

pour vous?

Mme Tremblay (Carole): L'État doit avoir comme volonté, je crois bien, de pouvoir donner l'accès au logement à tous et toutes. A ce moment-là, ce n'est pas à nous. Ca commence où puis ça finit où? C'est à vous à élaborer des politiques. Si on avait un ministère de l'habitation... Parce qu'on n'en a pas; on a un ministre délégué à l'Habitation, on n'a toujours pas de ministère de l'habitation au Québec. Est-ce qu'on a une politique d'habitation? Je pense qu'on est en train, peut-être, d'en clarifier une. C'est à travers l'aide à la personne, c'est à travers la construction de logements pour les familles. Je ne sais pas si, Nicole, tu veux compléter.

Mme Houda-Pepin: Je vais vous aider, pour dialoguer avec vous, pour ne pas vous laisser prise avec la question, toute seule. Ce que je cherche à savoir, moi, parce que vous représentez les locataires, vous représentez, vous, finalement, l'autre bout de la chaîne. Et je tiens à préciser, lorsqu'on parle des relations propriétaire-locataire, que tous les locataires ne sont pas des mauvais payeurs, et tous les propriétaires ne sont pas des grands méchants loups — on s'entend? — que. finalement, ce qu'on devrait faire, comme responsables, comme pouvoir public, c'est de trouver la façon d'harmoniser les relations entre les propriétaires et les locataires parce que ce sont des partenaires indispensables, les uns par rapport aux autres, n'est-ce pas?

Et donc, ma question, si je reviens au rôle de l'État, c'est que nous avons un discours qui nous dit: L'État ne doit pas se mêler du logement social. On a également des gens qui nous disent: Oui, c'est la responsabilité première de l'État. Alors, vous, si vous dites: C'est l'Etat qui doit s'occuper du logement social, c'est lui qui doit mobiliser, finalement, les ressources du milieu, etc., ça s'arrête où, cette responsabilité? Parce qu'il y a des coûts à cet investissement-là et les coûts, c'est partagé par l'ensemble des contribuables, et, de plus en plus, l'ensemble des contribuables, c'est surtout la classe moyenne parce qu'il y a 42 % des citoyens au Québec qui ne paient pas d'impôts. Donc, le fardeau, le lourd fardeau pèse sur les épaules d'une classe moyenne qui est en train de s'appauvrir de plus en plus par les impôts, par les taxes et aussi par toutes les charges sociales qu'on lui fait porter. Alors, votre réflexion làdessus, c'est quoi?

Mme Dionne (Nicole): En fait, c'est sûr que c'est très global, ça demande un petit peu plus de réflexion et ça demande aussi un petit peu plus de travail, mais, en fait, l'approche au niveau du logement social par rapport au logement privé, pour qu'il y ait, je pense, un rapport de forces, entre guillemets, équitable, il faut que la proportion logement social-logement privé

soit un peu plus équilibrée. Actuellement, au Québec, la proportion de logements sociaux est plutôt minime par rapport au pourcentage de logements privés. Mais je pense que l'État a encore un grand bout à faire, par exemple, pour rééquilibrer un petit peu ce marché-là,

dans un premier temps.

Dans un deuxième temps, je pense que l'État a une responsabilité, comme au niveau de la santé et comme au niveau de l'éducation. L'État a une responsabilité face aux ménages les plus démunis pour fournir un toit de qualité à des familles, parce que les familles... Moi, je travaille dans un groupe de base, là, et ici, à Québec particulièrement, on rencontre quotidiennement des familles qui vivent dans des logements trop chers, mal entretenus, qui ont... Et ces situations-là ont des conséquences majeures sur la santé des occupants, par exemple. On parle des personnes plus âgées, on parle des personnes un petit peu plus fragiles, on parle des enfants. Les problèmes de santé sont reportés à l'école, par exemple. Alors, c'est tout ça. Je pense que tout ça est un tout. Autant l'État a une responsabilité au niveau de l'éducation des jeunes et des adultes, autant il a une responsabilité par rapport aux soins de santé, l'accessibilité aux soins de santé, je pense que l'État a aussi une responsabilité par rapport à l'accessibilité à un toit de qualité pour l'ensemble des ménages locataires à faibles revenus. O.K. Donc, la limite va se situer... la limite de l'État ou de l'engagement de l'État va se situer à partir du moment où les ménages seront logés convenablement et adéquatement.

Mme Houda-Pepin: Est-ce que vous reconnaissez au privé un rôle à jouer dans la solution de la crise du logement?

Mme Dionne (Nicole): Absolument.

Mme Tremblay (Carole): Mais, premièrement, il faudrait peut-être limiter les hausses de loyer là. Ça, c'est un problème. C'est un grave problème dans le sens

Mme Houda-Pepin: Alors, pris par l'autre bout, pris par l'autre bout, les gens vous disent: Si on contrôle trop les loyers, si la rentabilité n'est pas au rendez-vous, on n'investit pas dans le logement social. On va investir dans le logement mais pas dans le logement social. Alors, ça veut dire qu'on n'encourage pas nécessairement le secteur privé à aller s'impliquer dans le secteur du logement social. Alors, on a ce problème-là également.

Et parlant de contrôle des loyers, effectivement, vous y faites référence dans votre document quand vous parlez de l'aide à la pierre par rapport à l'aide à la personne et vous dites que vous êtes d'accord avec l'idée de l'aide à la personne: «Celle-ci ne peut être introduite, selon nous, que parallèlement à un contrôle universel des loyers.» C'est votre analyse, hein?

Mme Dionne (Nicole): Oui.

Mme Tremblay (Carole): Oui, parce que sinon le gouvernement va contribuer sans fin. Comprenezvous?

Mme Houda-Pepin: Pourquoi est-ce que le gouvernement va contribuer sans fin? Je veux vous comprendre, justement.

Mme Tremblay (Carole): Parce que le concept de l'aide à la personne, si... Comment j'expliquerais bien ça? Ah! Vas-y, Nicole.

Mme Dionne (Nicole): Juste pour aider ma collègue, c'est que, quand on va aider, par exemple, un ménage locataire par du financement de l'État pour permettre à ce locataire-là ou à ce ménage locataire là de payer, par exemple, 25 % de ses revenus — parce que c'est toujours notre barème, 30 %, pour nous, ça n'existe pas, alors on parle toujours que le ménage locataire doit payer 25 % des revenus — l'État verse au propriétaire la différence entre ce que le locataire doit verser et le coût du loyer. Ce qui se passe sur le terrain, c'est que les propriétaires continuent à augmenter leurs loyers constamment sans qu'il y ait aucun contrôle, ce qui fait que la part de l'État est de plus en plus grande.

Mme Houda-Pepin: Il y en a qui disent qu'il y a trop de contrôles là. Par exemple, on a reçu aujourd'hui la ville de Gatineau qui nous expliquait qu'entre Gatineau et Ottawa il y a une différence de 275, de près de 500 \$ de différence de coût de loyer par mois selon qu'il s'agit d'un deux chambres ou trois chambres à coucher. Donc, deux villes voisines, mais on est dans deux contextes différents: une ville est en Ontario, l'autre est au Québec, et il y a une différence de 275 \$ par mois. Alors... Pardon?

Le Président (M. Pinard): 475.

Mme Houda-Pepin: Et 475 \$, c'est quand même une différence assez significative. Donc, les coûts de loyer, on ne peut pas dire qu'au Québec le loyer est plus élevé qu'ailleurs. Comparativement là, on est dans un contexte où on doit se comparer avec les autres provinces.

• (21 h 30) •

Mme Dionne (Nicole): Parce qu'on se compare. Pourquoi doit-on se comparer avec les autres provinces aussi? Je pense qu'il faut regarder ce qui est vécu par les ménages locataires. Si un ménage locataire, par exemple, se retrouve dans un logement qui est à 500 ou à 550 \$, par exemple, si son effort au logement est de 70 ou 80 % de ses revenus, que le loyer soit à 500 ou à 800, le problème, c'est que les locataires ont un taux d'effort au logement extraordinaire. Ca déborde la capacité des locataires et, alors, le coût du... S'il y avait eu un contrôle des loyers, bien, peut-être qu'on aurait moins de disparités selon différentes municipalités au Québec et même avec nos voisins ontariens par exemple. Si on n'avait pas laissé libre cours au marché privé, il y aurait peut-être eu moins de spéculation et peut-être qu'on aurait eu moins de logements à 800 ou à 1 000 \$ pour un 4½ ou un 5½, par exemple. C'est ça aussi, là.

Mme Houda-Pepin: Bien, pour revenir au projet de loi n° 26, vous l'avez soulevé... Le fameux projet de loi n° 26, c'est le projet de loi qui a été introduit pour encadrer juridiquement les relations entre

le propriétaire et le candidat locataire concernant les renseignements qu'il doit collecter préalablement à la signature du bail.

Mme Tremblay (Carole): Tout l'encadrement du processus de location d'un logement.

Mme Houda-Pepin: Exact. Ce projet de loi est tombé à l'eau, là, mais vous nous annoncez aujour-d'hui — moi, je n'ai pas voulu en parler mais puisque vous prenez l'initiative — que le gouvernement s'en vient avec un nouveau...

Mme Tremblay (Carole): La Régie du logement est en train de préparer un projet de loi.

Mme Houda-Pepin: Enfin, la Régie du logement réfléchit avec... C'est le gouvernement, c'est le ministre qui va déposer le projet de loi.

Mme Tremblay (Carole): Oui, oui.

Mme Houda-Pepin: Est-ce que vous avez été consultés là-dessus?

Mme Tremblay (Carole): Oui.

Mme Houda-Pepin: Et quelles sont les choses, les éléments que vous voulez avoir dans le projet de loi?

Mme Tremblay (Carole): Bien, nous, on revient toujours avec l'encadrement du processus de location de logement pour contrer toute la discrimination dans la recherche de logement. On parle d'interdire la... Attendez un petit peu, là. Où est-ce que c'est?

Mme Houda-Pepin: Parce que — je vais vous aider, là, je réfère à votre mémoire — parce que vous voulez entre autres, en dehors de ce...

Mme Tremblay (Carole): On parle du nonpaiement de loyer, on revient sur les dépôts d'argent. Les propriétaires demandent des dépôts d'argent aux autres candidats locataires.

Mme Houda-Pepin: Pour la location.

Mme Tremblay (Carole): On demande l'interdiction des dépôts. Les renseignement personnels, la collecte des renseignements personnels, on aimerait que ça se limite aux nom, adresse et numéro de téléphone. Mais on sait qu'ils vont se fier à la fiche contact de la Commission d'accès à l'information, qui rajoute la date de naissance. C'est en atelier de travail, hein, là, présentement, avec le chef du cabinet de M. Côté. Alors, il n'y a rien de... Nous, c'est nos revendications qu'on avait dans le projet de loi n° 26, dans le fond, qu'on essaie de remettre dans le nouveau projet de loi.

Mme Houda-Pepin: D'accord.

Le Président (M. Vallières): Il reste moins d'une minute, Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Très rapidement, à la page 16, vous dites que vous voulez un article antidiscrimination dans le Code civil du Québec. Il existe déjà la Charte des droits.

Mme Tremblay (Carole): Oui, ça, c'est toujours la réponse qu'on nous donne, sauf que la Charte... Nous, ce qu'on aimerait, c'est qu'on prenne une partie de l'article 10 de la Charte des droits de la personne et qu'on vienne le rajouter à l'article, je crois que c'est 1899 dans le Code civil. Donc, c'est une modification au Code pour venir interdire la discrimination. On sait que la Charte est là, mais, si on veut avoir une espèce de rapport de force avec les propriétaires qui font de la discrimination, il faut absolument que ça se retrouve aussi dans le Code civil... dans le projet de loi, pour le changement au Code civil.

Mme Dionne (Nicole): Ce qui permettrait, compte tenu qu'il serait dans un article de loi lié à la législation sur le logement locatif, ce serait la Régie du logement qui en ferait à ce moment-là les...

Mme Tremblay (Carole): Qui encadrerait.

Mme Dionne (Nicole): Encadrerait.

Mme Tremblay (Carole): Là, il y aurait une loi pour encadrer la discrimination.

Mme Houda-Pepin: Je vous remercie, mesdames. Merci beaucoup.

Le Président (M. Vallières): Très bien. Nous vous remercions de votre contribution à nos travaux.

Alors, j'inviterais maintenant le prochain groupe à se présenter, soit l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec.

(Changement d'organisme)

Le Président (M. Vallières): Oui, madame, messieurs. Alors, je vous demanderais de vous identifier et puis de faire la présentation de votre mémoire dans les 15 prochaines minutes. La parole est à vous.

Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc. (APCHQ)

M. Perreault (Pierre): Bonsoir. Il me fait plaisir de vous présenter M. Serge Crochetière, conseiller juridique, M. Jocelyn Boivin, ex-président et responsable du dossier en matière d'habitation et aussi constructeur, Mme Ève Paré, économiste, ainsi que moi-même, Pierre Perreault, président de l'APCHQ et constructeur.

Fondée en 1961, l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec, l'APCHQ, est un acteur incontournable en matière de construction et de rénovation résidentielle. Regroupant quelque 11 000 entreprises réunies au sein de 15 bureaux régionaux, elle fait preuve de leadership soutenu en matière de recherche et de diffusion d'informations en habitation. Sa mission est de promouvoir le professionnalisme de

ses membres et de représenter leur intérêt afin qu'ils puissent oeuvrer dans le respect des attentes des consommateurs.

L'APCHQ administre depuis plus de 25 ans la garantie des maisons neuves de laquelle s'est largement inspiré le gouvernement pour établir son plan à l'adhésion obligatoire en 1999. Au cours des deux dernières décennies, plus de 10 000 entreprises accréditées à ce plan ont construit au Québec 300 000 unités résidentielles. L'APCHQ est désignée administrateur privé de la garantie gouvernementale obligatoire sur les bâtiments résidentiels neufs. Avec la garantie des maisons neuves, l'APCHO détermine la vraie nature du mot «prévention». Détenant 80 % du marché de l'habitation neuve, elle occupe une position de leader. Elle assure une qualité de construction, protège les investissements des consommateurs et offre un gage de professionnalisme qui fait la marque de l'APCHQ, tant pour les acheteurs que pour les constructeurs.

L'APCHQ représente son industrie auprès des gouvernements, du monde syndical et des organismes publics. Depuis 1995, l'APCHQ assume le rôle d'agent patronal pour la négociation de la convention collective de l'industrie. Depuis 1999, l'APCHQ est le seul agent patronal légitime dans ce dossier, ce qui lui permet de mieux soutenir les intérêts d'un employeur du secteur de la construction résidentielle. La négociation amorcée au cours de l'année 2000 est conclue par le renouvellement de la convention collective qui couvre quelques 7 000 entrepreneurs et 15 000 travailleurs oeuvrant dans le secteur résidentiel au Québec.

La pénurie de logements actuelle n'est pas sans préoccuper les membres de l'association provinciale. Tu peux continuer?

M. Crochetière (Serge): Bon, alors, mon rôle, moi, ce soir, c'est surtout de vous expliquer notre degré d'intervention ici et la raison pour laquelle on l'a fait sous la forme qu'on va vous la présenter.

On a évidemment une bonne connaissance des problèmes du marché en matière d'habitation. On a lu avec attention le document. Ça nous confirme plusieurs choses, c'est-à-dire que toute la structure de notre société est en train d'être modifiée et qu'il y a des besoins qui sont très particularisés, notamment le fait qu'à cause de ce qui est appelé l'individualisation on demande une grande ponction de nouveaux logements, mais surtout pour des ménages à faibles revenus avec, dans la très grande majorité, des ménages constitués d'un seul adulte et souvent d'une personne seule.

Là où, nous, ça nous interpelle, c'est de dire: Oui, O.K., c'est vrai, on constate tout ça; qu'est-ce que c'est, le type de bâtiment à construire? Il n'y a rien dans ce volume-là qui en parle, il n'y a rien dans ce document-là... O.K. Est-ce qu'on va les construire ou est-ce qu'on va aller donner de l'argent? Est-ce qu'on peut vraiment aujourd'hui en discuter sans avoir au moins les bases d'une politique d'habitation? On dit, dans le document, qu'on aurait besoin de 365 000 logements, d'ici 25 ans, pour répondre à la demande mais qu'on sait que, dans 25 ans, il va y en avoir 100 000 de trop. Est-ce que, si vous me passez l'expression, on va scraper 100 000 logements? On va construire quoi, des studios? Comment aborder ce

document-là? Est-ce qu'il y a une relation entre ce qui est décrit et les pistes de solution qu'on nous apporte?

Les pistes de solution semblent être purement sociales. Or, on ne peut pas non plus ne traiter que des pistes de solution sociales quand c'est interrelié, aussi bien l'existant que le neuf. On ne traite à peu près pas de l'existant dans le document. Est-ce qu'on pourrait récupérer des espaces déjà bâtis pour des gens qui sont seuls? Est-ce qu'on n'a pas trop d'occupation par logement pour des personnes seules? Est-ce que c'est normal qu'au centre-ville il y ait des gens seuls qui vivent dans des 5½ ou des 6½? Est-ce qu'on ne pourrait pas regarder ça? Il n'y a rien, là, là-dessus, qui nous permettent même de l'envisager.

Si on parle des quatre pistes principales — moi, je vais être bref, là, parce que c'est surtout M. Boivin qui va exposer notre position — on parle de l'aide à la personne. L'aide à la personne, on dit qu'actuellement les coûts généraux sont de 366 millions pour 15 % seulement des gens dont le taux de revenus... c'est-à-dire le taux d'effort excède 30 % du revenu brut. Bon. La question qui est posée dans le document, je pense que c'est la bonne, c'est-à-dire: Est-ce qu'on va maintenir le même taux, est-ce qu'on va donner plus d'argent? Sauf qu'en même temps, bien, il faudrait voir que ça va coûter au moins I milliard si on fait ça de façon récurrente.

• (21 h 40) •

On parle de transférer, de donner plus d'importance aux mouvements sociaux: GRT et coops. On s'interroge nulle part sur l'influence qu'a eue l'article 56.1 de la Loi nationale de l'habitation, qui a été abrogée en 1992, sur toute leur capacité d'avoir construit ces logements-là. Depuis 1992, il n'y en a plus. 56.1, c'était un programme très, très avantageux qui a mis au monde, je crois... On a parlé tantôt des 30 dernières années. Bien, il a dû mettre au monde, avant les années quatre-vingt-dix, 75 % des coopératives des OSBL. On n'en parle même pas. Comment on pourrait aujourd'hui vous dire: Oui, oui, c'est bon, il faudrait continuer le mouvement? Il faudrait analyser c'était quoi, la source de ce produit-là. La même chose pour... Je suis plus vieux, j'appelle encore ça des OSBL, on appelle ça aujourd'hui des OBNL, mais c'est la même chose, organisme sans but lucratif. Est-ce qu'il y en a un qui contrôle des grands stocks de loyers de 2 000, 3 000 logements? Moi, je n'en connais pas. Alors, quand on dit qu'on va tout transférer ça, est-ce que le passé est garant de l'avenir dans ce cas-là? On n'a pas de piste de discussion.

Puis, enfin, quand on dit qu'on va aller créer un fonds avec l'aide de petits épargnants avec des revenus bas, l'APCHQ, on a déjà travaillé là-dessus, notre programme est fait depuis au moins 15 ans. Sauf qu'il y a une chose qu'on doit vous dire, parce qu'on le connaît ce programme-là: Dans un marché où le taux d'intérêt est à 6 % ou 7 %, quels petits épargnants qui ont un taux d'imposition assez intéressant vous allez attirer pour qu'ils aillent investir, si vous voulez avoir un écart important, pour leur donner 1,5 %, 2 % de rendement? Vous êtes encore mieux avec un CGP d'une banque.

Alors, c'est la raison pour laquelle, ce soir, notre intervention, c'est tout simplement pour venir nous dire: Actuellement, si vous voulez du logement fait par le secteur privé, ça prend des avantages. Et je passe maintenant la parole à M. Boivin.

Le Président (M. Vallières): M. Boivin.

M. Boivin (Jocelyn): Rapidement, parce qu'on n'a pas grand temps pour présenter beaucoup de choses. D'abord, une première intervention, c'est que ce document-là, si vous avez l'occasion de nous poser des questions, on va vous en dire pas mal plus. On pense qu'il y a d'abord des choses très erronées, au départ, ne serait-ce qu'en pronostics de calcul sur des coûts d'achat de copropriété, etc. Mais, à bien des égards, je pense que, si on prenait un document comme ca sans qu'il fasse l'objet de discussions plus approfondies autour d'une table où il y a des partenaires qui connaissent bien le secteur de l'habitation, je pense qu'on s'en irait carrément comme le programme de logement abordable qu'on a dénoncé ouvertement depuis son annonce parce qu'on disait qu'il ne ferait pas la job, puis présentement le temps nous donne raison. Je pense que ce documentlà aurait exactement la même... connaîtrait exactement le même sort. Ça, c'est peut-être la première partie.

La deuxième partie, on vous revient, en fait, avec un mémoire qui présente grosso modo des pistes de solution, puis des pistes de solution qu'on qualifie de court terme, puis des pistes de solution qu'on qualifie d'urgence, puis on vous dira un petit peu plus loin ce qui en est. En fait, je me permets de prendre très rapidement quelques secondes pour expliquer un peu. Nous, le logement, on le sépare en trois catégories, hein, on le sépare en catégories. On dit le logement haut de gamme, ça, ça s'adresse... Regardez, présentement, la construction de logements haut de gamme, il s'en fait... Ne serait-ce juste à Québec, là, il y a deux beaux projets qui ont cours, 600 unités de logement. Ça, on s'adresse une catégorie de gens qui ont un budget relativement élastique puis qui vont payer, vont ouvrir leurs goussets pour se payer du confort, etc.

Après ça, on a le logement social, celui qu'on parle beaucoup, qui est parlé à peu près presque uniquement dans le document, puis qu'on trouve dommage parce qu'on pense que la crise du logement n'est pas uniquement là non plus. Le logement social qui, pour nous, est défini — parce que les définitions sont bien importantes — qui est défini comme le logement de ceux qui sont les plus démunis de notre société puis qui, à notre point de vue, aura bien beau brasser la soupe de la façon qu'on voudra, tout revient à une question, quand on parle de crise de logement ou appelons ça comme on voudra, tout revient à une question de cennes et de piastres. Et, à partir du moment où les gens ne sont pas capables de payer un logement, bien, il va falloir le subventionner. Puis, quand on dit le subventionner, c'est que, présentement, il va falloir le subventionner au complet parce que, même dans le programme de logement abordable, à 350 \$ par mois de loyer, on le disait même, nous, on a dit: C'est presque insuffisant pour que ça puisse être même opérationnel. Et, dans le rapport de M. Gill, en passant, on nomme qu'un 4½ avec un HLM, dont ils n'ont pas à payer de taxe foncière, on parle de 355 \$, puis un OBNL, de 488 \$ par mois. Il n'y a pas de service de dette là-dessus. Donc, ça revient un petit peu à vous dire qu'il faut subventionner la bâtisse au complet sinon ça ne tient pas la route. Donc, ça, je pense que c'est un incontournable puis c'est le gouvernement qui devra, c'est une responsabilité sociale, devra fonctionner à coup de subventions, la construction de ces bâtisses-là.

Entre les deux, ce qu'on appelle le logement abordable. Parce que le logement abordable est défini là-dedans uniquement comme étant du logement qui s'adresse à des gens qui gagnent 20 000 \$ par année ou à peu près. Je pense que le problème est beaucoup plus grand que ça, parce que, avec la crise de logement qu'on connaît puis qui va aller en s'empirant, si on n'en construit pas, la classe moyenne va être touchée inévitablement, puis on parle de logements à 400... Puis 400, ça dépend des endroits, mais on parle plus 5, 6, 700 et 800 \$ par mois. Ça fait que, à partir de ce moment-là, c'est surtout sur cette partie-là qu'on intervient puis qui est la partie aussi où que nos mesures peuvent être bonnes, parce que, là, le privé peut intervenir puis là, à ce moment-là, on parle de mesures.

Les mesures qu'on préconise sont surtout des mesures fiscales, parce que, là, on a eu un programme avec le Logement abordable qui est scindé en deux. Il y a une partie... il y a un volet social puis il y a un volet privé. Le volet privé est supposé de générer 1 500 unités de logement. Aux dernières nouvelles, sur les 1500 unités, il n'y a aucun promoteur qui s'est pointé le nez pour dire qu'il voulait construire du logement, parce qu'à 12 500 \$, c'était 12 500 \$ la porte pour un deux chambres à coucher, parce que ça varie selon le nombre de chambres à coucher, ce n'est pas payant, là. Il n'y a personne qui est capable d'atteindre le taux de rentabilité. Ca fait que, donc... Avec aussi un maximum de loyer qu'on mettait à 800 \$ par mois chauffé, éclairé, etc. En tout cas, on pourra discuter plus en détail du programme, mais grosso modo c'est ce qu'on connaît actuellement.

Ca fait que, donc, c'est bien certain que, présentement, des fois, quand on a un peu plus de temps, on donne une petite idée c'est quoi, un investissement dans l'immobilier, qu'est-ce que ça prend comme effort d'un investisseur aujourd'hui. Parce que ça prend beaucoup d'argent. Les institutions bancaires sont carrément, là, très difficiles au niveau de ce qu'ils exigent au niveau de l'investisseur. C'est bien certain que, là, présentement, quand, un, d'un côté, on de la misère à obtenir une rentabilité puis, de l'autre côté, aussi... J'aimais bien, dans le document de M. Gill, quand on parlait, là, des acquis, quand il parlait de la Régie du logement, puis qu'il parlait du 1er juillet, puis qu'il parlait, exemple, des normes de construction, etc. Nous, on est tous d'accord avec ça, sauf qu'à un moment donné il y a une limite à quelque part. Un gel des loyers puis mettre ça, là, très serré un petit peu partout, oui, c'est bon, mais sauf que ce n'est pas avec ça que vous allez construire du logement, ça, on peut vous le garantir. Ça, c'est un autre volet dans lequel évoluent les investisseurs.

Ça fait que donc ça m'amène... En tout cas, les mesures sociales, on pourra aussi en parler un petit plus en détail, si vous le voulez, mais c'est des points qui ont été... les mesures fiscales c'est-à-dire, c'est des points qui ont été amenés par l'Association sur diverses tribunes, qui ont été communiquées à la ministre Marois

tout dernièrement. D'autres choses aussi qu'on amène avec tout ça, c'est bien sûr qu'on parle des justes valeurs marchandes. Tous des éléments qui, en fait, font peur aux investisseurs, parce que ce sont des éléments inconnus avec lesquels ils doivent composer par la suite, après avoir construit, puis qui bien souvent leur ponctionnent des argents importants. La juste valeur marchande, que le ministère du Revenu se borne à dire non à la définir clairement pour que les gens puissent savoir où ils s'en vont, puis on se sert de ça bien souvent pour aller chercher des taxes supplémentaires auprès des promoteurs.

Les redevances de développement. Quand on parle des redevances de développement — on a fait des représentations là-dessus, au cours des derniers mois aussi — le gouvernement du Québec s'apprête, dans le pacte fiscal avec les municipalités, à accorder aux municipalités la possibilité de redevances de développement. On ne comprend pas, à l'heure actuelle, dans un contexte de crise de logement, etc., qu'on veut aller mettre des redevances de développement qu'on ne connaît pas encore, là, véritablement tous les tenants et aboutissants mais, si on se fie à ce qui se passe dans d'autres provinces, qui représentent de 3 à 5 000 \$ de plus par unité de coût de construction, là, auprès du promoteur. Ça fait que, ça aussi, on ne le comprend pas.

En fait, il y a tous les problèmes aussi qu'on connaît dans notre industrie, les problèmes de maind'oeuvre, les problèmes de... bien, l'ensemble des problèmes, en fait, qui est relié au monde de l'habitation. Tout ça pour en arriver à une chose, c'est qu'on dit, oui, ce qu'on vous suggère là, c'est bien, c'est du ponctuel, c'est pour essayer d'aider à régler une crise du logement, mais, d'un autre côté, ce qu'on se demande, c'est comment ça se fait que le gouvernement du Québec ne s'assoit pas pour établir une politique d'habitation qui. là, à ce moment-là, plutôt que tout le monde tire à la corde d'un bord puis de l'autre, qu'on vient dire toutes sortes de choses puis qu'on s'en va sur des fausses pistes, bien, peut-être avoir une image un petit peu plus éclairée, bien documentée de ce qui est la situation actuelle, vers où on s'en va, ce qu'on veut avoir dans 20 ans. On veut-u continuer à demeurer un peuple de locataires? On est les plus grands locataires, les plus importants locataires en Amérique du Nord. Est-ce que c'est ça qu'on veut? Est-ce qu'on veut de l'accession à la propriété? Oui. C'est-u en copropriété comme M. Gill le suggère? C'est-u juste ça? C'est-u un mixte, une mixité avec d'autres types d'accession à la propriété? C'est un petit peu tout ça, en fait, qu'on dit. On suggère des choses, mais, avant tout, une politique d'habitation, puis ça presse, au Québec.

• (21 h 50) •

Juste en passant, au niveau de l'Association, on a préparé, en août 1980, Pour une politique de l'habitation au Québec. On s'est amusé dernièrement — parce que ça fait déjà un bout de temps qu'on cogne sur le clou — on s'est amusé dernièrement à relire le document et on pourrait vous dire que les problèmes qu'on parlait en 1980, c'est à peu près les mêmes problèmes qu'on parle aujourd'hui. Ça fait que, donc, on n'a à peu près pas bougé. Puis tout probablement que, si on s'était donné un cadre d'action puis qu'on s'était dit:

Voici où est-ce qu'on s'en va, bien là peut-être qu'on ne parlerait pas de crise de logement aujourd'hui. Merci.

Le Président (M. Vallières): Bien, merci. Alors, ça nous amène aux échanges avec les membres de la commission. Alors, j'ai des demandes d'intervention. À ma droite... On peut commencer par ma gauche, oui? Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Bien sûr, M. le Président. Je suis prête à prendre la balle au vol. Alors, madame, messieurs de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec, vous êtes un organisme important, vous nous envoyez toujours des documents bien préparés et votre présentation d'aujourd'hui ne fait pas exception. Vous avez soulevé plusieurs points que je trouve très pertinents et surtout discutables.

Alors, commençons par la politique d'habitation. Je vous dirais que je suis entièrement d'accord avec vous, je la réclame aussi. Puis c'est toujours bien d'avoir des échos dans les milieux par rapport à ca. Nous avons entendu, en commission parlementaire, à la séance d'ouverture, le président de la Société d'habitation du Québec et, bien entendu, je lui ai posé la question, parce qu'il nous a annoncé qu'il s'en allait dans un plan d'action 2003-2008. Alors, je lui ai dit: C'est bien beau de se donner un plan d'action, mais sur la base de quelle politique? Parce qu'il faut d'abord et avant tout avoir un cadre dans lequel on va définir... à partir duquel on va définir le plan d'action. Mais, de toute évidence, il n'y a pas d'indication, du côté du gouvernement, de vouloir aller dans le sens d'avoir une politique d'habitation, du moins pas jusqu'à maintenant. L'ancienne ministre des Affaires municipales, Mme Harel, avait déjà tranché le sujet en disant qu'elle se satisfait des bilans annuels qui se faisaient par la Société d'habitation du Québec. Moi, ça ne me satisfait pas, et je vous rejoins sur ce point-là.

Vous nous faites référence à un document que vous avez préparé il y a 22 ans sur la politique d'habitation. Si je vous demandais d'actualiser votre réflexion et de nous dire en quelques mots que doit contenir la politique d'habitation.

M. Boivin (Jocelyn): Disons que, tout d'abord, ce qui avait été écrit il y a 22 ans, c'était bien un titre qui se lisait comme ceci: Pour une politique de l'habitation au Québec, et ce n'était pas une politique de l'habitation. Donc, c'était pour lancer le débat.

Ce qu'on pense qui devrait être contenu dans une politique d'habitation, au départ, c'est d'établir des objectifs: qu'est-ce qu'on veut au cours des 20 prochaines années. Un peu comme tantôt M. Crochetière le soulevait, est-ce qu'on va construire, exemple, si on n'a pas fait une analyse préalable, sérieuse, est-ce qu'on va construire 350 000 logements pour en avoir 100 000 vacants dans 20 ans? Bien, je pense que ce serait irresponsable. Ça fait que, donc, à un moment donné, c'est tous ces éléments-là qu'il faut mettre sur la table puis dire où on veut aller, où on veut aboutir.

Puis il faut que ce soit une politique qui ne soit pas prise dans le béton. Il faut qu'elle soit malléable puis ajustable avec le temps, avec les événements puis la conjoncture. Ce qui va faire qu'à un moment donné on va peut-être diminuer les pics comme on connaît aujourd'hui. On connaît une crise du logement, bien, si, à un moment donné, on avait eu une politique de l'habitation il y a 20 ans, on l'aurait peut-être vue venir, cette crise-là, puis aujourd'hui elle serait peut-être là mais moins profonde. Ça fait que c'est un peu à ça que ça servirait, une politique d'habitation.

Là, à ce moment-là, bien, je veux dire, comme je vous dis, c'est à s'asseoir autour de la table puis à déterminer, exemple, ça peut être... Un des objectifs: Si on est à 55 % environ propriétaires au Québec, est-ce qu'on veut monter ça à 70? Ça peut faire l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une politique d'habitation. Puis, à partir du moment où on aura établi ces objectifs-là, bien là, à ce moment-là, on établira des programmes d'accès à la propriété, des ci, des ça qui vont venir... en fait, différentes mesures qui vont venir appuyer les objectifs poursuivis. C'est un petit peu ça qu'on entend par politique d'habitation.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Bien, merci pour la clarification. Parallèlement à l'élaboration d'une politique d'habitation qui pourrait éventuellement venir, il y a l'évaluation des programmes. Pour moi, c'est extrêmement important. Il y a une kyrielle de programmes existant actuellement, administrés par la Société d'habitation du Québec ou par ses partenaires et, ces programmes-là, ils n'ont jamais été évalués en termes d'efficacité, ils n'ont jamais été évalués, par exemple, par experts externes pour qu'on sache si l'argent des contribuables est réellement bien investi.

Et, à mon avis, je soutiens parce que je n'ai pas les ressources, comme députée de l'opposition de faire ce travail-là, mais les lectures que j'ai faites, l'analyse que j'ai faite avec les moyens du bord m'indique qu'il y a une urgence de regarder ces programmes de près. À la lumière, d'abord, de notre profil démographique changeant, parce que, ça, ça a une influence sur les besoins, et, deuxièmement, à la lumière aussi des résultats, je ne comprends pas pourquoi le gouvernement, dans un programme qui s'appelle AccèsLogis, puisse annoncer 6 600 unités de logement sur cinq ans, 1997-2001, et, en 2001, même 2002, ils ne sont pas livrés en totalité, les 6 600. Qu'ils ne soient pas livrés, ça peut arriver qu'il y ait des problèmes, mais, moi, ce que je veux savoir: Pourquoi ca n'a pas été livré? Parce que c'est l'argent des contribuables qui est donné dans ces programmes-là.

M. Boivin (Jocetyn): Bon. J'aurais de la difficulté à vous répondre ce soir pourquoi, dans le programme AccèsLogis, ça n'a pas été livré, mais je peux vous dire une chose: Pourquoi dans le programme Logement abordable, ce ne sera pas livré. O.K. Parce qu'on le connaît un peu plus, on l'a épluché dernièrement.

Mme Houda-Pepin: Vous allez plus vite que moi, c'était ma prochaine question. Ha, ha, ha!

M. Boivin (Jocelyn): Ça fait que, là, peut-être que je compléterai avec le programme Logement abordable. S'il y en a qui peuvent donner des explications sur AccèsLogis, ils le feront, mais là je ne connais pas assez les données du programme pour pouvoir répondre à votre question.

Mais, au niveau du programme de logement abordable, quand il a été annoncé, au niveau du volet privé du moins, à 12 500 \$ la porte, quand on limitait le loyer à 800 \$ chauffé, éclairé, 725 non chauffé, éclairé... Et, en passant, ce montant maximal là a été augmenté de 100 \$ suite à des représentations qu'on a faites, parce qu'on a dit: C'est carrément insuffisant, ça ne rejoint pas, ça ne donne pas de la rentabilité. Mais on a tout probablement considéré qu'on criait au loup, que ce qu'on disait, ce n'était pas vrai puis, oui, il y aurait de la rentabilité. Sauf que, présentement, il n'y a aucune demande qui a été faite. C'est donc qu'on avait raison.

C'est un petit peu... Tout à l'heure, j'écoutais un intervenant qui disait: Il faut arrêter les propriétaires, qu'ils arrêtent de monter les loyers, etc. Si jamais on monte les loyers à un point tel que ça devient si payant que ça, la question qu'on se pose c'est: On est-u de si mauvais capitalistes que ça? Pourquoi que, si ça devient si payant que ça, on n'en construit pas, de logements? C'est qu'on n'atteint pas les seuils de rentabilité, même avec des augmentations de loyer.

Mme Houda-Pepin: Sur ce point-là, le débat n'est pas tranché, parce que, si je réfère à l'étude qui a faite par la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement, il semblerait que près de 75 % des propriétaires sont optimistes et ils estiment que la rentabilité est là. Par ailleurs, on peut toujours dire que peut-être, au point de départ, l'investissement peut être coûteux, peut sembler coûteux, mais une fois que l'hypothèque est payée, ça devient un actif. Donc, sur le long terme, la rentabilité est là.

M. Boivin (Jocelyn): Mais, Mme Pepin, je vous corrigerais sur deux aspects.

Mme Houda-Pepin: Ah! Allez-y. J'aime bien être corrigée, moi.

M. Boivin (Jocelyn): Le premier, quand vous dites que les propriétaires qui ont déjà un parc immobilier, ça devient rentable, oui, ça devient rentable. Pourquoi? Pour quelle raison? Très simple, c'est qu'au cours... D'abord, premièrement, ils ont un coût de construction de vieilles bâtisses, un. Deuxièmement, au cours des dernières années, tout le monde a connu des diminutions d'hypothèque de façon très importante, ce qui venu générer du «cash flow». Mais, quand on parle de nouvelles constructions, c'est un tout autre phénomène.

Puis là vous m'ouvrez une porte à une partie, étant donné que je n'avais pas longtemps, que j'ai escamotée. C'est... Des fois, j'appelle ça Investissement 101 en immobilier. Regardez, votre bâtisse, quand elle est payée, Mme Pepin, c'est 20 ans après que vous l'ayez construite. Mais, au moment de la construire actuellement, là, le banquier vous prête sur ce qu'on appelle une valeur marchande, une valeur économique, puis ça, c'est calculé à partir de revenus potentiels. Lui, le coût de construction, il ne s'occupe pas de ça.

Présentement, si vous prenez un projet, mettons, qui représente un million, bien souvent vous allez arriver, grosso modo, là, ce n'est pas un calcul scientifique mais grosso modo, à une valeur économique qui représente un coût de 800 000. Le banquier va vous

prêter, mettons, si vous avez un bon crédit, etc., 75 % de ça. Ça veut dire 600 000. Mais votre bâtisse, elle va vous coûter 1 million. Ça fait, plutôt que de mettre 200 000 de votre propre avoir, vous allez en mettre 400. Là, après ça, vous allez opérer. Puis là, au fur et à mesure des années, quand vous allez... parce que le remboursement de capital, lui, il est imposable, mais vous ne l'avez pas dans vos poches, là. C'est seulement revenus contre déboursés, ce qui vous reste, que vous avez dans vos poches. Après un certain nombre d'années, vous remboursez passablement de capital puis votre amortissement de 4 % est insuffisant pour venir éponger tout ça. Ça fait que vous vous ramassez avec pas d'argent dans vos poches, mais vous devez payer de l'impôt. Ça fait que, donc, c'est un des rares investissements où vous avez, en cours d'investissement, tout dépendant comment vous êtes structuré financièrement, un des rares investissements où vous allez devoir sortir de l'argent pour supporter votre investissement, ce que vous n'avez pas dans d'autres domaines comme la Bourse ou peu importe, là, personnes âgées, condos où les gens...

• (22 heures) •

Mme Houda-Pepin: Mais il n'en demeure pas moins que la bâtisse est un actif. Si vous voulez la vendre, vous allez récupérer non seulement votre argent mais vous allez aussi réaliser un profit sur la vente...

M. Boivin (Jocelyn): ...20 ans.

Mme Houda-Pepin: Dans 20 ans. Mais il y a des gens qui sont patients, hein, c'est bien...

M. Boivin (Jocelyn): Oui, mais, entre-temps, il faut qu'il soit capable au moins d'arriver puis d'avoir une rentabilité sur son investissement.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Je voudrais, s'il vous plaît, que vous m'expliquiez cette question de redevance au développement, là, sur laquelle vous avez fait quelques commentaires tantôt. Ça, ça fonctionne comment exactement, là? C'est en rapport avec les municipalités?

M. Boivin (Jocelyn): Redevance de développement, c'est qu'on parle d'au niveau des municipalités, des municipalités, dans le cas, bon... Puis on a donné beaucoup de raisons à ça, entre autres, diminuer l'étalement urbain, etc., mais tout ça est discutable, là. Mais, grosso modo, ça consiste, lorsqu'il y aura des nouveaux développements dans les municipalités, que des municipalités pourraient imposer une taxe particulière, qu'ils appellent redevance de développement, pour permettre dans le temps de construire des équipements pour ces nouveaux quartiers, comme, exemple, une bibliothèque, O.K.? Sauf que, nous, ce qu'on prétend, c'est qu'au rythme... Là on connaît une bonne année, on va peut-être en connaître une l'an prochain puis, après ça, selon les prévisions, on devrait revenir à un taux de construction qu'on connaissait il y a deux, trois ans, là. Ca fait que, donc, il ne faut pas... Puis c'est une petite surchauffe au niveau des mises en chantier, là; on n'est pas à 70 000 comme on a déjà connu, on est à 30 000 et quelques.

Ça fait que tout ça pour dire qu'on pense que, à la vitesse avec laquelle se construisent les quartiers, etc., on ne pense pas qu'il y ait un gros montant d'argent qui va s'accumuler avec ces redevances de développement. Puis c'est un frein important à la construction parce que, à chaque fois que l'on augmente le coût de construction, bien, ça va être une augmentation directe au coût de construction, on vient diminuer d'un pourcentage important le nombre de mises en chantier parce que, là, à ce moment-là, on vient toujours... C'est toujours le phénomène, hein: plus on augmente, plus ca prend de comptant, mais plus on vient de sortir du marché des gens qui ont une certaine difficulté à accéder à la propriété. Donc, ça va exactement à l'encontre de ce qu'on parle... Quand on parle de crise de logement, qu'on parle d'accession à la propriété, etc., ça vient exactement à l'encontre de ça.

Mme Houda-Pepin: Je voudrais vous demander, par rapport aux commentaires qu'on a reçus des autres groupes, de réagir à l'affirmation que l'État ne doit pas mettre des fonds publics dans des unités de logement dont la propriété ultimement deviendrait privée.

M. Boivin (Jocelyn): Regardez, je pense que les gens peuvent penser ce qu'ils veulent, sauf qu'il y a une chose certaine, c'est que soyez assurés que, s'il n'y a pas d'aide au niveau du logement locatif et que les logements ne peuvent pas se louer à un prix... Puis, regardez, je vous l'ai dit tantôt, on parle de logements haute gamme. La crise n'ira pas en diminuant, elle va aller en empirant parce qu'il n'y a pas... En Amérique du Nord, on est sous un régime capitaliste, puis les investisseurs qui n'ont pas de rendement sur leurs investissements vont investir tout simplement leur argent dans d'autres secteurs. C'est aussi simple que ça. Ça fait que ce n'est pas...

Mme Houda-Pepin: Et la création du fonds, là, qui est suggéré pour le développement de l'habitation, vous n'y croyez pas, là?

M. Crochetière (Serge): Écoutez, on a déjà travaillé sur des fonds comme ça, mais, comme je le disais tantôt, dans la mesure où vous voulez attirer des petits investisseurs en leur donnant des avantages. Ceux qui vont vraiment être intéressés, ce sont des gens qui ont déjà des gros revenus. On pourrait limiter le montant qu'ils pourront investir dedans pour ne pas qu'ils en profitent pour avoir trop d'évitement fiscal, mais ce n'est pas les gens qui ont un taux d'imposition bas qui vont être intéressés à y aller. Première des choses.

Quand les taux d'intérêt passent en bas de 10... 9 ou 10 %, ce n'est pas grave. Ces programmes-là n'offrent à peu près plus aucun intérêt parce que vous êtes obligés de donner des mesures fiscales importantes sur un taux qui est déjà très bas. De la façon dont ça marche — pour y aller très, très brièvement — c'est: si vous avez un taux de 7 %, disons que la banque, pour l'administrer, ça y coûte 1,5 %, vous êtes rendus déjà à 5,5 %. Bon, si elle veut faire un profit, disons qu'elle prend encore un demi pour-cent, on est rendu à 5 %. Vous allez donner combien à votre épargnant? Vous

allez donner 5 % pour qu'il prête l'argent à la banque pour pouvoir le prêter à un taux de 7 %.

Si vous voulez avoir un taux bas, beaucoup plus bas, qui ait un impact, parce que le reste, les taux d'administration puis tout ça, vous allez les avoir quand même. Alors, vous allez être obligés de donner combien sur vos certificats de placement à ceux qui vont venir investir? 3 %? Puis quelqu'un qui a beaucoup d'argent, quel intérêt qu'il va avoir, qu'est-ce qui va sauver làdessus? Il va aller le placer ailleurs. Du 3 %, même s'il sauve 1 ou 1,5 %, il ne fera rien. On parle de la ponction d'argent pour servir à ces fins-là. Où les prendre? S'il y a d'autres façons de créer des fonds, à taux d'intérêt vraiment abordables, plus bas, peut-être que ça va être l'État, mais ça va être la même chose: c'est l'État qui va mettre son argent ailleurs. Si ça lui coûte plus cher, son taux de rendement sur sa dette, que ce qu'il va retirer de ces prêts-là, il va falloir qu'il analyse tout ça. Tout ça, ça devrait faire partie d'une politique d'habitation aussi.

M. Boivin (Jocelyn): Peut-être juste un élément important, si vous me permettez, à rajouter. Au niveau de ce qu'on a suggéré, parce qu'on a travaillé, je pense, relativement fort là-dessus. Quand on parle des mesures fiscales, on sait que c'est ponctuel, etc., puis que c'est un cataplasme sur un bobo, ça ne règle pas l'ensemble du problème, c'est une politique d'habitation qui devrait être mise en place. Sauf que, pour réagir à plus ou moins court terme, je pense que ce qu'on suggérait làdedans, on a été responsables en ne demandant pas des choses inconsidérées. Quand on parle de mesures fiscales, on parle, pour la majorité de ces mesures-là, d'un report d'impôt pour le gouvernement. Ce n'est même pas une dépense définitive, un. Deuxièmement aussi... J'ai perdu mon autre point, mais, grosso modo, c'est le point majeur, je pense, qu'il faut retenir des propositions qu'on a faites. Ah oui! L'autre point, c'était: s'il ne se construit pas de logements, on ne crée pas d'activité économique. En construisant des logements, par exemple, en appliquant ces mesures fiscales là, le manque à gagner temporaire du gouvernement, vous allez le récupérer par des impôts à venir. Excusez-moi, madame.

La Présidente (Mme Doyer): Oui, merci. Je veux être drastique parce que j'ai deux collègues qui veulent intervenir aussi. Ce n'est pas que vous n'êtes pas intéressants. Alors, je vais donner la parole au député de Roberval, ensuite à mon collègue, le député de Saint-Maurice.

M. Laprise: Merci beaucoup, Mme la Présidente. Je voudrais savoir, concernant les coûts de construction de cette année qui ont augmenté plus que d'habitude. Maintenant, considérant que le bois d'oeuvre, dans la crise du bois d'oeuvre actuellement, les gens me disaient cette semaine — un marchand de bois chez nous — que le bois, le deux-par-quatre qui était à 380 \$ du 8 pieds l'année passée est à 180 \$ actuellement. Puis ils en vendent pas mal dans une construction, du deuxpar-quatre, je pense. C'est quand même une catégorie de bois qui...

M. Boivin (Jocelyn): D'abord, si je pouvais répondre à ça. Présentement, sur le marché, actuellement,

la baisse du prix du bois, de toute façon, présentement, le bois rentre passablement aux États-Unis, puis c'est un domaine que je connais relativement bien. Le bois rentre quand même passablement bien aux États-Unis parce que les compagnies font du dumping pour ne pas fermer, puis ils ont besoin de produire des copeaux pour leurs papetières, etc. Mais aussi, il faut dire que, bien souvent, les inventaires des grossistes et des marchands étaient assez bien nantis, avec des bois achetés aux prix du printemps passé. Ça fait qu'on commence à se ressentir de certaines baisses, mais ce n'est pas des baisses aussi importantes que vous le laissez croire, M. Laprise.

- M. Laprise: C'est ça actuellement qui se vend,
- M. Boivin (Jocelyn): Oui, mais pas sur le marché. Ça, je peux vous dire ça.
- M. Laprise: Peut-être pas au détail là, mais dans le gros, là. Mais il reste que...
- M. Boivin (Jocelyn): Parce qu'il y a eu beaucoup de fermetures d'usines. En tout cas, je pense que ça a fait les manchettes, etc. Il y a eu beaucoup de fermetures d'usines. Ça fait que c'est ce qui maintient le marché là.
- La Présidente (Mme Doyer): Alors, ça va, M. le député de Roberval? M. le député de Saint-Maurice.
- M. Pinard: M. le président, vous étiez présent lorsque l'Union des municipalités du Québec a déposé son rapport. Concernant les mesures fiscales, le président de l'UMQ a suggéré que le gouvernement prenne en charge, permette, si vous voulez, que les taux d'intérêt, les intérêts payés sur hypothèque, ainsi que les taxes foncières que le propriétaire des immeubles paierait à la municipalité puissent être déductibles de son rapport d'impôt. Parmi les mesures fiscales que vous nous proposez à la fin de votre rapport, il n'est pas question de ces mesures. J'aimerais vous entendre làdessus, s'il vous plaît.
- M. Boivin (Jocelyn): Ce qu'on a essayé de faire, quand on a examiné l'ensemble des mesures, parce qu'on y a pensé, ça, c'est un calque sur le système américain. Par contre, à la disposition, s'il y a une plusvalue, vous êtes imposé sur la plus-value. C'est un peu ce qui se passe, exemple, avec un immeuble commercial ici, au Québec.

Pourquoi on n'a pas mis cette mesure-là? C'est dans un souci de présenter des mesures qui avaient une chance de faire de la route. Ça fait que, donc, on a essayé d'exclure toutes les mesures qui avaient un coût important au niveau du budget gouvernemental. Et ça, c'est bien certain que c'est une mesure qui va avoir un coût important. On ne dit pas que ce ne serait pas une bonne mesure; on l'applaudirait, comme constructeurs, parce qu'on sait très bien que ça relancerait le marché de l'habitation. Ça change tout le décor du marché de l'habitation au Québec et de l'accession à la propriété. Sauf que, dans le contexte actuel, on a essayé de limiter

nos demandes à des mesures fiscales, qu'on pense réalistes, qui doivent être adoptées en totalité et non pas juste une parce que, là, c'est du saupoudrage puis on va arriver nulle part avec ça. Mais si l'ensemble des mesures fiscales étaient adoptées — ce qui est proposé là-dedans — oui, ça va relancer le marché de l'habitation.

• (22 h 10) •

Peut-être juste un petit commentaire. La politique de l'habitation là, ça vient aussi... Parce que ça, c'est bon, on va construire du logement. Il ne faudrait pas déséquilibrer le marché non plus. C'est tout ça un peu que ça vient...

- M. Pinard: J'aimerais vous entendre également. Là, vous avez un flot de mesures fiscales qui regardent le gouvernement du Québec, mais est-ce que vous avez une thèse sur les mesures fiscales qui pourraient être mises de l'avant par les municipalités du Québec?
- M. Boivin (Jocelyn): On ne s'est pas attardé, dans le cadre des mesures qu'on a proposées, à l'effort que les municipalités pourraient faire dans le cadre... surtout quand on parle de logements, de logements. Si on parle d'accession à la propriété, bien, c'est une tout autre chose. Il y a des municipalités... On a connu dans le passé des municipalités qui accordaient des rabais de taxes sur des périodes de trois ans, là, avec des pourcentages variables qu'ils donnaient à l'autre là, dégressifs. Bon, une mesure de même pourrait être intéressante, mais je pense qu'il faudrait la regarder dans une globalité là puis de voir c'est quoi, les mesures qui sont les plus incitantes à la construction et à l'accession à la propriété, si on parle d'accession à la propriété là.
- La Présidente (Mme Doyer): Ça va? M. le député de Roberval, vous avez une question?
- M. Laprise: Concernant le logement, c'est-àdire l'accession à la propriété, comment est-ce que vous voyez ça, en termes de possibilité d'augmenter ça? Considérant que l'économie est bonne quand même, c'est quand même surprenant qu'on baisse de ce côté-là.
- M. Boivin (Jocelyn): Bien, l'accession à la propriété... Présentement, l'économie est bonne puis les mises en marché montent, là. Je veux dire, ce n'est pas mauvais là. Par exemple, cette année, il va se faire quoi? 35, 37 000 mises en chantier comparativement à un taux d'aux environs 25 000 les années passées. L'année passée, l'an 2001: 27 700. On prévoit encore une bonne année en 2003. C'est donc que l'accession... L'accession à la propriété, c'est tout simplement de savoir à un moment donné c'est quoi qu'on se donne comme objectif puis, à ce moment-là, on mettra les mesures en conséquence. Exemple: le dégrèvement. Si on parlait de dégrèvement, d'une possibilité de dégrever les intérêts, exemple, c'est bien sûr - regardez, c'est évident qu'au Québec, des mises en chantier, il va y en avoir là - ça va donner un coup de pouce. Bon, c'est-u une mesure comme celle-là, c'est-u d'autres? Je pense que c'est à analyser puis c'est à discuter de façon à mettre l'ensemble des pions correctement sur la table par l'ensemble des intervenants qui sont dans le domaine de

l'habitation puis, après ça, bien, mettre les mesures en conséquence pour arriver à nos objectifs.

M. Laprise: Comme constructeurs, au niveau de la construction, au niveau de l'impact économique de la construction, c'est quoi, au niveau du Québec?

M. Boivin (Jocelyn): Vous voulez dire?

M. Laprise: Comme activité économique.

M. Boivin (Jocelyn): As-tu des chiffres précis là-dessus? Vous voulez dire création d'emplois, exemple, quand on parle de mises en chantier, etc.?

Mme Paré (Ève): Si on parle de dépenses d'investissement, on parle de dépenses avoisinant les 3 milliards de dollars par année.

M. Boivin (Jocelyn): C'est parce que, si M. Laprise voulait savoir c'est quoi, en fait là, la création d'emplois directs et indirects à chaque, mettons, 1 000 mises en chantier là, je ne sais pas si on a les chiffres là. On a certainement ça mais je ne sais pas si on les a ici ce soir.

Mme Paré (Ève): Je ne les ai pas ici ce soir mais ça me ferait plaisir de vous les faire parvenir.

M. Laprise: O.K. Merci.

La Présidente (Mme Doyer): Est-ce que ça va?

Une voix: Ça va.

La Présidente (Mme Doyer): Je me permettrais peut-être une petite question. Est-ce que j'ai le temps là, madame? Bon. C'est parce que j'ai lu avec attention les pages 19 et 20 particulièrement, puis c'est toute la question de l'accession à la propriété. Puis moi, je... Vous dites que vous êtes d'accord pour l'accession à la propriété en condo mais à la condition... en copropriété mais à la condition que ce ne soit pas uniquement ça, que ce soit aussi la maison neuve. Et là, vous faites des réserves sur... Vous dites: «Afin de ne pas déstabiliser le marché, le programme devrait aussi n'être possible que pour l'acquisition d'une maison neuve, pour éviter d'ajouter de la pression supplémentaire sur les prix des maisons existantes.» Puis vous parlez aussi de l'effet de percolation. Puis ça, on vous suit sur ce terrain-là. Mais des fois, dans des régions comme la mienne ou dans des villages, il y a comme un jeu de dominos qui se fait. Alors, pourquoi vous avez comme peur d'un... Entre guillemets là, vous n'avez pas l'air peureux quand même, mais il me semble que c'est intéressant pour des gens qui construisent des maisons de penser que, peut-être, que même une maison existante va libérer aussi. Ça a un effet, ça. Quelqu'un comme une personne âgée... On a vu un projet ici, là, Saint-Fabien-de-Panet — je reviens encore là-dessus où les personnes âgées vont vendre la maison à des jeunes, peut-être que ces jeunes-là vont libérer des... Ça règle des problèmes aussi puis ça n'empêche pas qu'à un moment donné ça permet à quelqu'un dans cette chaînelà de s'acheter une maison neuve, non?

M. Boivin (Jocelyn): Oui. Sauf que...

La Présidente (Mme Doyer): Me suivez-vous sur ce terrain-là?

- M. Boivin (Jocelyn): Oui, mais là vous me parlez principalement par rapport aux incitatifs qu'il y aurait à l'accession à la propriété?
- La Présidente (Mme Doyer): Oui. Oui, dans le fond, d'ouvrir ça à des gens, pas juste pour une maison neuve, pas juste pour... Ça devient intéressant aussi, même pour une maison qui est déjà construite dans un village où, des fois...
- M. Boivin (Jocelyn): O.K. C'est parce que, règle générale, le marché déjà existant s'ajuste avec l'offre et la demande. O.K.? tandis que, dans le neuf, on a l'implacable coût de construction qui n'a rien à voir avec le marché de l'offre et de la demande dans le sens que le coût de construction, c'est une réalité implacable pour un constructeur. Si ça coûte tant pour construire une maison, comment on voudra la vendre plus bas parce qu'on a moins d'acheteurs, on n'a pas la possibilité de le faire.

Ça fait que, donc, dans l'usager, bien ça, ce marché-là joue plus — O.K.? — pour toutes sortes de raisons, tout dépendant de l'âge du parc immobilier, tout dépendant combien, la personne... si elle l'a acheté il y a 10 ans, elle n'a pas le même coût qu'aujourd'hui, etc. Ça fait que, donc, il y a un ajustement potentiel là-dessus.

Par contre, juste une petite chose, quand vous me dites la copropriété, la copropriété telle que suggérée là-dedans, d'abord, premièrement, on a des réserves au niveau des chiffres que M. Gill donne là et de très grandes réserves. On pense que ce n'est pas réaliste.

Puis, deuxièmement, bien, on ne voit pas pourquoi on camperait encore une fois, sans plus de fondement que ça, avec un type de propriété qui va être où, on ne le sait pas, sur des centres villes. etc.? Il me semble qu'il y a une mixité. Puis les gens n'aimeront pas nécessairement juste ça. Ça fait que, donc, y a-tu moyen d'offrir un plus grand éventail à la population?

La Présidente (Mme Doyer): Bon, d'accord. Ça va. Alors, je vous remercie, messieurs, MM. Boivin, Perreault, Crochetière et Mme Paré. Merci de votre présentation.

Nous allons accueillir la Ligue des propriétaires de Montréal.

(Changement d'organisme)

La Présidente (Mme Doyer): Alors, bienvenue, MM. Pierre Aubry et Sam Bustros. Alors, vous avez 15 minutes pour votre présentation, messieurs.

La Ligue des propriétaires de Montréal

M. Aubry (Pierre): Tout d'abord, je veux attirer votre attention sur le fait qu'à l'automne passé nous

avons formé un front commun d'associations de propriétaires, et que nous sommes honorés, comme groupe, de participer à cette consultation parce que nous avons quand même une position qui est commune et nous avons une solidarité dans ce sens-là. Mais chacun de nous présentera un mémoire qui sera adapté à sa position. Et ce sont l'Association des propriétaires du Québec, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, la Ligue des propriétaires et le Regroupement de propriétaires d'habitations locatives en Estrie, le RPHL. J'ai une lettre, si vous voulez la distribuer; ça me ferait plaisir de confirmer ça.

Maintenant, à la lecture du document de consultation qui nous a été remis, on constate bien que le mandat qui a été donné à M. Gill visait deux points: suggérer des avenues de solutions durables au phénomène de la rareté de logements et amorcer une réflexion collective et générer un débat d'idées sur nos pratiques en matière d'aide au logement.

J'insiste un peu sur le mot «aide» au logement parce qu'on semble bien s'adresser à de l'aide, de la subvention d'une façon ou d'une autre. Maintenant, vous m'excuserez de passer, à l'occasion, quelques paragraphes, 15 minutes, ça passe vite. Par le choix des invités que vous avez décidé d'inviter, on a remarqué une forte concentration de groupes interventionnistes, des regroupements d'associations de locataires et de choses comme ça, et aussi un groupe de municipalités et d'offices d'habitation. Ces groupes-là, ce sont des gens qui vivent de subventions de l'État et qui sont toujours à votre charge.

Maintenant, on cherche bien à étudier des façons d'intervenir, mais je vous décevrai un peu parce que je vais vous parler un peu des mauvais résultats, suite à des interventions de l'État.

• (22 h 20) •

Le terme «crise du logement», c'est un terme qui a été beaucoup amplifié par un battage médiatique qui visait effectivement à motiver les autorités à construire des logements sociaux. On est loin du 1er juillet dernier et, encore, ces jours-ci, on entend des grandes clameurs qu'il faut un nombre épouvantable de logements, des logements sociaux. Puis, je ne sais pas, mais quelques jours avant le 1er juillet, les gens étaient presque tous logés, et le lendemain du 1er juillet, on a un immense problème. Il est vrai qu'on n'a pas nécessairement, ce matin, le logement à la grandeur qu'on veut, au prix qu'on veut, à l'endroit où on le veut. C'est un peu, le problème. Maintenant, on a cependant remarqué qu'il y a eu une chute très brusque du nombre de logements disponibles, et tout le monde a attribué ça à une crise du logement. C'est un problème d'adaptation de strictement l'offre et la demande.

Le document que nous étudions, dans son chapitre 5, constate la pénurie et trouve une cause en deux partie: l'évolution de la philosophie des locataires et l'augmentation des arrivants sur le marché. C'est vrai qu'il y a eu une modification. Des jeunes habitent des logements, ça prend plus d'espace qu'autrefois, ils vont plus jeunes dans des logements.

Maintenant, il ne faut pas prendre la peur parce que le graphique que M. Gill nous fournissait, son graphique numéro 3, nous montre que, dans ceux qui vont habiter les logements, de 20 à 79 ans, pour un certain temps il y a une demande accrue, et après ça, il y aura une demande qui descendra. Se lancer, comme on a déjà fait par le passé, dans des grands chantiers de construction, ça pourrait être contre-productif.

Maintenant, la mise en place de la crise est arrivée très simplement parce que le taux de vacances a diminué rapidement et, en même temps, il n'y avait pas de construction de logements. Vous venez d'entendre une intervention qui vous explique un peu pourquoi il n'y a pas de mise en chantier. Maintenant, ce phénomène-là s'est aggravé, puis si vous regardez dans le bas de notre page 6 et dans le tableau 10 du document de M. Gill, vous réalisez qu'à Montréal, par exemple, il y a eu, dans les cinq dernières années, 132 000 nouveaux ménages contre 6 000 mises en chantier. C'est évident qu'un geste comme ça entraîne nécessairement un resserrement très important.

Une des causes principales de ce problème-là, c'est l'effet du contrôle des loyers. En 1980, le gouvernement du Québec mettait en place un contrôle universel des loyers qui plafonnait les loyers, plafonnés d'une façon très particulière. C'est qu'il permettait au propriétaire de n'augmenter que de l'augmentation de ses dépenses déboursées. C'est que, quelques années après, il se retrouvait avec exactement le même argent dans ses poches. C'était le principe. Le principe a mal fonctionné. C'est que de 1988 à 1999, il y a eu un grand surplus de logements et les propriétaires n'ont pas transféré les augmentations. Cette période a laissé des loyers au Québec bien en bas de la rentabilité. Si on compare, comme M. Thibaudeau le faisait dans un rapport qui vous a été cité, L'étude comparative de la législation sur le contrôle des loyers, on réalise qu'il y a eu effectivement, au Québec, un retard sur les hausses de loyers. Quand on compare les loyers en Colombie-Britannique, en Ontario et au Québec, on réalise que, en partant à 35 \$, tout le monde en même temps en 1951, on ne se retrouve pas à la même place.

Et même, cette chose a été remise en discussion justement aujourd'hui par la ville de Gatineau. Là c'est beaucoup plus près, c'est de l'autre bord de la rivière. D'un côté de la rivière, c'est 35 % de moins cher que de l'autre côté. À Gatineau, les loyers sont moins chers qu'à Ottawa. Mais les constructeurs, ils vont à Ottawa, ils ne vont pas à Gatineau. C'est un problème qu'on retrouve là dans une même ville, qui est très symptomatique du problème.

Maintenant, le contrôle des loyers est, en fait, le mécanisme qui a fait qu'au Québec la presque totalité des logements sont maintenant des logements à prix abordable, à comparer à d'autres situations. M. Gill le mentionne bien à plusieurs reprises. Il omet cependant de spécifier qui est celui qui fournit la subvention aux locataires pour que le loyer soit plus bas: c'est le propriétaire. Or, la déformation progressive entre les loyers contrôlés et les loyers du marché est bien rendue à quelque chose comme 35 %, et ça empêche la rentabilité de toute nouvelle construction.

Pour éviter l'extension à perpétuité d'un problème de disponibilité de logements comme on vit dans le moment, il faudrait qu'on trouve des motifs, des façons d'intéresser les investisseurs à investir ici. Pourquoi investir au Québec quand, à Toronto, la réglementation est plus intéressante, le loyer qu'on peut s'attendre à obtenir sera plus élevé, les coûts de construction sont à peu près les mêmes? On est bien mieux d'investir ailleurs qu'ici, et c'est peut-être le problème des indices du logement.

La Régie du logement applique un système élaboré en 1980 par son président du temps, M. Chapdelaine, excepté que, depuis 1980, il y a eu des failles qui se sont décelées. Maintenant, je vais sauter un petit peu ici et je vais vous référer... M. Bustros va vous donner des exemples que vous retrouvez à la fin, à l'annexe IV, des cas très précis qui montrent qu'un propriétaire ne se sent pas à l'aise avec ces critères-là. M. Bustros.

M. Bustros (Sam): Merci. En ce qui concerne les indices de la Régie du logement, on va les décortiquer un par un. Premièrement, la Régie parle d'électricité, de gaz ou de mazout, puis elle établit un certain pourcentage. Ce pourcentage-là est irréel. Il faudrait plutôt regarder la consommation réelle d'une année à une autre, comme on le fait pour les taxes et les assurances, et l'augmentation ou la diminution de ce coût irait directement au loyer, puis ça serait plus juste et équitable pour tout le monde.

En ce qui concerne l'entretien et les réparations, on nous accorde 2,7 % mais, de ce 2,7 % là, il faut diminuer le 0,5 % de revenu net auquel on a droit, un demi de 1 %. Alors ça, ça nous donne 2,2 %. Si j'investis 1 000 \$ dans mon entretien, à 2,2 %, cela me rapporterait 22 \$ par année ou 1,83 \$ par mois. Si je prends ce même 1 000 \$ là et je le place à une banque, Banque Laurentienne, une banque de chez nous, 2,65, ING, 2,75. Le rendement serait de 2,29 \$ par mois et je maintiens mon capital. Alors, en investissant dans mon logement, je perds 0,46 \$ par mois.

En ce qui concerne les frais de service, 2,2 moins le 0,5, ça donne 1,7. Si je fais les mêmes calculs, je perds 0,87 \$ par mois; les frais de gestion, 0,9, j'ai toujours mon 0,5, ça me donne 0,4. Je fais les mêmes calculs, ça me donne 1,96 \$ de perte par mois.

• (22 h 30) •

Dans les faits, toutes les dépenses de réparation, entretien et service et de gestion entraînent des pertes aux propriétaires. Mieux vaut ne pas les faire que de les faire. Puis regardons un exemple type: si on prend un logement où la Régie accorde 0,5 % en 2002, et on ôte toutes les dépenses fixes: taxes, assurances, ainsi de suite, le 0,5 deviendra 0,4. À 0,4, ça me donne un revenu de 2,17 \$ par mois. Si je reprends les figures de la Régie qui me donne 1 % sur toujours 544 \$ de loyer, le prix moyen, ça me donne 5,44 \$. La différence entre 5,44 \$ et 2,17 \$ par mois, ça fait 3,27 \$ par mois. Ça veut dire que je travaille et j'entretiens mon bâtiment pour 38,24 \$ par année. Ça vaut-u la peine de le faire? Je ne pense pas. Je pense que nos gouvernements veulent dire aux propriétaires: N'entretenez pas vos maisons. C'est ce qu'on veut, avec les indices qu'on nous donne.

Réparations majeures et améliorations. Le gouvernement nous accorde 5 %. 5 % représente 4,17 \$. Si je remplace un réservoir d'eau chaude, et c'est un exemple... La vie du réservoir est de sept à 10 ans. Si j'emprunte ce 1 000 \$ pour remplacer le réservoir, à 6,5 % amorti sur 10 ans, ça me coûte par mois 11,32 \$. La Régie m'accorde 4,17 \$, je perds 7,15 \$ par mois ou

85,80 \$ par année. Je refais ma couverture, 10 000 \$, je l'amortis sur 15 ans, sur 15 ans parce qu'une vie de couverture est de 10 à 15 années, mon coût est de 113,11 \$. La Régie m'accorde 41,70 par mois, et je perds 71,41 \$ par mois ou 856,92 \$ par année. Je fais mieux que ça, je rebrique ma maison, 50 000 \$ de coûts... Oui?

La Présidente (Mme Doyer): Excusez-moi, il vous reste une minute.

M. Bustros (Sam): O.K.

M. Aubry (Pierre): Un instant, voici, vous voyez, là, qu'il y a un problème, la Régie du logement cause des pertes directes aux propriétaires, et ce qui est le plus important, c'est l'effet que ceci entraîne sur la philosophie des investisseurs: Pourquoi investir ici? Pourquoi investir dans des logements? Pourquoi avoir des problèmes?

On le voit dans la disparition des plex, autrefois les duplex, les triplex, c'était la grande vogue, il ne s'en construit plus. Du logement locatif ordinaire, il ne s'en construit presque pas et ce n'est pas intéressant. C'est pour ça, je crois, que le gouvernement, par sa mesure de contrôle des loyers, a entraîné la crise dans laquelle on est, et je pense que c'est dans ce sens-là qu'il faudrait qu'on s'enligne.

Maintenant, juste pour finaliser, dans nos recommandations... Vous avez entendu plusieurs intervenants qui vous ont parlé du logement social, et tout le monde vous dit: Bien oui, écoute, il y a des beaux projets; il y a des beaux projets, mais ça n'aboutit pas; ça prend beaucoup d'argent, puis ça n'aboutit pas. Ce que nous voulons vous recommander, c'est des choses qui ne coûtent pas nécessairement beaucoup d'argent au gouvernement mais qui, quand même, vont faire décoller le marché. Et j'en ai listé quelques-unes ici, là: modifier la méthode de fixation, je pense que la Régie du logement est au courant de ça; accélérer les causes à la Régie du logement; réduire la cession de bail; et quelques autres que je liste ici. Je pense que ça va vous aider, à la lecture, à mieux comprendre la problématique dans laquelle on est. Merci.

Document déposé

La Présidente (Mme Doyer): Merci, M. Aubry, M. Bustros. Alors, nous serions prêts à céder la parole... je serais prête à céder la parole. Avant, je vais recevoir officiellement la déclaration commune signée par MM. Messier, Riverin, Aubry et Lavoie, adressée à la commission.

Alors, est-ce que j'ai des demandes? M. le député de Saint-Maurice.

M. Pinard: Ma question sera très brève, M. le président. Je vous ai entendu religieusement, et il me semble que vous en arrivez à une seule et unique conclusion: faisons disparaître la Régie du logement, et on vient de régler la crise généralisée?

M. Aubry (Pierre): Non... Je peux vous répondre, là?

M. Pinard: Oui.

M. Aubry (Pierre): Ce n'est pas: faisons disparaître la Régie du logement. La Régie du logement a deux parties. Une partie, c'est un tribunal et, comme tribunal, il opère bien. Mais la méthode de fixation des loyers qui a été établie tend progressivement à enlever le goût des propriétaires d'investir dans le logement. Or, c'est cette méthode-là qui, depuis longtemps, aurait dû être modifiée pour refléter un peu plus le marché. Le but de la méthode au début, le but avoué, était d'éviter des hausses brusques, exagérées des loyers, mais ce n'est pas ça qu'ils ont fait avec, ils ont limité les loyers et, progressivement, ils ont coupé.

M. Pinard: Est-ce que la fixation des loyers doit demeurer, selon vous, à la Régie tout en modifiant peut-être les méthodes ou bien si vous préféreriez que cet élément soit relégué à un autre organisme?

La Présidente (Mme Dover): M. Aubry.

M. Aubry (Pierre): La Régie du logement est un bon organisme pour gérer ça, excepté, là, il faut que la Régie s'arrête à modifier les normes. Ces normes-là sont proposées par la Régie et vous sont soumises à l'Assemblée nationale. Puis, au cours des années — j'en ai, des tableaux que je vous ai montrés, ici - on voit, au cours des années, on n'en accorde toujours pas assez et il n'y a aucune possibilité de récupérer pour des années où il n'y a pas eu d'augmentation. C'est ce problème-là qui fait qu'à la longue un propriétaire se retrouve aussi... Là, on a des cas patents, là, où c'est qu'il y a réellement une façon d'empêcher les propriétaires d'investir dans leurs logements. Bon. Il faudrait qu'ils révisent ça, parce qu'ils sont supposés avoir le mandat de voir à la protection du stock de logements puis ils ne font pas ça.

M. Pinard: Merci.

La Présidente (Mme Doyer): Ça va. Merci, M. le député. Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, Mme la Présidente. Alors, M. Aubry, M. Bustros, de la Ligue des propriétaires de Montréal, on vous a gardés pour le dessert, hein, pour ce soir. Merci d'être venus, merci pour le mémoire, les commentaires que vous avez faits.

Je voulais d'abord, d'entrée de jeu, vous rassurer, M. Aubry, parce que, dans votre mémoire, à la page 2, vous nous interpellez sur le choix des groupes qui ont été invités devant cette commission et vous dites qu'il y a «10 groupes d'intervention prolocataires et prosubvention et logement d'État, 10 groupes purement municipaux, trois recherchistes et six représentants des propriétaires ou investisseurs.

Étant donné que j'étais partie prenante à cette décision concernant le choix des groupes, je pourrais vous dire qu'en ce qui concerne votre secteur, celui du privé, toutes les associations représentant les propriétaires sont entendues devant cette commission. Vous êtes dans le front commun, vous êtes quatre associations: l'Association des propriétaires du Québec, la

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, la Ligue des propriétaires de Montréal et le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives, et vous allez vous faire entendre. Et, en plus de ça, il y a l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal qui ne fait pas partie de votre front et qui va se faire entendre. Alors, je tenais à faire cette précision pour vous dire que l'équilibre est établi, peut-être pas dans le nombre, mais la qualité va compenser pour l'équité numérique. Ça vous va, ça, comme précision?

M. Aubry (Pierre): J'espère. J'espère.

Mme Houda-Pepin: L'autre point, c'est que, vous savez, on peut entendre toutes sortes de points de vue et ce n'est pas parce qu'un point de vue est davantage supporté par certains groupes qu'il va nécessairement être plus prédominant dans l'analyse qu'on peut faire. On est capable d'arbitrer les propositions qui nous sont faites. Alors, soyez rassurés: de ce côté-là, en toute équité, on voulait entendre les intervenants principaux qui oeuvrent dans ce domaine, et vous en faites partie.

Alors, dans votre mémoire, M. Aubry, bon, vous êtes un homme à une seule cause, qui est celle du contrôle du loyer, vous n'aimez pas trop, trop ça à ce que je vois, et M. Bustros nous a illustré ça par des exemples concrets. C'est plus intéressant au niveau de la pédagogie. Mais i'ai un peu de difficultés à vous suivre. honnêtement, quand vous dites que la crise du logement n'existe pas, que c'est comme un phénomène médiatique, que, dans les faits... en fait, on se bat sur des mythes, là. Et c'est bon de nous rappeler l'histoire, de dire, bon, qu'il y a la question des surplus, qu'on investit trop dans la pierre, et puis, finalement, on s'est retrouvé avec un problème pour écouler le surplus. Mais de là jusqu'à nier la crise du logement en tant que telle, je vous dis bien honnêtement, je n'arrive pas à vous suivre.

• (22 h 40) •

La Présidente (Mme Doyer): M. Aubry.

M. Aubry (Pierre): Oui. Le problème de rareté de logements qu'on a vient peut-être, en bonne partie, du fait que les loyers au Québec ont été maintenus artificiellement plus bas qu'il auraient dû être. Alors, vous réalisez que, quand quelque chose n'est pas cher, les gens sont plus enclins à s'en procurer. Les logements n'étant pas cher, les jeunes pouvaient plus facilement quitter la maison et se rendre dans des appartements. Il y a des gens de l'Ontario qui viennent loger ici, au Québec, des étudiants qui trouvent que... Écoutez, à Montréal, on a des loyers qui sont réellement intéressants. On avait l'exemple de Gatineau, qui était criant, cet après-midi, où les gens d'Ottawa vont demeurer à Gatineau parce que c'est moins cher. On crée artificiellement une demande de logements et la demande fait une rareté qu'on appelle dans le moment une crise du logement. C'est évident que le fait que ce soit arrivé rapidement... si vous regardez les courbes de taux de vacance, c'est une chute qui est assez rapide, qui a pris beaucoup de gens par surprise, et il y a un problème d'adaptation. Les gens qui pensaient avoir un beau grand logement pas cher doivent à un moment

donné réaliser que, s'ils veulent avoir un logement, il faudra qu'ils paient plus cher, parce que, entre-temps, le coût d'opération de ces bâtisses-là a continué d'augmenter puis il faudrait que le prix soit plus cher. Je ne dis pas instantanément plus cher, je ne dis pas: On enlève le contrôle des loyers, puis, demain matin, il n'y a plus le contrôle des loyers. Non. Ça, ce ne serait pas tolérable. Mais il faudrait qu'il y ait un processus pour se rapprocher progressivement, et je pense que ce message-là qui serait bien transmis à l'ensemble des propriétaires ferait que les propriétaires se diraient: Au moins, il y a la lumière au bout du tunnel, on va se relancer dans ça.

Mme Houda-Pepin: Si je vous ai bien compris finalement, si je cherche à vous interpréter, même si c'est écrit noir sur blanc dans votre mémoire, ce que vous cherchez à nous dire, ce n'est pas qu'il n'y a pas de crise du logement, mais c'est comme si on a couru après un peu. Une des causes de cette crise serait le contrôle du loyer, selon votre perspective. Parce que, généralement, dans les causes de la crise, on n'indique pas que c'est à cause du contrôle de loyer, c'est davantage à cause des ménages seuls, c'est à cause des jeunes, c'est à cause de l'activité économique, etc. Vous, vous venez ajouter une cause qui est celle du contrôle de loyer, puis vous le dites bien, selon votre argumentation. Et dans ce même ordre d'idées, vous dites que c'est le propriétaire qui paie la subvention pour combler le manque à gagner dans le cadre du logement social. Elaborez là-dessus, s'il vous plaît, parce qu'on a besoin de comprendre.

La Présidente (Mme Doyer): M. Aubry.

M. Aubry (Pierre): Un logement qui mériterait un loyer de 650 ou 700 \$ et qui se loue à 500, il y a quelqu'un qui perd la différence, et ce quelqu'un-là, c'est le propriétaire, et ça entraîne plusieurs effets. Le propriétaire qui a un logement à 500 \$ dans sa bâtisse, sa bâtisse est évaluée beaucoup moins cher que celle qui aurait plus de valeur parce qu'elle a plus de revenus. Ça, jamais les gouvernements n'ont voulu nous compenser pour cette différence-là. Et vous direz: Oui, mais les locataires n'auront pas les moyens. C'est peut-être ça, le fond du problème. C'est que les locataires n'ont peutêtre pas les moyens de se payer les loyers qu'ils peuvent se payer avec les diminutions artificielles des loyers. Et une diminution des loyers maintenue artificiellement comme ça entraîne un autre effet, c'est que l'impôt sur le revenu de ces propriétaires-là est fortement diminué puis ça réduit les revenus de l'État. Ça fait qu'on fait le tour du carré: c'est que l'État a moins de revenus parce que les propriétaires font moins d'argent, puis, si les propriétaires faisaient plus d'argent, il y aurait plus de logements puis le gouvernement aurait plus de revenus. Il y aurait, à la contrepartie, il y aurait dans certains cas, les ménages à faibles revenus, des problèmes de rentabilité de ces gens-là qu'il faudrait qu'ils soient aidés peut-être un peu plus.

Mme Houda-Pepin: Oui. Bien, là-dessus, je vous suis un peu parce que même les données vous donnent raison, 88 % des propriétaires au Québec dans le domaine de l'immobilier sont des petits propriétaires. Donc, c'est des travailleurs qui ont mis leurs économies dans l'immobilier et ils habitent, dans bien des cas, dans le même immeuble, donc c'est des propriétaires occupants. Et, pour ma part, moi, je reconnais le travail que vous avez fait pour bâtir ce parc locatif au Québec, et on doit tous être reconnaissants pour ça.

Par ailleurs, lorsqu'on arrive aux relations propriétaire-locataire — je le dis toujours et je le rappelle — dans la plupart des cas, les relations sont harmonieuses et sont bonnes. Les cas qui se retrouvent devant la Régie du logement, ça représente peut-être moins de 1 %. Et je dis toujours que tous les locataires ne sont pas des mauvais payeurs et tous les propriétaires ne sont pas non plus des grands méchants loups. Mais il n'en demeure pas moins que la négociation pour le renouvellement du bail se fait, dans la plupart des cas, de façon consensuelle. Est-ce exact avec le...

M. Aubry (Pierre): Oui, d'une façon, mais consensuelle avec le fardeau, avec la menace du locataire qui dit: Si tu ne plies pas à ma demande, c'est une cause de fixation et la Régie qui tranchera de telle façon. Puis vous pouvez voir aussi, la Régie du logement, depuis de nombreuses années, fait tout en son possible pour faire la publicité sur les taux qu'elle recommande, puis, quand elle recommande 1 % de taux d'augmentation une année, n'allez pas demander 3 % ou 4 %, les locataires vont vous dire non, et ça fait une cause de Régie du logement. La Régie court après la confrontation. Si la Régie ne disait pas les chiffres puis tout simplement dire: Bien, écoutez, s'il y a un problème, vous viendrez nous voir, point, bien là les gens essaieraient de s'entendre ne sachant pas qu'est-ce qui s'en vient au bout. Mais, quand on commence en sachant la conclusion de la discussion, quand on se fait annoncer des ½ de 1 % puis des 1 %, comme ça a été la dernière fois, le locataire ne peut pas résister à la tentation.

Mme Houda-Pepin: Quels sont, à votre avis, pour ramener l'harmonie dans ce processus d'arbitrage de la Régie de logement, les critères qui pourraient être utilisés et qui amèneraient à l'équilibre dans les relations entre propriétaires et locataires?

La Présidente (Mme Doyer): M. Aubry.

M. Aubry (Pierre): Oui. On vous en a suggéré quelques-uns, là, comme... Écoutez, pour les coûts de chauffage et d'énergie, que ce soit les vrais chiffres, les vraies modifications, parce que ça enlèverait l'arbitraire qui vient de quelqu'un d'autre qui prend des statistiques on ne sait pas où. En fait, les statistiques viennent de quelque part, mais même ces statistiques-là sont mal choisies.

Puis, quand on arrive dans les travaux majeurs, il y a une philosophie qui est dans la méthode de fixation qui n'est pas bonne puis qui donne les résultats que M. Bustros vous a fait voir là. Ça ne marche pas. Puis, quand on nous dit que, cette année, l'indice du revenu net c'est ½ de 1 %, bien, il n'y a personne qui croit que ça a du bon sens. Ça fait que là on est rendu à un problème de perception, les propriétaires perçoivent

que ça n'a pas de bon sens puis ils s'éloignent de ce marché-là. Il faudrait que, à un moment donné, ils aient l'impression que, oui, ça a du bon sens.

• (22 h 50) •

Mme Houda-Pepin: Il n'en demeure pas moins que la question des allégations de discrimination dans la phase précédant la location, notamment tout le débat qui a été fait sur le projet de loi n° 26 et auquel vous avez participé d'ailleurs, ce débat-là demeure entier. Est-ce que votre réflexion a évolué là-dessus depuis qu'on a fait le débat sur le projet de loi n° 26? Et comment estce que, entre vous, les associations de propriétaires, vous comptez vous autocontrôler dans ce domaine? Je sais, par exemple, que, à Sherbrooke, le regroupement... vous avez parlé de code d'éthique que les associations de propriétaires peuvent se donner pour s'assurer qu'il n'y a pas de discrimination préalablement à la location, à la signature d'un bail. Est-ce que vous avez réfléchi collectivement, les associations, sur cette question et est-ce que vous avez dégagé des consensus?

La Présidente (Mme Doyer): M. Aubry, puis il reste une minute, une demi-minute.

M. Aubry (Pierre): Oui. Comme association, on n'a pas travaillé dans ce sens-là. Mais je vous dirais que les propriétaires, ce sont tous des individus. On n'a pas un très bon contrôle sur eux autres. Quand on peut s'adresser à eux autres, on s'adresse dans ce sens-là. Cependant, c'est qu'un propriétaire, ce qu'il veut, ce n'est pas quelqu'un qui n'est pas noir ou quelqu'un qui n'est pas asiatique ou quelque chose... Ce n'est pas ca. Il veut quelqu'un qui paiera bien le loyer, qui l'entretiendra bien et avec lequel il aura la paix de l'esprit. Si le propriétaire ressent que, ça, ça ne marchera pas... Écoutez, le revenu de la personne n'est réellement pas assez élevé pour assurer cette paix de l'esprit là, c'est évident que le propriétaire va résister à louer. Ca fait que c'est ce que des regroupements de locataires appellent de la discrimination, mais c'est un choix dans un cadre très spécifique puis, dans le cas des duplex, c'est un choix qui est primordial.

La Présidente (Mme Doyer): Alors, M. Aubry, M. Bustros, je vous remercie de votre présentation.

Mme Houda-Pepin: C'est déjà terminé?

La Présidente (Mme Doyer): Oui, c'est déjà terminé. Je n'ai pas d'intervention du côté de mes collègues, alors... Cette journée quand même très, très chargée est terminée, et j'ajourne les travaux au jeudi 17 octobre 2002, à 9 h 30, alors que la commission poursuivra ses auditions publiques dans le cadre du mandat d'initiative sur le logement social et abordable. Et je remercie mes collègues les membres de la commission de leur collaboration ainsi que le personnel et les personnes présentes. Merci.

(Fin de la séance à 22 h 53)