



ASSEMBLÉE NATIONALE

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-SIXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
de l'aménagement du territoire**

Le vendredi 18 octobre 2002 — Vol. 37 N° 56

Consultations particulières sur le document
de consultation sur le logement social et abordable (4)

**Présidente de l'Assemblée nationale:
Mme Louise Harel**

QUÉBEC

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 vendredi 18 octobre 2002

Table des matières

Auditions (suite)	1
Ville de Montréal	1
M. Jacques Côté, ministre délégué à l'Habitation	9
M. François Des Rosiers	18
Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ)	26
Mémoires déposés	33
Remarques finales	33
M. François Corriveau	33
Mme Fatima Houda-Pepin	34
Mme Danielle Doyer	36
M. Yvon Vallières, président	37

Autres intervenants

Mme Danielle Doyer, vice-présidente
M. Benoît Laprise, président suppléant

Mme Lise Thériault
M. Claude Pinard

- * M. Michel Prescott, ville de Montréal
- * M. Denis Quirion, idem
- * M. Fabien Cournoyer, idem
- * M. Pierre Marois, CDPDJ
- * Mme Alberte Ledoyen, idem
- * Mme Muriel Garon, idem

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le vendredi 18 octobre 2002

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

(Neuf heures quatre minutes)

Le Président (M. Vallières): Bien. Alors, à l'ordre, s'il vous plaît! Alors, la commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux sur la mandat d'initiative concernant le logement social et abordable.

M. le secrétaire, est-ce que des remplacements sont annoncés?

Le Secrétaire: Aucun remplacement, M. le Président.

Le Président (M. Vallières): Très bien. Alors, nous allons entendre aujourd'hui, dans l'ordre, la ville de Montréal; qui sera suivie du ministre délégué à l'Habitation, M. Jacques Côté; M. François Des Rosiers, du Département de gestion urbaine et immobilière de l'Université Laval; la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse; et la commission terminera ses travaux par les remarques finales des parlementaires.

Auditions (suite)

Alors, bienvenue chez nous à des gens qui sont habitués de nous rencontrer dans différents travaux à l'Assemblée nationale. Alors, je demanderais au représentant de la ville de Montréal de bien vouloir s'identifier, de procéder dans les 15 minutes, pour une période d'échange d'environ une trentaine de minutes par la suite avec les membres de la commission. La parole est à vous.

Ville de Montréal

M. Prescott (Michel): Oui, M. le Président. Mmes, MM. les députés, bon, alors mon nom est Michel Prescott. Je suis le vice-président du comité exécutif de la ville de Montréal. Je suis accompagné de Denis Quirion, à ma gauche, directeur de la Direction de l'habitation au Service du développement économique et urbain; et, à ma droite, par M. Fabien Cournoyer, qui est le directeur général de l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Alors, en cette période de crise de logement, la démarche de réflexion proposée par la commission fournit une occasion bienvenue de faire le point sur les modes d'intervention en habitation sociale. Le sujet est cependant vaste, les délais serrés, et la démarche exploratoire initiée par la commission méritera sans aucun doute de se poursuivre. La ville de Montréal contribue au présent débat avec l'espoir que s'intensifie le dialogue gouvernemental avec les villes et, en particulier, avec la métropole québécoise.

Les pistes de réflexion lancées par la commission s'articulent autour de deux préoccupations: répondre aux besoins du plus grand nombre des

ménages et gérer les coûts des programmes d'habitation. À ces préoccupations légitimes nous voulons cependant en ajouter une troisième, celle d'assurer des impacts durables et des retombées optimales aux investissements publics. Nous croyons que le logement social et abordable doit être analysé dans le contexte plus large du développement urbain et de ses dynamiques sociales.

En ce sens, il aurait été intéressant que le document de consultation procède à un examen plus détaillé des réalités montréalaises. Nous entendons donc rappeler brièvement les enjeux particuliers auxquels l'habitation, incluant l'habitation sociale, doit répondre à Montréal. Par la suite, nous exposerons les principes directeurs et les interventions requises pour relever ces enjeux de développement urbain.

À Montréal, les interventions en habitation doivent répondre aux enjeux suivants. Dans une perspective... Premièrement, dans une perspective de développement durable, nous devons assurer la croissance résidentielle de Montréal et la consolidation du territoire urbanisé tout en maintenant une mixité sociale garante de collectivités urbaines viables.

Deuxièmement, nous devons assurer le maintien du parc résidentiel existant et veiller à son adaptation aux besoins et modes de vie actuels. Même si l'habitat montréalais est généralement en bon état, on estime que 8 % du parc résidentiel montréalais requiert des rénovations majeures.

Troisièmement, nous devons également revitaliser des quartiers et des zones aux prises avec de multiples problématiques sociales et une détérioration de leur cadre bâti. Par des interventions en habitation, nous transmettons à la collectivité et aux investisseurs un signal fort concernant l'importance et le potentiel de ces secteurs ciblés.

Quatrièmement, nous devons trouver des solutions à la pénurie de logements qui sévit à Montréal. Avec un taux d'inoccupation de 0,6 %, 13 000 logements seront nécessaires pour retrouver un taux dit équilibré de 3 %. Nous devons également répondre aux besoins des plus démunis, car la vigueur de l'économie montréalaise se traduit par un marché de logement plus difficile pour les ménages à revenus faibles ou modestes. Rappelons que 126 000 ménages montréalais consacrent plus de 50 % de leurs revenus en frais de logement.

Pour la ville de Montréal, les interventions sur l'habitat sont un des leviers majeurs de développement social et urbain. En agissant sur la production ou le maintien en état du parc résidentiel, la ville façonne notre collectivité. Certains principes d'intervention nous apparaissent fondamentaux.

D'abord, les interventions en habitation visent à bâtir une ville inclusive, qui assure un équilibre entre l'ensemble des couches de la société et évite la marginalisation des éléments les plus fragiles.

Ensuite, il est primordial de viser une mixité sociale tant à l'échelle des projets d'habitation qu'à celle

des grands projets immobiliers et des quartiers. Tant les recherches que les expériences de gestion arrivent au même constat: la diversité sociale qui caractérise la métropole doit être maintenue et des efforts doivent être consentis pour prévenir que se développent à Montréal les situations polarisées qui existent dans de trop nombreuses agglomérations, notamment aux États-Unis, en France et en Grande-Bretagne.

Autres principes, le maintien d'un cadre de vie de qualité, d'un marché résidentiel diversifié et d'un taux d'inoccupation acceptable sur le marché locatif. Les interventions en habitation contribuent à la vitalité d'ensemble de la ville, au maintien de sa position concurrentielle, notamment à l'échelle continentale, et appuient sa croissance économique.

● (9 h 10) ●

Ces principes s'inscrivent d'ailleurs dans les orientations énoncées en 2001 par le gouvernement du Québec dans son cadre d'aménagement de la région métropolitaine de Montréal. Dans ce document, la consolidation résidentielle sur le territoire urbanisé est l'un des principaux objectifs de développement durable de la région.

Montréal a mis en place, avec le concours de la Société d'habitation du Québec et du gouvernement fédéral, une gamme diversifiée de programmes et d'interventions en habitation. Ces interventions couvrent de larges pans des besoins en habitation et permettent d'agir sur plusieurs facettes du cadre bâti montréalais. Nous croyons que le maintien d'une approche intégrée en habitation est essentielle à Montréal.

Dans ce contexte, la création de logements sociaux et communautaires doit être comprise dans un continuum de stratégies complémentaires incluant notamment des mesures d'aide à l'accès à la propriété abordable qui visent les objectifs de développement durable et de mixité sociale exposés précédemment. Nous présenterons donc succinctement les principaux éléments de l'approche intégrée montréalaise et les problématiques auxquelles elle doit répondre.

On distingue quatre grands axes: le logement social et communautaire existant et à développer; les interventions sur le parc résidentiel privé; le soutien à l'accès à la propriété; les interventions de redéveloppement urbain. Nous concluons par quelques remarques sur les conditions nécessaires au plein exercice du rôle de Montréal en matière d'habitation.

Je me rends compte qu'il me reste quoi? Il reste deux, trois minutes maintenant, là? Cinq minutes, oui? En tout cas, je vais y aller comme ça pour l'instant.

Le Président (M. Vallières): Il reste sept minutes, M. Prescott.

M. Prescott (Michel): Sept minutes? C'est déjà pas si mal. Alors, le maintien et l'adaptation du parc social public existant. L'Office municipal d'habitation est le plus grand bailleur de logements à Montréal: 20 000 HLM, 4 000 unités de supplément de loyer. L'Office municipal dessert des populations qui rencontrent non seulement des problèmes économiques, mais aussi des difficultés d'intégration sociale. Le rôle de l'Office est, en ce sens, clairement complémentaire au marché privé.

Les politiques de l'Office municipal ont des impacts non seulement sur les locataires des HLM, mais aussi sur les quartiers riverains. Ceci est vrai tant pour les grands ensembles que pour les petits immeubles dispersés dans les différents quartiers de Montréal. L'Office consacre des énergies importantes à assurer l'intégration harmonieuse de ces HLM au milieu environnemental. Ceci se traduit par des politiques d'entretien et de rénovation rigoureuses, mais aussi par des politiques de développement communautaire innovatrices.

Deuxièmement, le maintien des programmes d'aide au développement. Comme l'indique le document de la commission, il y a peu d'espoir de voir la pénurie locative se résorber à court ou moyen terme. L'opération Solidarité 5 000 logements annoncée par le gouvernement et la ville de Montréal constitue donc un outil essentiel pour consolider l'offre locative à Montréal en assurant la production d'unités abordables et en orientant leur distribution à travers le territoire. Nous croyons essentiel que le gouvernement du Québec réitère son engagement dans la production de logements sociaux et communautaires.

Dans son document, la commission propose de recourir davantage à des formules d'aide à la personne pour régler la crise. Nous croyons que de telles formules ne sauraient suffire à Montréal, d'une part, à cause de l'ampleur de la pénurie, mais aussi parce que l'aide à la personne n'offre pas de remède aux problèmes de nombreuses clientèles victimes d'ostracisme. L'expérience de l'Office municipal lors de la crise du 1er juillet révèle notamment la sélectivité accrue du marché et l'existence de plusieurs facteurs de discrimination tels que la présence d'enfants, la monoparentalité, l'immigration récente, etc.

L'arrimage avec les interventions sociales. Montréal compte une présence significative de personnes vulnérables qui requièrent diverses formes de soutien communautaire pour assurer leur stabilisation résidentielle et leur intégration. Ces clientèles se trouvent déjà présentes dans le parc HLM ainsi que dans plusieurs segments des OSBL. À l'instar de plusieurs organismes communautaires montréalais et québécois, la ville de Montréal estime qu'un maillage avec le réseau de la santé s'impose pour assurer les services requis par ces clientèles.

Nous tenons à souligner que la Régie régionale de la santé et des services sociaux de Montréal-Centre vient de signer avec la ville et la SHQ un protocole d'entente assurant une somme annuelle récurrente de 300 000 \$ destinée à financer les services de soutien dans des logements pour sans-abri. Il s'agit d'un précédent majeur, et on ne peut que souhaiter une conclusion prochaine aux travaux entrepris par la Société d'habitation du Québec et le ministère de la Santé et des Services sociaux pour mettre au point un cadre de financement pour assurer ce soutien communautaire à plus grande échelle.

Le suivi du parc de logements coopératifs et sans but lucratif. Notre parc coopératif et sans but lucratif compte 18 800 logements et chambres. Il s'agit d'un parc important, présent dans la majorité des quartiers montréalais et qui est généralement en bon état. Cependant, le vieillissement de ce parc ainsi que la

présence de certaines difficultés de gestion demandent une attention afin d'assurer la pérennité du parc communautaire. Il est impératif de faire le point rapidement sur ces problèmes. La ville de Montréal invite ses partenaires, la SHQ, la SCHL et les réseaux coopératifs et OSBL, à mettre au point un plan de conservation du parc actuel.

Les interventions sur le parc résidentiel privé visent à assurer le maintien en bon état de ce parc qui inclut une forte composante locative. Dans cette perspective, des programmes bi ou tripartites avec la SCHL, avec la SHQ et la ville de Montréal, bien sûr, tels le programme Rénovation Québec ou le Programme de revitalisation des quartiers centraux, offrent un cadre financier général permettant la création de plusieurs outils adaptés à la situation montréalaise. Plusieurs programmes récemment mis au point par la ville dans ce cadre, par exemple le programme Réno-Atout, démontrent l'importance des approches sur mesure.

Une plus grande souplesse normative et une délégation de pouvoirs accrue pour l'adaptation et la gestion de ces programmes permettraient à la ville de pousser plus loin ses efforts notamment pour offrir de nouvelles formes d'aide au secteur locatif, un élément important pour la résolution de la pénurie actuelle.

Au chapitre de la construction de nouveaux logements locatifs abordables, les discussions menées lors du Sommet de Montréal avec les milieux d'affaires, les entrepreneurs, la Communauté métropolitaine de Montréal, les réseaux communautaires et les élus montréalais ont permis d'atteindre un consensus sur l'importance de mobiliser tous les acteurs sur cette question. Les participants au Sommet ont conclu à l'urgence de développer rapidement des mesures, incluant au besoin des mesures fiscales, afin que se réalisent de nouvelles unités de logement locatif abordable.

Troisième grand point, le soutien à l'accès à la propriété. La ville entend lancer, dans un avenir rapproché, des mesures qui soutiendront l'accès à la propriété abordable, en particulier pour les ménages à revenus modestes. Dans un contexte locatif serré, l'accès à la propriété de ménages locataires permettra de plus de libérer des logements, un phénomène déjà constaté dans le cadre de précédents programmes montréalais de soutien à l'accès. La ville de Montréal étudie présentement divers scénarios d'appui à l'accès à la propriété, dont certains portent sur une aide à la mise de fonds. Le manque de capitaux de départ constitue, en effet, l'un des plus gros obstacles à l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes.

Quatrième grand point, les interventions de redéveloppement urbain. Le tissu résidentiel de certains quartiers est grevé par la présence de nuisances urbaines. Montréal a aussi à trouver de nouvelles utilisations aux friches ferroviaires, aux anciens sites industriels vétustes et à divers autres espaces présentant un potentiel résidentiel, mais qui commandent parfois des coûts élevés de redéveloppement. La ville a déjà à son actif de nombreuses interventions de recomposition de l'espace urbain. Nous sollicitons l'appui gouvernemental à ces opérations stratégiques. Dans ce cadre, les programmes d'habitation constituent des éléments structurants indispensables dans les zones ciblées. Ils

permettent d'assurer que la mixité sociale souhaitée à Montréal se concrétise à travers une offre résidentielle appropriée.

En conclusion, pour appuyer la réalisation de ces interventions en habitation, la ville de Montréal souhaite maintenir et intensifier sa collaboration avec le gouvernement du Québec. Outre l'appui aux mesures spécifiques mentionnées précédemment, nous jugeons essentiel que Montréal puisse bénéficier d'un cadre général favorisant le développement des solutions adaptées au contexte montréalais. C'est l'esprit du contrat de ville tel qu'évoqué au Sommet de Montréal.

Alors, première condition, la décentralisation et la délégation des pouvoirs. La participation financière de la ville aux programmes gouvernementaux doit s'accompagner de la marge de manoeuvre suffisante pour orienter ces programmes vers des priorités locales. Outre les pouvoirs de gestion déjà délégués à la ville à titre de mandataire de la SHQ, il sera nécessaire que Montréal puisse exercer avec plus de latitude des fonctions de planification et de conception de programmes. Dans le cas de l'Office municipal d'habitation, un nouveau cadre de gestion devrait lui accorder la souplesse nécessaire pour moduler l'application de certaines normes ou directives gouvernementales et atteindre ses objectifs de développement.

Deuxième condition, le partage des coûts de programmes selon la capacité de payer. On assiste depuis quelques années à un accroissement lent, mais continu de la part des villes dans le montage financier des programmes et projets d'habitation. Les limites des ressources des villes ainsi que la nature des responsabilités et des pouvoirs municipaux requièrent que la part financière des municipalités respecte leur capacité de payer. Il faut aussi que soit tracée une ligne claire entre les champs de compétence respectifs des villes et de l'État, notamment dans le domaine des services aux clientèles en difficulté.

● (9 h 20) ●

Troisième condition, un cadre financier favorable. Compte tenu du temps nécessaire à l'élaboration des programmes et interventions, du rythme réel de maturation des grands projets urbains et du temps requis pour prendre la mesure des impacts, la ville de Montréal souhaite la mise en place d'un cadre de financement stable, établi sur une base pluriannuelle et articulée autour d'objectifs et d'une vision à long terme. Tout ceci se résume en une idée fondamentale, la ville a besoin de pouvoir agir en matière d'habitation. Montréal a besoin d'une palette d'outils qui incluent des programmes de logement social et abordable, de l'aide à l'accès à la propriété, de l'aide au secteur locatif pour bâtir une collectivité dynamique et inclusive. Merci.

Le Président (M. Vallières): Merci, M. Prescott. Alors, la première intervention, Mme la députée de... Je l'ai dit très souvent hier...

Mme Doyer: Matapédia.

Le Président (M. Vallières): ...de Matapédia.

Mme Doyer: Matapédia. Merci, M. le Président. Bienvenue, M. Prescott, M. Quirion, M. Cournoyer.

Votre mémoire est extrêmement intéressant. Et, dans le fond, j'avais pris des notes, puis vous me les avez quasiment sorties dans votre mémoire, toute la question... Par exemple, quand vous parlez que le logement, l'habitation, c'est un des leviers majeurs de développement, hein, c'est aussi une base de... l'habitation. Vous avez parlé de ville inclusive, d'équilibre entre les différentes couches de la société, de mixité des projets. On va parler aussi de mixité des quartiers, alors, d'une gamme diversifiée puis d'approche intégrée.

Alors, moi, j'aimerais que vous me disiez... Vous devez être content, d'abord, que... Le projet Benny Farm, par exemple, ce doit être intéressant que ce soit réglé. Ça fait quand même plusieurs unités de logement qui vont s'ajouter au parc de Montréal.

Moi, j'aimerais que vous me parliez du phénomène de «pas dans ma cour», parce que la ville de Montréal maintenant... C'étaient des villes, maintenant ce sont des arrondissements avec... Vous avez comme besoin de vous donner une vision intégrée, une vision globale, et, dans chacun des arrondissements, les choses ne sont pas tout à fait les mêmes, j'imagine, et la vision de qu'est-ce que c'est, un logement social et abordable, compte tenu de ce qu'est la ville de Montréal.

Alors, moi, dans le sens d'une répartition équitable des unités de logement, de la nécessité qu'on a de la mixité à l'intérieur, bien sûr, des HLM, par exemple, ou des coops où que ce soit et aussi de la mixité à travers les arrondissements, comment vous faites pour contrer le phénomène de «pas dans ma cour»? Parce que, à Québec, le maire de Québec... Ils ont pris une position ferme, ils ont dit: On va essayer d'avoir une répartition équitable. Vous savez bien que par rapport... Le même phénomène s'est vécu à Montréal puis à Québec où il y a certains quartiers ou villes, dans le temps — Sainte-Foy — il n'y en avait pratiquement pas de logement social.

Alors, moi, dans le sens de... Comment vous faites, discuter, l'éducation populaire? C'est quoi? Le phénomène de... Est-ce que vous adoptez la pédagogie ferme ou la pédagogie douce? Parce que ça ne peut pas y aller à la pièce, hein, on ne peut pas aller dans un arrondissement, parce que... Il y a deux exemples que je pourrais prendre. Par exemple, le projet Samakhi... Vous connaissez le projet Samakhi? 39 unités, ce sont des condos. Je pense que ce sont des Laotiens qui sont promoteurs.

M. Prescott (Michel): ...d'habitation.

Mme Doyer: Pardon? C'est une coop d'habitation.

M. Prescott (Michel): Une coopérative d'habitation.

Mme Doyer: Bon, une coop d'habitation de 39, je crois, unités, puis dans l'arrondissement... Ça n'a pas l'air d'être trop bienvenu dans cet arrondissement-là. C'est un projet à Rivière-des-Prairies. Vous avez un autre projet aussi à Pointe-aux-Trembles puis qui peut avoir des difficultés.

Alors, moi, je veux que vous nous disiez comment vous allez travailler avec ça, parce qu'on ne

peut pas y aller de façon arbitraire, par arrondissement, à la pièce, où si un arrondissement n'en veut pas... Et, moi, je pense qu'à Québec ils ont pris une position ferme, puis j'aimerais que vous nous disiez comment vous allez travailler avec ça.

M. Prescott (Michel): Bien, de deux, trois façons. D'abord, je vous dirais que le phénomène «pas dans ma cour», il n'est pas si répandu que ça, là, la plupart des projets de logement communautaire, formes de coop ou d'OSBL, par exemple, pour personnes âgées ou des choses semblables sont assez bien reçus. Effectivement, vous avez parlé du projet Samakhi, le voisinage immédiat disait: On veut un parc. Enfin, il y a toutes sortes de considérations, effectivement, qui peuvent, dans ce cas-là particulier, ressembler à du «pas dans ma cour». Donc, premièrement, il ne faut pas exagérer le phénomène, là. Il est présent, mais il n'est pas généralisé, loin de là.

Mme Doyer: Puis permettez-moi, M. Prescott, aussi ce n'est pas... Comment je dirais ça? C'est aussi par rapport à un certain type de clientèle, hein, avec des problématiques multiples ou... Je parle de façon globale, moi, là.

M. Prescott (Michel): La deuxième chose, le deuxième moyen, c'est d'informer. Très souvent, les gens comprennent mal ce que c'est qu'une coop d'habitation, par exemple, et voient venir des clientèles — comment dire? — aux besoins lourds ou... alors que... Ils anticipent quelque chose qui ne se produira pas. Donc, il y a une part d'information et, donc, de sensibilisation, d'éducation, si on veut, que l'on peut faire.

Et, troisièmement, une fois qu'on a tout fait ça puis si on juge qu'un projet est nécessaire, effectivement la loi, actuellement, la loi constitutive de la ville de Montréal nous permet d'utiliser... On appelle ça l'article 89.4 qui permet au conseil de ville de procéder à des modifications de zonage ou, enfin, faire le nécessaire pour qu'un projet d'habitation communautaire puisse s'établir dans tel ou tel secteur. Mais notre volonté, notre choix pour l'instant, ça a été de ne pas procéder par 89.4. On ne l'a pas encore fait, en tout cas. Je ne dis pas qu'on ne le fera pas, mais on ne l'a pas encore fait. Notre choix, c'est, même si ça peut prendre un peu plus de temps, là, avec cette nouvelle ville, de faire en sorte que les arrondissements soient des complices, qu'ils soient avec nous complices, et impliqués, et intéressés à créer du logement social à Montréal.

Mme Doyer: D'accord. Merci, M. Prescott.

M. Prescott (Michel): Alors, je ne sais si mes collègues ont des choses à ajouter là-dessus.

Le Président (M. Vallières): Ça va. Alors, peut-être une question, M. Prescott, rapide. Dans la page 16 de votre mémoire, vous nous faites part d'une expérience, d'un phénomène déjà constaté dans le cadre de programmes montréalais concernant l'accès à la propriété de ménages locataires qui permettent de libérer des logements. Est-ce que vous avez des données

par rapport, au niveau de l'efficacité de ces mesures que vous avez prises?

M. Prescott (Michel): Je vais demander à M. Quirion de répondre à votre question.

M. Quirion (Denis): Oui, effectivement, on... Dans le cadre des programmes d'aide, en fait, sous forme de crédit de taxes aux acheteurs de logements neufs, ça nous permet d'avoir des statistiques, là, sur le profil des bénéficiaires, donc de faire des analyses, et, effectivement, on est en mesure de démontrer que la majorité des acheteurs sont des locataires. À peu près 55 %, là, des acheteurs sont des locataires montréalais qui quittent, donc, un logement dans l'île pour accéder à la propriété. C'est sûr qu'il y a d'autres acheteurs, par exemple, qui... Ça peut être des jeunes qui quittent la résidence des parents, ça peut être des gens qui étaient déjà propriétaires qui achètent, mais on peut isoler, là... À peu près 55 % des bénéficiaires du programme ont libéré un logement locatif.

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

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. Alors, M. Prescott, M. Quirion, bienvenue. On vous revoit, M. Prescott, à nouveau, vous êtes venu avec le chapeau de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Je vais continuer sur le même ordre d'idées que mon collègue concernant l'accès à la propriété. C'est une mesure qui a été proposée devant cette commission, et plusieurs groupes la soutiennent, d'autres la contestent. Vous, vous dites que vous êtes en train de réfléchir sur des modalités au niveau de la mise de fonds. En même temps, lorsque vous êtes venu avec la CMM, vous nous avez parlé aussi de cette question de mesures fiscales en disant que vous vous êtes basés sur des études. Une des difficultés que nous avons comme parlementaires pour pouvoir appuyer notre réflexion, c'est le manque d'études. Est-ce qu'il vous serait possible de déposer, pour le bénéfice des membres de la commission, l'étude que vous avez commandée pour les besoins de la Communauté métropolitaine de Montréal, mais qui serait pour nous une source fort édifiante pour fixer un peu notre réflexion là-dessus lorsqu'on aura à rédiger le rapport de la commission?

M. Prescott (Michel): L'étude de Thornton, là, l'étude...

Mme Houda-Pepin: Oui, c'est ça.

M. Prescott (Michel): Bien sûr, on pourrait vous faire parvenir ça. Certainement.

Mme Houda-Pepin: Très bien. Alors, il faudrait la transmettre au secrétariat de la commission qui va pouvoir nous la donner. Je vous remercie infiniment.

Vous avez parlé aussi du contrat de ville. C'est une initiative tout à fait récente qui a fait ses preuves ailleurs, notamment en France. La ville de Montréal

semble très enthousiaste par rapport à cette formule de partenariat avec le gouvernement du Québec dans le domaine de la décentralisation d'un certain nombre de compétences, et je sens chez vous une certaine inquiétude concernant les ressources financières qui doivent accompagner cette décentralisation de responsabilités. Vous demandez plus de latitude pour concevoir notamment les programmes de façon à répondre aux besoins de la ville et également vous demandez à moduler l'application de certaines normes. Quelles sont les normes existantes actuellement dans les programmes gouvernementaux, qui vous posent problème?

• (9 h 30) •

M. Prescott (Michel): Il y en a un certain nombre puis, là aussi, c'est des questions pointues que vous posez. Il y en a qui me viennent à l'esprit, mais je vais laisser Denis... Il y en a aussi du côté de l'Office, mes deux collègues pourraient donner une partie de la réponse en allant sur le...

Mme Houda-Pepin: Certainement. Rapidement, parce que j'ai plusieurs questions, hein.

M. Prescott (Michel): Oui. En allant sur les...

M. Quirion (Denis): Oui. Je vais prendre quelques exemples dans le cadre du programme AccèsLogis. En fait, c'est connu qu'il y a une coalition d'intervenants qui ont demandé des coûts reconnus admissibles plus élevés. La Société d'habitation... le ministre responsable s'est dit d'accord, et, effectivement, la Société est en train de corriger ou d'augmenter ces coûts reconnus.

Mais, une fois qu'on aura ajusté ces coûts-là, il reste toujours des cas particuliers dans un milieu dense, comme à Montréal, où on a à faire face à des coûts spéciaux de décontamination, d'infrastructures, d'intervention, de construction d'un bâtiment entre deux bâtiments, par exemple, où il faut... il y a des coûts pour soutenir les bâtiments voisins — je vous donne quelques exemples. Et, alors, on est intéressé à avoir une marge de manoeuvre là au-delà des normes pour venir compléter le montage financier d'un projet lorsque la situation le justifie.

Alors, c'est plus ce genre de souplesse qui nous est nécessaire. Nous l'avons eu via certains projets spéciaux comme le programme sur les quartiers ciblés mais, dans le cadre d'un contrat de ville, ça devrait être une formule plus stable qui nous permette de réaliser des projets.

Il y a aussi, dans le cadre du logement abordable, une volonté d'avoir une certaine mixité de clientèle. Alors, s'il y a une norme qui est pour l'ensemble du Québec, ça ne permet pas aux gestionnaires locaux de dire: Bon. Bien, dans tel projet, j'ai une plus grande taille d'immeuble, je voudrais peut-être avoir une mixité plus grande que dans un petit projet, etc. Donc, tout simplement, tout en ayant des orientations générales, d'avoir une marge de manoeuvre locale pour porter des jugements appropriés.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Vous avez bien illustré la réponse que je voulais avoir. Maintenant, lorsqu'on demande de bonifier les coûts de la

construction en tenant compte de la réalité du marché... Lorsque ces programmes-là ont été conçus, ils ont été conçus en fonction d'un certain nombre d'objectifs, notamment quantitatifs. Par exemple, AccèsLogis, 6 500 unités sur cinq ans; Logement abordable, 6 500 sur deux ans, 2002-2004. Lorsqu'on va majorer les coûts de construction, est-ce que cela va avoir des effets sur les objectifs quantitatifs qu'on voulait atteindre, sachant qu'on est face à une crise et qu'il faut produire des unités de logement particulièrement à Montréal? Alors, selon vos calculs, si on tient compte de la réalité du marché et de ce que, vous-mêmes, vous avez demandé au ministre, est-ce que vous allez maintenir les objectifs quantitatifs que vous avez promis, avec le gouvernement, pour la ville de Montréal?

M. Prescott (Michel): Je vais mentionner une réponse, là. Évidemment, si ça coûte plus cher et que l'enveloppe budgétaire n'est pas augmentée, on pourrait effectivement livrer un peu moins d'unités. Mais, c'est une question qu'il faut compléter en disant que, si nous n'avons pas une hausse des normes, il y a des projets qui ne pourront pas se réaliser et, par conséquent, il y aura là aussi une perte d'unités d'habitation par rapport aux objectifs. Alors, l'un dans l'autre, là, on ne perdra pas plus, mais ce que la hausse des normes pourrait faire, elle pourrait permettre de réaliser les projets qui ont l'appui de la communauté.

Mme Houda-Pepin: Je vous suis et je suis de votre avis. Je suis de votre avis qu'il faut tenir compte de la réalité du marché sinon on construit virtuellement, n'est-ce pas. Mais, mon inquiétude, à moi, c'est que, si on lance des chiffres... Parce que je suis quand même étonnée de savoir que le gouvernement et la Société d'habitation du Québec, qui est équipée en termes de recherche et de statistiques et de données, ne soient pas en mesure, lorsqu'ils mettent de l'avant les programmes, de tenir compte de ces mêmes réalités que, vous, vous connaissez et que les gens de l'Office connaissent, que tout le monde dans le milieu connaît. Comment ça se fait qu'on planifie des projets sur des bases de données qui ne sont pas fiables et qui ne correspondent pas à la réalité du marché? Je ne parle pas des données statistiques de 1996, je parle de la réalité du marché de 2001-2002, là.

M. Prescott (Michel): Je ne veux pas parler à la place de la SHQ ou du ministre, mais je pense que les gens étaient, pour ce qui est de la situation à Montréal, passablement sensibilisés ou d'accord pour dire que les normes étaient très, très limites, là, pour parler comme Jacques Villeneuve, ou sinon même insuffisantes, mais que... puis sans livrer de... j'espère ne pas livrer de secret d'État, là, mais le Conseil du trésor, lui, a refusé de hausser les normes, d'après ce qu'on me dit, craignant un effet inflationniste. En d'autres mots, l'approche du Conseil du trésor, si j'ai bien compris, c'est de dire: Bien, tâchez de faire avec ce que vous avez là, parce que ce que l'on craint, si on hausse les normes, c'est que les gens sentent un peu plus de latitude et puis qu'on dépense un peu plus peut-être à des moments où on aurait pu ne pas le faire, mais la réalité finalement est en train effectivement de nous démontrer qu'il faut hausser

les normes. Et le ministre Boisclair là-dessus s'est prononcé de manière positive, là, je pense qu'on avance dans la bonne direction, parce que, encore une fois, autrement... non seulement à Montréal, même ailleurs sur le territoire de la Communauté métropolitaine, mais à Montréal en particulier, il est clair qu'il y a des projets qui ne seront plus viables, qui ne sont pas viables dans le carcan des normes qu'on nous impose actuellement.

Mme Houda-Pepin: Mais alors, qu'est-ce que vous faites dans ce cas-là? Parce que, vous, vous êtes sur le terrain, là, vous êtes aux prises avec le problème, il faut livrer les unités de logement si vous voulez régler, un tant soi peu, la crise et puis, d'un autre côté, vous avez les normes qui constituent une contrainte pour vous.

Alors, qu'est-ce que vous faites? Vous allez de l'avant avec les ressources que vous avez et les normes que vous avez, quitte à ce que vous puissiez peut-être puiser dans vos propres ressources ou...

M. Prescott (Michel): Ou dans d'autres programmes comme PRQC, par exemple, le Programme de revitalisation des quartiers centraux. Je vais demander à Denis aussi de... Il y a quelques cas où on a réussi à sauver des projets, mais...

Mme Houda-Pepin: D'accord. Donc, vous allez pouvoir ouvrir les enveloppes, là, puis les interchanger, là, aller piger dans d'autres enveloppes pour compléter les réalisations.

M. Quirion (Denis): On le fait déjà sur une base ad hoc. Avec la collaboration du gouvernement, on a, par exemple, accès à des fonds dans une entente sur la revitalisation de certains quartiers ciblés. Une partie de ces fonds-là peuvent être utilisés pour compléter le montage financier des projets de coopératives ou d'OSBL, et c'est ce qu'on a fait dans plusieurs cas. On peut aussi utiliser des sommes dans le Programme de revitalisation des quartiers. Donc, à court terme, cela nous a permis de poursuivre le développement, mais, dans le contexte du contrat de ville et d'autres discussions, il s'agit de faire en sorte que ces mesures-là, à caractère ad hoc, soient plus reconnues dans des marges de manoeuvre de la ville pour utiliser ce qu'on appelle de l'interfinancement, c'est-à-dire des enveloppes qui sont décloisonnées pour permettre de s'adapter aux besoins des projets.

Mme Houda-Pepin: Actuellement, il y a combien de logements sociaux qui sont prévus, combien de logements abordables? Et, dans le cadre du Logement abordable, est-ce que vous avez commencé à faire des mises en chantier?

M. Quirion (Denis): Dans l'opération Solidarité, les 5 000 logements sociaux et communautaires, il y aura 1 850 unités dans le cadre du programme AccèsLogis et 3 150 dans le cadre du programme Logement abordable Québec, volet communautaire et social. Les projets AccèsLogis sont plus avancés étant donné que ce programme existait déjà et que les groupes communautaires travaillaient à monter des projets. Dans

le cadre des projets de Logement abordable, il y a plusieurs projets en préparation, mais il n'y en a pas encore en chantier. Je pense que M. Cournoyer peut en parler, parce que l'Office municipal d'habitation s'est vu confier le mandat de réaliser au-dessus de 1 200 logements abordables.

Mme Houda-Pepin: Et pourquoi il n'y a pas de mise en chantier dans le cadre du Logement abordable? C'est ça que je voulais vous poser comme question.

M. Prescott (Michel): Les groupes, pour l'instant, préfèrent... ont concentré — les GRT, là, pour parler clairement — ont concentré leurs demandes sur AccèsLogis et ce qu'ils nous demandent et ce qu'ils ont demandé...

Mme Houda-Pepin: M. Prescott, ce n'est pas ce que les groupes nous ont dit. Les groupes nous ont dit ici, en commission parlementaire et en dehors de la commission parlementaire, qu'ils étaient intéressés à construire, ils étaient prêts et mobilisés à construire aussi bien dans AccèsLogis que dans le Logement abordable.

● (9 h 40) ●

M. Prescott (Michel): À condition que le programme Logement abordable soit mixte à la manière de ce qu'AccèsLogis est, c'est-à-dire que la clientèle visée ne soit pas que la clientèle qui rencontre les critères HLM. C'est ce qu'on nous dit et c'est sans doute ce qu'ils vous ont dit aussi.

Mme Houda-Pepin: Le programme... Je m'excuse. Le programme Logement abordable justement vise une clientèle qui a des revenus un peu plus élevés que ceux des clientèles les plus défavorisées. Vous pouvez nous préciser?

M. Cournoyer (Fabien): Oui. Juste peut-être mentionner...

Le Président (M. Vallières): Oui, en terminant sur ce bloc de questions.

M. Cournoyer (Fabien): Au niveau du programme AccèsLogis, de la façon qu'il fonctionne, il y a 50 % des gens qui vont payer en fonction de leurs revenus et 50 % des gens qui vont payer à loyer du marché ou un bas loyer marchand. Ceux qui vont payer à un bas loyer marchand, il n'y a pas de limite de revenus, mais il y a quand même 50 % des gens qui vont payer en fonction de leurs revenus. Donc, c'est plus intéressant pour les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif de réaliser, dans un premier temps, ces unités-là. Donc, c'est pour ça que les groupes ont travaillé plutôt avec ce programme-là.

Et, dans un deuxième temps, les groupes commencent à travailler, comme nous, à l'Office municipal, on travaille présentement sur les dossiers de Logement abordable. Donc, c'était plus intéressant AccèsLogis, donc les gens ont plus commencé avec AccèsLogis.

Le Président (M. Vallières): Bien, alors...

M. Cournoyer (Fabien): Juste mentionner une chose.

Le Président (M. Vallières): Oui.

Mme Houda-Pepin: ...

Le Président (M. Vallières): Non, mais ça termine. Je vais laisser répondre, puis ce sera tout.

M. Cournoyer (Fabien): Dans Logement abordable, présentement, selon les normes actuelles, il faut que les locataires puissent être admissibles à un HLM, 100 % des locataires. Donc, pas nécessairement les plus démunis de nos listes d'attente ou les plus démunis, mais il faut qu'ils soient admissibles. Quand on parle d'admissibilité en HLM présentement, il faut que les gens, pour une personne seule... soit de 19 000 \$ et moins, mais 100 % des locataires.

Le Président (M. Vallières): Merci. M. le député de Roberval.

M. Laprise: Merci, M. le Président. Dans les logements qui auraient besoin de rénovations, on nous a dit ici hier qu'il y avait à peu près 5 000 logements à Montréal qui auraient besoin de rénovations et qui pourraient être offerts à la population qui en a vraiment besoin au niveau de la récupération des logements.

M. Prescott (Michel): Il y a 8 % du stock de logements, si vous voulez, qui a besoin de rénovations. C'est plus que 5 000. On a autour de — quoi? — 800 000 unités d'habitation à Montréal, grosso modo.

M. Laprise: Maintenant, on a eu une demande aussi hier. C'est bien évident que, suite à la fermeture... il y a des handicapés physiques qui... dans vos projets à caractère social, vous parlez de ça tout à l'heure, dans votre document, concernant les projets que vous faites en collaboration avec le ministère de la Santé, par exemple, parce que des personnes ont des besoins particuliers, des besoins spéciaux comme les handicapés physiques, les handicapés intellectuels également. Suite à la fermeture des hôpitaux psychiatriques, on a retrouvé ces gens-là sur le trottoir dans certains cas, comme itinérants. Est-ce que vous avez des projets pour répondre à ces besoins particuliers là? Une ville comme Montréal...

M. Prescott (Michel): Oui. On a, à l'intérieur de Solidarité, 5 000 logements, 500 unités qui vont être réalisées très, très largement pour des itinérants, pour des sans-abri, si on veut, ou des gens conflictivement qui vivent aujourd'hui sur la rue ou qui couchent aujourd'hui dans les refuges comme le refuge Meurling ou la Old Brewery Mission. Et ces gens-là, je l'ai indiqué tout à l'heure, on a finalement, pour une première fois, un protocole de signé avec la régie régionale pour 300 000 \$ par année, parce que c'est le genre de besoins, c'est le genre de clientèle qui a besoin de plus qu'avoir un appartement ou une chambre, ils ont besoin de support, ils ont besoin d'encadrement, ils ont besoin d'un appui, là. Ils ne peuvent pas être laissés à eux-mêmes. Alors, la pierre ne suffit pas dans ce cas-là.

Il y a une ouverture, mais il en faut d'autres. 500 logements pour des itinérants à Montréal, ce n'est pas

suffisant. Les refuges débordent, les refuges... même que je parlais avec des gens d'Old Brewery Mission qui me disaient qu'ils ont effectivement quelques chambres. Ce qui arrive, c'est qu'ils prennent des gens qui sont dans la rue à toutes fins pratiques, qui viennent au refuge; certains d'entre eux ont accès à une chambre, puis ce qu'on essaie de faire en leur donnant une chambre, c'est de les réintégrer un peu plus dans la société de sorte qu'ils ne retournent pas dans la rue. Mais vient un moment donné où ils ne peuvent plus les garder. Puis ce n'est pas une chambre, ce n'est pas une unité d'habitation qui est permanente, donc ils doivent les remplacer ou donner une chance à quelqu'un d'autre et puis ce qui arrive très souvent, c'est qu'ils retournent dans la rue. Pourquoi? Parce qu'ils n'ont pas d'unité d'habitation permanente où on peut dire: Bien, voici, toi, tu t'en vas là, c'est ton adresse; tu vas recevoir ton chèque d'aide sociale — en passant, ce n'est pas banal. Alors, il y a un effort important à faire de ce côté-là à Montréal, des gens qui... puis ce n'est pas juste à Noël qu'il faut s'en rendre compte. Là, il y a des gens qui vivent des situations extrêmement difficiles et qui sont dans la rue actuellement à Montréal.

M. Laprise: Dans le contrat que vous voulez passer avec le gouvernement, comme ville, pour solutionner, est-ce que ces problèmes-là vont être bien identifiés pour savoir exactement de quelle façon vous devez fonctionner et de quelle façon l'apport du ministère va être apporté dans ce genre de dossier là?

M. Prescott (Michel): Bien, je vous dirais d'abord que l'entente entre le maire Tremblay et la ministre des Affaires municipales, Mme Harel, à l'époque, sur les 500 logements pour itinérants, c'est déjà... ça aussi, c'est un effort. On a admis qu'il y avait un problème puis qu'on devait s'y attaquer. Ça ne suffira pas, mais quand même on a admis — peut-être pas pour la première fois — ...mais on a admis clairement qu'il y avait un problème. Il faudra d'autres unités pour les sans-abri, il faudra plus que 300 000 \$, mais mettons qu'on a fait un bon premier pas. Alors, ça, c'est déjà important.

Le Président (M. Vallières): Merci. J'ai une autre demande d'intervention de Mme la députée d'Anjou qui voulait absolument poser une question. Le temps, à ma gauche, est expiré. Est-ce qu'on a le consentement pour qu'on puisse déborder quelque peu? Mme la députée d'Anjou.

Mme Thériault: Ce n'est pas très long, M. Prescott. On a parlé de 5 000 logements qui sont inhabitables à Montréal. Quand on sait que les délais de construction sont beaucoup plus longs qu'un délai de rénovation, quand on sait que, en juillet 2003, on s'enlève sur une autre crise qui devrait être presque inévitable, est-ce qu'il n'y aurait pas quelque chose à faire, rapidement, soit avec ces logements-là qui sont inhabitables ou si vous avez envisagé, dans le parc locatif ou dans le parc de bâtisses qu'il y a sur l'île, d'autres projets comme Benny Farm?

M. Prescott (Michel): Écoutez, je ne sais pas où vous prenez le chiffre — ça fait deux fois que

j'entends — de 5 000 unités d'habitation qui sont vacantes à Montréal.

Mme Thériault: Pas vacantes, inhabitables.

M. Prescott (Michel): Inhabitables.

Mme Thériault: Oui. Ce sont des chiffres qui nous ont été donnés par différents groupes de propriétaires qui sont passés ici.

M. Prescott (Michel): Bien, en tout cas, ce ne sont pas des chiffres... J'aimerais ça les voir, mais ça me paraît... Inhabitables, ça me paraît beaucoup.

Mme Thériault: Parce que dans les différents quartiers, comme Hochelaga-Maisonneuve... Dernièrement, il y a une bâtisse qui a été démolie en plein milieu de la nuit parce qu'elle n'était pas habitable. Il y a beaucoup de bâtisses qui sont comme ça, que ce soit là ou ailleurs.

M. Prescott (Michel): Bien, écoutez, on pourrait discuter du nombre, mais je serai d'accord avec vous facilement pour dire que, effectivement, il y a des taudis à Montréal, ça existe. D'ailleurs, notre administration veut se donner — on travaille là-dessus — une approche plus... un programme qui nous permettrait d'être plus efficaces, plus proactifs, plus interventionnistes quand les propriétaires sont véritablement insouciantes, si on veut, de sorte qu'on règle le problème des taudis. Maintenant, 5 000, ça me paraît beaucoup, pour être bien franc, je serais curieux de valider ça avec les gens. Moi, ce qui m'intéresse, c'est la réalité, si c'est 5 000, c'est 5 000; si c'est 10 000, c'est 10 000; si c'est 1 000, bien, c'est 1 000.

Mme Doyer: C'est d'en faire.

M. Prescott (Michel): Comment?

Mme Doyer: C'est d'en faire.

Le Président (M. Vallières): C'est d'en faire.

M. Prescott (Michel): Mais, effectivement, l'idée, c'est que, quand on construit, on crée de nouvelles unités d'habitation. Or, il en manque. On est à 0,6 dans le taux d'occupation, il en faudrait facilement 13 000 le plus rapidement possible. Donc, c'est quand on en crée qu'on ajoute à l'offre puis qu'on risque de se rapprocher davantage du 3 % d'inoccupation, ce qu'on considérerait comme étant une situation équilibrée.

Maintenant, les bâtiments abandonnés à Montréal, je viens de vous le dire, on va s'y attaquer. Je ne pense pas qu'il y en ait 5 000, il y en a plusieurs quand même.

Mme Doyer: ...dit ça hier, M. Prescott. Excusez-moi.

M. Prescott (Michel): Qui vous a dit ça, hier?

Mme Doyer: Ce sont les propriétaires. Ils nous ont dit 5 000.

M. Prescott (Michel): En tout cas, on va leur parler... Coudon, ils vont nous aider à les identifier, puis on va les voir, puis on va régler le problème.

M. Quirion (Denis): Juste peut-être mentionner...

Le Président (M. Vallières): Rapidement, s'il vous plaît.

M. Quirion (Denis): Juste peut-être mentionner qu'il existe des programmes très importants, notamment un programme de revitalisation de quartiers, dans le cadre desquels on a des subventions pour la rénovation et en priorité pour tout bâtiment vacant. Et, de la même façon, les programmes de coopérative ou de logement social sont également largement utilisés, lorsque les occasions se présentent, pour rénover des bâtiments vacants. Donc, il y a des budgets qui sont disponibles, ça a toujours été... en fait, c'est une priorité de la ville et, effectivement, les chiffres ne sont pas représentatifs du nombre de bâtiments, de logements vraiment vacants. Mais je peux vous dire qu'il existe des programmes et aussitôt qu'un groupe communautaire ou un propriétaire, un acheteur privé, désire remettre en valeur de tels bâtiments, il a immédiatement accès à des subventions assez importantes.

Le Président (M. Vallières): Bien. J'ai le consentement pour une courte question, Mme la députée de La Pinière, suivie d'une courte réponse à sa question.

Mme Houda-Pepin: Très bien. En 1994, la ville de Montréal avait bénéficié du programme pour les maisons lézardées suite aux sécheresses de 1988-1989, et là le phénomène revient. À l'époque, il y avait un programme fédéral-provincial-municipal qui a répondu aux besoins. Je sais qu'à la ville vous recevez des plaintes des citoyens de plus en plus nombreuses. Qu'est-ce que vous faites? Est-ce que vous avez réclamé un nouveau programme comme celui de 1994 ou est-ce que vous traitez ce dossier-là à même les programmes qui sont déjà à votre disposition?

● (9 h 50) ●

M. Quirion (Denis): Depuis quelques années, on traite cette question-là de la rénovation des fondations de maisons lézardées dans le cadre du Programme conjoint de revitalisation des quartiers, donc à frais partagés avec le gouvernement du Québec. Dans le contexte de la nouvelle ville, on s'apprête à élargir l'application de ce programme que nous avons à l'ensemble des arrondissements, ça devrait se faire dans les prochains deux mois.

Mme Houda-Pepin: Dans le cas du programme Rénove ou de rénovation des vieux quartiers?

M. Quirion (Denis): C'est Revitalisation des vieux quartiers qui va... dont le programme Rénovation Québec va prendre la relève à compter des prochains mois, donc, c'est le même, c'est un continuum, si on veut, de programmes, et, à l'intérieur de ça, on va maintenir un volet d'aide aux propriétaires de maisons lézardées.

Le Président (M. Vallières): Très bien, je vous remercie. Alors, cela clôture nos travaux avec la ville de Montréal, merci beaucoup. Je demanderais maintenant au groupe suivant, M. le ministre, M. le ministre de l'Habitation, M. Jacques Côté, à bien vouloir prendre place.

(Changement d'organisme)

Le Président (M. Vallières): Bienvenue, M. le ministre, à cette commission sur le mandat d'initiative portant sur le logement social et abordable. On vous remercie de votre présence. Alors, vous êtes habitué à nos travaux, vous avez 15 minutes pour présenter votre mémoire et participer par la suite à une période d'échange d'une trentaine de minutes avec nos collègues autour de la table. La parole est à vous.

**M. Jacques Côté,
ministre délégué à l'Habitation**

M. Côté (Dubuc): Alors, merci, M. le Président. D'abord, permettez-moi de vous saluer, vous, ainsi que les membres, Mmes et MM. de la commission. Je voudrais vous présenter les gens qui m'accompagnent: à mon extrême gauche, c'est Mme Suzanne Durivage, qui est conseillère politique à mon cabinet; à ma gauche, Me France Desjardins, présidente de la Régie du logement; et à ma droite, M. Jacques Gariépy, président-directeur général de la Société d'habitation du Québec.

J'aimerais d'abord féliciter les membres de la commission d'avoir suscité cette vaste consultation en matière de logement social et abordable. Le gouvernement du Québec considère l'habitation comme l'un des enjeux majeurs pour la société québécoise. C'est pourquoi, d'ailleurs, il a décidé de nommer un ministre délégué à l'Habitation.

Je me réjouis de constater que la plupart de nos partenaires des secteurs privé, coopératif, communautaire et public participent à ces échanges et sont venus partager ici le fruit de leurs réflexions. Je les en remercie chaleureusement et je tiens à les assurer que le gouvernement du Québec est à l'écoute et que nous prendrons en considération tous les mémoires soumis de même que les recommandations de la commission.

Dès le départ, je tiens à rappeler que le gouvernement du Québec s'est doté, en 1997, d'orientations spécifiques et d'un plan d'action en habitation. Ce plan d'action découle, comme il se doit, du programme politique et des engagements électoraux du parti au pouvoir. Il prend également en considération les objectifs du gouvernement en matière de décentralisation, de déréglementation, d'exportation du savoir-faire québécois, de création d'emplois et, bien sûr, d'élimination du déficit.

Ce plan d'action, qui nous sert encore de guide, présente les moyens que le gouvernement met en oeuvre pour atteindre ces grands objectifs qui sont: d'abord, le développement du logement social et l'aide au logement; la rénovation, l'adaptation des logements principalement pour les ménages à faibles revenus; le soutien à l'industrie; la nouvelle entente à négocier avec le gouvernement fédéral; le partenariat avec le milieu

communautaire; la décentralisation des activités en habitation.

Bien sûr, le temps a passé, et nous faisons face actuellement à une nouvelle situation qui exige un renouvellement du plan d'action gouvernemental. J'ai donc demandé à la Société d'habitation du Québec de travailler à la préparation d'un plan d'action pour les années 2003-2008. Lors de la présente consultation, et même avant, plusieurs intervenants ont exprimé de voir le Québec se doter d'une politique en habitation afin de participer à une discussion approfondie sur tous les enjeux. Considérant que le Québec est déjà doté d'un plan d'action qui est, en pratique, la mise en application des orientations politiques du gouvernement, je crois plus efficace d'associer tous nos partenaires à la réflexion de ce nouveau plan d'action.

Aussi, je crois tout à fait pertinent de créer une table de concertation qui réunira tous nos partenaires — privés, publics, coopératifs, communautaires, sociaux et municipaux — et qui pourra discuter en profondeur et de façon continue tous les tenants et aboutissants de l'action gouvernementale en habitation.

Pour revenir au contexte, il est clair qu'il est marqué par une importante pénurie de logements locatifs, ce que nous avons convenu d'appeler la crise du logement. On a largement analysé les causes de cette rareté de logements qui s'est accentuée de façon dramatique depuis 2001, causes qui sont dues notamment à: premièrement, l'amélioration des conditions économiques suscitant la formation accélérée des nouveaux ménages; l'intérêt nouveau pour la ville créant une demande supplémentaire de logements en milieu urbain; l'augmentation des ménages composés d'une seule personne et, conséquemment, des ménages à revenus faibles ou modestes; la diminution marquée de la production de logements locatifs privés qui, ceux-ci, seraient moins rentables que les logements destinés à la vente; la forte diminution depuis 1994 de la production de logements publics en raison du désengagement unilatéral du gouvernement fédéral de tout développement du logement social, ce qui nous a privés de 40 000 logements sociaux.

Tous ces phénomènes ont contribué au resserrement du marché locatif qui affecte tous les secteurs du marché. Avec la hausse des loyers, une augmentation de 4,2 % en moyenne, à Montréal, entre octobre 2000 et octobre 2001, on observe une augmentation des reprises de logements et des demandes d'éviction présentées à la Régie du logement. De nouveaux comportements sont apparus, les baux s'échangent dans certains quartiers, et parfois même se cèdent contre paiement. De nombreux petits propriétaires bailleurs s'inquiètent maintenant de perdre le contrôle de leur avoir immobilier.

Mais les principales victimes de la pénurie de logements, ce sont les locataires à revenus faibles ou modestes, principalement les familles à la recherche de grands logements, les nouveaux immigrants, les étudiants, les groupes victimes de discrimination, comme les assistés sociaux et les membres des minorités visibles, et aussi, comme nous l'avons constaté au cours de l'opération d'urgence du 1er juillet dernier, toutes ces personnes qui font face à des problématiques particulières de nature personnelle: déficience intellectuelle, problème de santé mentale, de toxicomanie, de violence

familiale, etc., des personnes souvent isolées, qui ne peuvent plus compter sur leur famille ou sur un réseau d'amis ou de connaissances pour les sortir de l'embaras. Même s'il est généralement convenu que se loger constitue une responsabilité personnelle et que la grande majorité de la population québécoise est en mesure de trouver un logement convenable sans l'aide de l'État, la situation actuelle du logement en milieu urbain a mis en évidence un certain nombre de constats.

● (10 heures) ●

Premièrement, il manque de logements abordables pour les ménages à faibles revenus. Cette pénurie a des conséquences dramatiques. Il faut prendre les moyens nécessaires pour faire construire des logements.

Deuxièmement, certaines personnes dont les besoins dépassent celui d'avoir un toit où vivre en santé et en sécurité doivent être prises en charge temporairement ou à plus long terme par l'État et par le milieu. Ces personnes ont besoin d'un soutien psychosocial et économique pour s'en sortir. Elles ont besoin d'un encadrement pour retrouver leur pleine autonomie et redevenir des citoyennes et des citoyens actifs.

Troisièmement, en situation de pénurie, les personnes les plus fragiles de notre société peuvent être victimes du droit qu'ont les propriétaires de choisir leurs locataires parce que cette sélection est basée sur la capacité de payer son loyer. En ce sens, la pénurie de logements accentue l'exclusion des plus pauvres et des plus vulnérables de notre société.

Je désire, ici, rappeler le rôle important de la Régie du logement qui, à titre de tribunal spécialisé, rend une justice accessible et contribue au maintien de l'équilibre des droits et obligations entre locataires et propriétaires. En fait, la Régie du logement exerce la même compétence que la Cour du Québec, mais dans le domaine spécialisé du logement locatif. Cette mission implique de faire respecter le droit du propriétaire de choisir un locataire, tout comme le droit au maintien dans les lieux du locataire. Je tiens à réaffirmer que le gouvernement du Québec ne veut pas empêcher un propriétaire de choisir un locataire et d'obtenir les renseignements pertinents pour ce faire. Nous voulons assurer le respect de la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé dans le domaine de la location de logement.

Quant à notre régime de contrôle des loyers, il vise, d'une part, à éviter qu'un locataire soit amené à quitter son logement en raison d'une hausse de loyer abusive et, d'autre part, à inciter le propriétaire à gérer son immeuble de manière à en maintenir et améliorer la qualité. Alors que les uns réclament un gel des loyers et que les autres plaident pour une absence de contrôle, je suis convaincu que notre régime est le plus efficace, parce qu'il est axé sur le respect des engagements consentis dans le bail et qu'il est reconnu pour sa souplesse.

Les causes de la pénurie de logements sont nombreuses, mais je suis convaincu que le régime de contrôle des loyers n'est pas en lui-même un frein à la construction d'unités locatives. Ainsi, la loi prévoit une exemption de contrôle pendant les cinq premières années de mise en marché d'un logement locatif. Par la suite, la méthode de fixation ne fait qu'apporter des ajustements selon l'évolution des prix et selon les efforts

particuliers du propriétaire. Ces règles n'ont pas empêché les investisseurs de produire plus de 10 000 unités locatives par année de 1984 à 1987, au moment où le taux d'inoccupation se situait entre 2 et 3 %.

Considérant les effets dramatiques de la pénurie de logements, nous avons collectivement un devoir de solidarité envers les plus fragiles et les plus démunis de nos concitoyens. À cet égard, le gouvernement du Québec entend assumer ses responsabilités. Ainsi, nous condamnons fortement la discrimination et nous comptons bien continuer à sensibiliser l'ensemble de la population en collaboration avec la Commission des droits de la personne et de la jeunesse.

Je vous rappelle également que le gouvernement du Québec est déjà en action et qu'il a pris des engagements financiers sans précédent depuis le début des années quatre-vingt-dix pour contrer la pénurie des logements locatifs et, du coup, stimuler l'économie québécoise dans le domaine de l'habitation et des secteurs connexes. Le budget du Québec 2002-2003 comporte un investissement de près d'un demi-milliard de dollars pour la réalisation, entre autres, de 13 000 nouveaux logements sur cinq ans, dont 9 000 logements sociaux et communautaires prévus d'ici deux ans. Depuis le 1er juillet 2001, 1 360 logements ont été réalisés dans le cadre d'AccèsLogis Québec et 162 projets, soit 3 960 logements, sont à l'étude ou déjà en chantier. Selon nos informations, plus de 5 000 logements sont en préparation dans les GRT et environ 2 000 autres dans les offices d'habitation.

En plus de reconduire le programme AccèsLogis Québec pour cinq ans, le gouvernement du Québec lançait, en mars dernier, le Programme logement abordable, issu d'une entente SCHL-SHQ sur le logement abordable, et qui prévoit un investissement de 324 millions pour stimuler la production de 6 500 logements à prix abordable au Québec. Enfin, il a décidé de consacrer 131 millions pour la rénovation de plus de 27 000 logements existants en milieu urbain et rural par le biais de Rénovation Québec et RénoVillage. La livraison du plus grand nombre possible d'unités dans le cadre du Plan d'accélération des investissements publics contribuera à atténuer les effets de la pénurie et à éviter une autre situation critique au 1er juillet 2003.

Ces stratégies devraient également s'avérer efficaces à moyen terme. En effet, la réalisation de nouveaux logements sociaux, coopératifs et à but non lucratif nous permet de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles tout en libérant des logements dont le loyer est abordable.

Dans le même ordre d'idées, il nous apparaît utile d'inciter et d'aider certains ménages locataires à revenus modestes ou moyens à devenir propriétaires afin de libérer les logements locatifs existants. Nous nous penchons actuellement sur différentes avenues pour favoriser l'accès à la propriété pour ces ménages.

Encore une fois, le marché de l'habitation est complexe et les causes de la pénurie actuelle sont multiples. Les solutions doivent donc être diversifiées et réfléchies. Notre premier défi consiste à retrouver un équilibre dans le marché locatif, soit un taux d'inoccupation autour de 3 %. Or, nous constatons que le secteur locatif a produit un nombre insuffisant de logements au cours des dernières années.

C'est donc avec intérêt que j'ai reçu les diverses recommandations relatives à des mesures susceptibles de produire un effet significatif sur les investissements dans le secteur locatif. L'un des enjeux consiste — et j'insiste là-dessus — à favoriser les investissements nécessaires sans déséquilibrer le marché immobilier. Il faut avoir la prudence de bien identifier les moyens d'action, les groupes cibles et, surtout, mesurer l'impact de nos interventions.

Il nous faut également garder en tête la situation particulière des ménages à faibles revenus qui ne peuvent accéder à un logement au prix du marché sans y consacrer plus de 30 %... Le logement social et abordable constitue une variable essentielle dans toute équation visant une résolution à long terme de la pénurie de logements. Que ce soit par le moyen de la rénovation de logements existants, une solution que nous avons privilégiée lorsque les taux d'inoccupation étaient très élevés, ou qu'il faille en construire de nouveaux en période de pénurie, nous avons besoin, au Québec, d'un stock permanent de logements sociaux et communautaires à loyer abordable, accessibles aux ménages en difficulté, ceux qui le sont aujourd'hui et ceux qui, malheureusement, le seront aussi demain.

C'est, à notre avis, la seule façon d'assurer la pérennité du logement social au Québec et c'est pourquoi le gouvernement du Québec continuera de promouvoir un juste équilibre entre l'aide à la pierre et l'aide directe à la personne, une aide directe aux locataires à faibles revenus qui, soit dit en passant, est également une aide indirecte aux propriétaires d'immeubles locatifs, car il ne faudrait pas non plus minimiser l'impact économique des mesures d'aide à la personne. En 2001, par le biais du supplément au loyer, ce sont 35 millions de dollars que le gouvernement du Québec a injectés dans le logement locatif privé et près de 100 millions de dollars en versant une allocation-logement aux 150 000 ménages avec enfants et aux personnes de 55 ans ou plus à faibles revenus pour les aider à payer leur loyer. Le gouvernement du Québec continuera également, au cours des prochaines années, à soutenir les trois formules de logement social et communautaire: le logement public réalisé par les offices d'habitation; le logement coopératif; et, bien sûr, le logement communautaire réalisé grâce à l'initiative d'organismes à but non lucratif du milieu.

Comme je l'ai déjà dit, la Société d'habitation du Québec prépare actuellement un plan d'action gouvernemental en habitation 2003-2008 qui sera en lien avec les priorités gouvernementales de l'heure. Des enjeux de taille et de nombreux défis se dessinent déjà sur un horizon de cinq ans. Outre ceux dont j'ai déjà parlé, nous devons réussir le pari de la concertation dans le secteur de l'habitation. À cette fin, la SHQ favorisera les projets intégrant d'autres composantes que celles de l'habitation, comme le soutien aux personnes en perte d'autonomie, à l'enfance, aux victimes de violence et aux personnes en processus de réinsertion sociale. Elle va s'associer au ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale, au ministère de la Santé et des Services sociaux afin d'assurer une meilleure coordination et un accès accru aux services de soutien communautaire.

Comme je l'ai dit précédemment, c'est également par la décentralisation et le partenariat au niveau

local que nous réaliserons ce défi. La Société d'habitation du Québec misera donc le plus possible sur une contribution active des municipalités locales et régionales dans la gestion de programmes. La Société d'habitation du Québec se propose également de conclure des ententes couvrant le secteur de l'habitation. Ce type d'ententes a d'ailleurs fait l'objet d'un engagement avec la ville de Montréal.

● (10 h 10) ●

Un autre défi s'impose à nous au cours des cinq prochaines années. Ce défi, c'est le transfert complet au Québec des responsabilités fédérales en matière de logement social. Le Québec veut assumer sa responsabilité pleine et entière dans le domaine de l'habitation, qui est de sa compétence. Une telle approche doit évidemment être assortie d'une compensation financière équitable qui assure la pérennité des interventions en habitation sociale. Le gouvernement fédéral doit, en effet, reconnaître que le Québec a droit à sa juste part des budgets fédéraux. Or, le Québec n'a encore qu'environ 18 % des fonds de la SCHL, soit 334 millions sur le 1,9 milliard offert aux provinces et aux territoires. Pourtant, le Québec représente actuellement 24 % de la population canadienne et 27,4 % des ménages canadiens ayant des besoins impérieux de logement sont québécois. Il s'agit d'une situation tout à fait inéquitable. Cela représente un manque à gagner de plus de 100 millions de dollars par année pour le Québec. Voilà une illustration évidente et indéniable du déséquilibre fiscal.

En terminant, j'aimerais souligner que le contexte actuel de pénurie est conjoncturel. D'ici quelques années, les conditions sociodémographiques et économiques auront changé et la situation du logement en milieu urbain aura sans doute évolué. C'est pourquoi le gouvernement du Québec s'est doté d'orientations à long terme et qu'au-delà des situations conjoncturelles nous maintenons le cap sur ces orientations et ces objectifs en matière de logement. Nous allons continuer à mettre l'accent sur le logement social et communautaire pour répondre aux besoins des ménages les plus défavorisés. Nous allons continuer à travailler et à investir pour assurer à l'ensemble de la population québécoise des conditions de logement et un milieu de vie de qualité. Nous allons maintenir un contrôle des loyers et mettre en place les mesures appropriées pour ramener et conserver un équilibre du marché immobilier. Enfin, nous allons accentuer nos efforts afin de favoriser l'accès à la propriété, particulièrement pour les ménages à revenus modestes ou moyens.

Le gouvernement du Québec est déjà en action dans le domaine de l'habitation et il compte bien poursuivre ses interventions dans ce secteur primordial pour le bien-être des Québécoises et Québécois, mais nous ne laisserons pas croire que nous pouvons continuer à assumer toutes ces responsabilités sans rien faire pour aller chercher, de la part du gouvernement fédéral, ce qui nous revient. Je vous remercie infiniment.

Le Président (M. Vallières): Merci, M. le ministre. Mme la députée de Matapédia.

Mme Doyer: Merci, M. le Président. M. le ministre délégué à l'Habitation, je vous salue. Mme Durivage,

M. Gariépy et Mme Desjardins, bienvenue à la commission. Je vais essayer de faire vite, parce que je sais que les collègues veulent intervenir.

D'abord, je salue la création de la table de concertation, parce que depuis... On est dans notre dernière journée ici aujourd'hui, puis, effectivement, une table de concertation où tous les joueurs vont être présents, ceux du public, du privé... Et je dis bien tous les joueurs, parce qu'on nous a présenté différentes problématiques, il faut que les gens se parlent. On n'a jamais été aussi bon au Québec... Quand on eu le Sommet socioéconomique puis on s'est fixé des objectifs, on les a atteints. Je pense que dans un secteur tel que celui de l'habitation où on a à répondre à des clientèles parmi les plus fragiles, où, en tout cas, on veut que chacun ait un toit au-dessus de la tête, et c'est un droit fondamental... Tantôt, on va recevoir la Commission des droits de la personne, le logement correct, c'est un droit fondamental.

Alors, moi, je veux vous amener sur le terrain des coûts de construction, qui sont différents d'une ville à l'autre, parce que tantôt on nous a dit que l'estimation des coûts par unité construite, selon les villes, ça a paru différent. D'abord, comment ça que ça n'a pas été vu? Comment ça que ça n'a pas été vu, qu'on n'a pas été capable de voir ça? Et, en même temps, on nous a répondu que c'est parce que le Conseil du trésor, par exemple, avait eu peur que ça crée une poussée inflationniste. Puis, en même temps, j'aimerais qu'on m'explique davantage pourquoi. Et, d'un autre côté, on a entendu que la ville de Longueuil, hier, avait 1,1 million, puis ça les a eum bloqués puis, par ailleurs, la ville de Québec, aux autres, ils sont allés de l'avant, puis ils en ont créé, puis ça y est allé pareil.

Alors, le Fonds québécois d'habitation communautaire, hier, nous a envoyé dans nos bureaux, les membres de la commission, un ensemble de facteurs de délai, que ce soit pour les sites publics ou les sites privés, puis j'ai trouvé ça extrêmement intéressant, ils nous détaillent ça. Et là moi... Dans le fond, on a tous et toutes le même objectif, c'est d'en créer le plus vite possible puis d'avoir un équilibre dans le marché aussi. Alors, moi, c'est là-dessus que je voulais vous... Les irritants, dans le fond. Comment ça, les irritants, là... Comment on fait pour aller le plus vite possible?

Le Président (M. Vallières): M. le ministre.

M. Côté (Dubuc): Oui. Bon, alors, sur les coûts de construction, nous avions d'abord, au début, modulé certains coûts, deux coûts différents: un coût pour les grands villes que l'on établissait à un certain montant — je pense que c'était autour de 84 000 \$ — et un coût pour les villes en région où on établissait un montant de 76 000 \$. Bon, il s'est avéré que dans certains projets qui ont été présentés à Montréal ou dans les grandes villes... C'est que les coûts étaient jugés vraiment trop bas. Maintenant, c'est évident que nous avons regardé le tout avec les recommandations du Fonds québécois de l'habitation communautaire. Nous les avons rencontrés, on s'est assis à la table avec eux et on a présentement fait certaines recommandations justement pour hausser ces coûts, pour qu'ils atteignent quand même un montant, là, qui serait, disons, acceptable pour tout le monde.

En ce qui concerne la ville de Longueuil, c'était aussi un cas particulier, puisqu'on avait attribué un coût pour Montréal, alors que, pour Longueuil, on avait un coût différent. Donc, ça faisait un petit peu, là... disons, pas tout à fait équilibré compte tenu que Longueuil... Et c'est quand même...

Mme Doyer: ...côté.

M. Côté (Dubuc): C'est de l'autre côté du fleuve. Alors, à ce moment-là, on sait que les coûts de construction sont très élevés dans ce coin-là aussi. Alors, on ajuste ça présentement. La même chose pour Gatineau. M. le maire Ducharme, de Gatineau, m'a fait exactement la même remarque, il trouvait que ça n'avait pas de bon sens. Alors, on devrait être capable, d'ici les semaines qui viennent, là, d'annoncer, là, des bonnes nouvelles à ce sujet-là.

Mme Doyer: Je vous remercie, M. le ministre. C'est tout pour moi.

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

Mme Houda-Pepin: Merci, M. le Président. Alors, M. le ministre, M. Gariépy, Mme Desjardins et Mme Durivage, on vous accueille avec plaisir à cette commission-là. Vous savez que c'est un mandat d'initiative, donc, durant les quatre jours, nous avons travaillé de façon très harmonieuse parce que notre préoccupation était de défricher un peu le terrain et d'essayer de trouver des solutions à la crise du logement. Je vous félicite pour l'avancée que vous avez faite de reconnaître qu'il y a une crise. En fait, c'est déjà quelque chose, parce que, depuis longtemps au gouvernement, on niait l'existence même de la crise, ce qui fait que, quand on ne reconnaît pas le problème, on ne pense pas qu'il faut le solutionner rapidement.

Je veux également vous rassurer concernant la contribution du fédéral. Vous avez raison de dire que le fédéral s'est retiré, en 1994, du développement du logement social. À ce moment-là, on avait des taux d'inoccupation qui oscillaient autour de 6 %, donc la crise n'était pas telle qu'on le connaît. Mais je voudrais assurer le gouvernement du Québec, du côté de l'opposition officielle, que nous allons appuyer les démarches et les revendications du Québec auprès du fédéral pour ce qui est de rapatrier l'entière compétence au niveau du logement social. Et, là-dessus, pour nous, ça s'inscrit dans la défense des intérêts supérieurs du Québec, et on ne tient pas du tout à faire une quelconque partisanerie politique là-dessus. D'ailleurs, le ministre n'était pas encore au dossier, mais je lui rappelle que, lorsque sa collègue Louise Harel était ministre des Affaires municipales responsable de l'Habitation, elle a eu également l'appui de l'opposition officielle pour qu'on aille chercher les argents dans le cadre du Programme de logement abordable. Donc, dans ce domaine, le Québec parle d'une voix concordante en ce qui trait au gouvernement et l'opposition officielle.

Ceci étant dit, je suis, je vous dis bien sincèrement... Parce que là je vous ai dit qu'on a travaillé

ensemble, puis, bon, c'est la première fois qu'on voit un membre de l'Exécutif devant nous, mais je ne veux pas que vous le preniez comme si je vous questionnais de façon partisane. Mais, quand même, je m'attendais quand même, dans votre participation aujourd'hui, honnêtement, à ce que vous puissiez nous arriver avec quelque chose de nouveau, hein? J'ai mis les attentes un peu hautes, là. Je vous ai écouté parler, puis, bon, vous avez dit des choses qu'on connaît, des choses que... Certaines sont vraies, d'autres qu'il faut nuancer. Mais, en fait, ce qu'on est en train de faire dans cet exercice-là, c'est la recherche de solutions à la crise du logement, et les groupes qui sont venus se faire entendre devant nous, eux autres aussi, ils ont fait cet effort, hein, ils ont fait l'effort de dire qu'est-ce qu'on peut apporter de plus à la commission, sachant qu'ils se sont déjà présentés devant nous à plusieurs reprises pour nous sensibiliser, puis nous parler de cette crise, et apporter également leurs préoccupations.

Alors, vous, vous êtes venu nous dire: On fait de belles, belles choses, on a des annonces à faire, il y a beaucoup d'argent sur la table. Mais, les unités de logement qui sont promises ne sont pas livrées, il y a des problèmes sur le terrain au niveau de la réalisation des projets. Ça été dit par plusieurs groupes, que ce soient des municipalités, ou que ce soit le secteur privé, ou que ce soit le secteur communautaire. Et, si je prends seulement le logement abordable, voilà un cas très précis pour illustrer les difficultés que nous avons réellement dans le dossier du logement social et abordable, 324 millions de dollars sont sur la table pour deux ans, 2002-2004. Nous sommes en 2002, on s'en va vers 2003, puis on nous annonce déjà qu'il y aura une crise sévère en 2003. Bon. L'argent est sur la table, 324 millions: 50 % fédéral, 50 % provincial. Le gouvernement fédéral s'est engagé à livrer les montants d'argent dans les deux ans.

● (10 h 20) ●

J'ouvre une parenthèse pour nuancer les propos du ministre, tantôt, par rapport au fédéral. Bien que le gouvernement fédéral se soit retiré, en 1994, du développement des logements HLM, il contribue annuellement à hauteur de 340 millions de dollars dans le logement social au Québec, 340 millions de dollars par année que le gouvernement du Québec, via la Société d'habitation du Québec, distribue dans les différents programmes que nous-mêmes, on développe, au Québec, selon les normes du gouvernement du Québec. Alors donc, l'argent est là, la flexibilité est là.

Dans le cas du logement abordable, ce qu'on nous dit, là, ce que les groupes sont venus nous dire, c'est qu'ils ne sont pas capables de lever des projets. Pas pour les monter, pas pour les organiser, pas pour les documenter, les dossiers sont montés, là, les unités sont là, elles sont sur la table, mais ils ne sont pas capables de les mettre en chantier parce que les normes que le gouvernement a établies pour ce programme ne sont pas réalistes et ne correspondent pas aux exigences du marché. Bon.

On a posé des questions: Pourquoi est-ce que ça ne correspond pas? On nous revient toujours à la question des coûts. Honnêtement, je n'arrive pas à croire que, au gouvernement du Québec, avec toutes les ressources que nous avons, notamment à la Société

d'habitation du Québec, on n'ait pas fait les calculs qu'il fallait pour évaluer ce que ça coûterait de construire des unités de logement. C'est quoi qui n'a pas fonctionné? Et, en même temps, pour vous donner la chance de répondre au complet, on nous avise qu'effectivement des propositions vous ont été faites pour apporter une bonification à ce programme et que, éventuellement, il y aurait des propositions qui ont été faites au Conseil du trésor qui les aurait refusées. Alors, d'un côté, on nous dit: Le ministre Boisclair est ouvert pour bonifier le programme de logement abordable afin de permettre la mise en chantier dans un programme où l'argent est disponible, mais qu'on ne livre pas. Et, de l'autre côté, on nous dit: Ça bloque au Conseil du trésor. Vous, vous êtes entre les deux, quelle est votre réponse?

M. Côté (Dubuc): Bon. D'abord, vous m'avez soulevé beaucoup de questions, beaucoup de choses. Écoutez, on pourrait prendre beaucoup de temps à vous répondre, mais je vais essayer quand même d'être bref.

Mme Houda-Pepin: Laissez-moi le temps de vous poser d'autres petites questions. Ha, ha, ha!

M. Côté (Dubuc): Je vais essayer. Vous savez que, habituellement, j'essaie de répondre de façon concise, mais précise.

D'abord, vous dites que nous n'avons pas reconnu la crise du logement. Je m'inscris en faux contre cette affirmation, parce que, depuis que je suis ministre délégué à l'Habitation, j'ai toujours — et, je l'ai fait dans vos interpellations, je l'ai fait dans vos débats de fin de séance — j'ai toujours accepté qu'il y avait une grave pénurie de logements au Québec. Et ce n'est pas pour rien que le gouvernement du Québec a investi 1,4 milliard depuis 1994 dans le logement social, et c'est une des seules provinces, avec la Colombie-Britannique, qui a investi dans le logement social au Canada. Alors, le Québec... Et, depuis 2001, particulièrement depuis le dernier budget que Mme Marois avait présenté, nous avons décidé d'investir un demi-milliard pour accélérer... pour la construction de logements sociaux, 13 000 dans cinq ans, 9 000 dans deux ans. Donc, c'est une reconnaissance implicite qu'il fallait qu'on construise des logements sociaux, et c'est pour ça que je trouve un petit peu... votre affirmation un peu trop catégorique.

Je continue.

Mme Houda-Pepin: ...documentée, hein?

M. Côté (Dubuc): Laissez-moi parler, je vous ai laissé terminer tout à l'heure. Laissez-moi terminer, vous pourriez revenir tout à l'heure.

En ce qui concerne le fédéral, ce n'est pas 340 millions, c'est 334 millions sur 1,9 milliard, je l'ai dit tout à l'heure. Mais il faut que vous reconnaissiez que ce 334 millions, ce n'est que 18 % de l'enveloppe totale de 1,9 milliard, et nous...

Mme Houda-Pepin: On ne parle pas de la même chose.

M. Côté (Dubuc): Oui, c'est ça, c'est la même chose...

Mme Houda-Pepin: Non.

La Présidente (Mme Doyer): Je pense que là, là, je vais dire que...

M. Côté (Dubuc): ...c'est la contribution du fédéral.

La Présidente (Mme Doyer): Excusez-moi, M. le ministre, j'aimerais que vous puissiez répondre à l'ensemble des questions de la députée de La Pinière sans être interrompu.

M. Côté (Dubuc): Alors, c'est 334 millions sur 1,9 milliard, ce qui fait 18 %, et nous sommes 24 % de population. Donc, on n'est loin du compte, il manque 100 millions par année.

En ce qui concerne aussi... Vous nous dites que, aujourd'hui, dans mon intervention, j'arrive et je ne vous annonce rien de nouveau, ce sont toutes des choses que vous saviez déjà. Bien, moi, je vous dis, j'annonce aujourd'hui une table de concertation que je vais mettre sur pied avec le milieu privé, avec le public, avec le communautaire, avec le social, avec les municipalités, et cette table de concertation, nous allons nous parler enfin ensemble. Nous allons être capables de voir quels sont les problèmes, qu'est-ce qui ne fonctionne pas dans certains dossiers, pourquoi les dossiers n'avancent pas, pourquoi on devrait privilégier telle solution plutôt que telle autre, et je pense que ça va faire avancer, ça va faire débloquer plusieurs dossiers. Moi, je compte beaucoup sur cette table de concertation. J'espère qu'on va la mettre en fonction le plus tôt possible. J'espère qu'elle sera acceptée par toutes les parties. Et je suis convaincu qu'enfin on va pouvoir se réunir et se parler, et c'est toujours en dialoguant, c'est toujours en se parlant qu'on est capable de trouver des solutions aux problèmes.

J'ai annoncé aussi tout à l'heure que nous faisons tout ce qui est en notre possible pour permettre les mesures concernant l'accès à la propriété pour des ménages à revenus modestes. Voilà, ça, c'est important aussi. C'est nouveau, ça.

Et j'ai aussi annoncé que nous avons décidé de mettre des mesures en place pour accélérer justement les dossiers où vous trouvez que ça ne marche pas. Vous avez parlé du logement abordable. Oui, le logement abordable, c'est évident qu'actuellement ça n'a pas encore démarré. Mais, c'est normal, c'est un nouveau programme. On ne peut pas démarrer... On l'a adopté en mars, là. Alors, on est rendu en octobre. Alors, c'est normal qu'il y ait quelques mois avant que le programme commence à démarrer vraiment. Déjà, là, il y a 2 000 unités qui sont en étude pour le logement abordable à travers le Québec. Et, lorsque ces dossiers-là vont se mettre à démarrer, vous aller voir qu'on va rattraper le retard, parce qu'il y a énormément de projets qui sont en plan, il y a énormément de projets sur la table à dessin.

Je vous l'ai dit tout à l'heure, nous avons décidé de majorer les coûts admissibles. Nous allons aussi faciliter l'acquisition des terrains, la décontamination des sols. Je sais que c'est un problème énorme, nous allons essayer de trouver des solutions à ça.

Nous allons aussi rendre... On nous a demandé, entre autres, de rendre le Programme de logement abordable beaucoup plus accessible à certaines classes de personnes, nous allons le faire. Vous saviez que le logement abordable était pour les personnes qui avaient un plafond de revenus de besoins impérieux, alors on nous a demandé que 25 % des personnes ne soient pas touchées par ce plafond. Donc, encore là, ça va permettre à des personnes qui n'ont... au-delà des besoins impérieux, de bénéficier du logement abordable. Nous avons aussi mobilisé les municipalités, et moi, je m'engage, là, j'ai décidé de faire une tournée de toutes les grandes villes du Québec pour justement, encore là, les inciter à faire du logement abordable, à leur donner... à leur faire connaître le programme davantage, à leur montrer les avantages, et je pense que... Moi, je suis optimiste, peut-être trop, mais je suis convaincu que, d'ici quelques mois, on devrait arriver, là, à des solutions ou on devrait arriver à des projets qui vont démarrer.

Aussi, la dernière chose, vous l'avez soulignée vous-même, c'est un mandat d'initiative que vous faites par la commission. J'ai pris la peine de vous féliciter au début, je trouve ça extraordinaire qu'une commission parlementaire puisse décider de faire un mandat d'initiative sur le logement social. C'est une initiative extraordinaire, sauf que, moi, j'ai hâte aussi que la commission fasse son rapport, fasse le rapport et le dépose à l'Assemblée nationale, et avec votre rapport... Écoutez, moi, je vais l'étudier sérieusement, je vais étudier les mémoires qui vous ont été présentés et j'espère qu'on aura l'occasion ensuite, ensemble, de pouvoir peut-être mettre en place certaines recommandations que vous me ferez.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Moi... Bon, vous prenez beaucoup de temps pour répondre, il reste très peu de temps, même, pour vous poser des questions...

Le Président (M. Vallières): Ce serait la dernière question.

Mme Houda-Pepin: Vous voyez, hein, je suis toujours pressée par le temps et...

M. Côté (Dubuc): Vous m'aviez posé plusieurs questions.

Mme Houda-Pepin: Et Dieu sait que j'ai des questions à vous poser, mais on aura l'occasion d'en débattre ailleurs.

● (10 h 30) ●

Toujours est-il que, moi, la table de concertation... Je suis une femme de rapprochement, et c'est un travail que je fais même à l'intérieur de la commission parlementaire avec les groupes, et je ne peux que souscrire à tout forum de concertation entre les partenaires parce que, dans ce domaine, c'est important que tous les artisans du développement communautaire, privé, institutionnel travaillent ensemble, main dans la main. Mais, aujourd'hui, au-delà d'une table de concertation qui peut être constituée sans même que vous puissiez vous déplacer en commission parlementaire, ce dont on a besoin et de toute urgence, c'est des logements

construits, bâtis, pas annoncés virtuellement sur du papier. Ça, c'est le drame que nous avons.

Comment se fait-il que, même dans le cas où nous avons des montants d'argent sur la table, nous ne sommes pas capables de livrer? Le ministre vient de nous dire: Ça prend du temps pour démarrer un programme. Bien, ça là, en soi, c'est une contrainte. Le gouvernement, qui devrait en fait aider les partenaires à accélérer le développement du logement communautaire, privé, coopératif, est en train de devenir un frein à ce développement à cause de ses normes bureaucratiques, technocratiques qui ne vont nulle part. Le monde est paralysé. La ville de Montréal, elle veut y aller, mais le problème, c'est les normes, il faudrait les assouplir. Le secteur privé est venu nous dire qu'ils sont prêts à aller dans le logement social et abordable, dans le logement abordable en particulier, si on leur donnait des mesures incitatives, notamment des mesures fiscales qui seraient applicables exclusivement au niveau du logement abordable. Ce serait intéressant d'entendre votre réaction là-dessus, parce qu'on vous a soumis depuis le mois de mars dernier une liste de mesures, notamment des mesures fiscales, auxquelles vous deviez répondre et vous m'avez dit que, «dans quelques semaines, je vais donner ma réponse». Le mois de mars dernier, là.

Ce dont on a besoin collectivement, ce n'est pas des structures supplémentaires, parce qu'on peut en créer, on n'a pas besoin d'une commission parlementaire pour cela, mais ce dont on a besoin, c'est du logement.

Le Président (M. Vallières): En terminant.

Mme Houda-Pepin: Quand est-ce que vous allez assouplir rapidement les mesures pour le logement abordable où l'argent est disponible pour que le monde se mette à l'ouvrage pour construire les unités de logement?

Le Président (M. Vallières): M. le ministre.

M. Côté (Dubuc): Oui. Je partage totalement ce que vous avez dit et je vous répète ma réponse de tout à l'heure. Nous avons, avec le Fonds québécois de l'action communautaire, nous nous sommes réunis, et ils nous ont dit: Il y a des irritants; veuillez corriger ces irritants-là pour qu'on puisse mettre en marche le projet le plus rapidement possible. Et c'est ce qu'on est en train de faire. Et je vous dis que les irritants, tels que les contaminants de sols, les problèmes de zonage... alors, tout ça, on est en train de régler ça, les problèmes de coûts de construction... dans quelques jours, même quelques semaines, tout ça devrait être approuvé. Et je suis convaincu, comme je vous l'ai dit tout à l'heure, que, d'ici six mois, on se reparle, et vous allez voir que les projets vont lever.

Dernière information. Je peux vous dire que, actuellement, les projets potentiels, 4 900 en date du 30 septembre, 4 943 unités actuellement de logement qui sont en projets potentiels dans le cadre d'AccèsLogis, et ça, c'est à part le Logement abordable qui va démarrer, là.

Le Président (M. Vallières): Bien, ça complète. Merci, ça complète. M. le député de Roberval, qui

sera suivi du député de Saguenay et, si le temps le permet, du député de Saint-Maurice.

M. Laprise: Alors, merci beaucoup, M. le Président. Je tiens à vous remercier, M. le ministre, d'avoir brossé, je pense, un tableau assez très réaliste de la situation actuelle. Et votre réflexion a sans doute été bonne, comme celle de tous ceux qui sont venus présenter des mémoires ici, qui ont apporté une réflexion très importante qui va sûrement apporter un éclairage sur l'ensemble du dossier de l'habitation. Et, vous connaissant bien, on sait très bien que vous ne mettez pas la lumière sous le boisseau, vous allez la mettre au grand jour, et ça va éclairer tout le monde.

On a constaté, aux mémoires, qu'il y avait deux problèmes majeurs. Il y avait un problème qui est plus pénible, celui des gens les plus démunis, qui manquent de ressources, qui manquent d'encadrement dans leur logement, au niveau des handicapés physiques, au niveau des handicapés quasiment intellectuels et de différentes catégories de personnes qui n'ont pas accès librement à des logements abordables et des logements acceptables aussi, à une qualité de logements. Et il y a aussi un heureux problème qu'on a constaté à discuter avec les gens, c'est que ça ressort quand même d'une situation économique importante dans ces grands milieux là. Il y a une activité économique importante qui provoque des déplacements de populations vers les grands centres et qui, nécessairement, apporte des gens supplémentaires à ces populations-là. Et ça, les municipalités sont en mesure de relever ces grands défis là, on l'a constaté grandement.

Maintenant, dans les HLM, l'aide qu'on peut apporter aux HLM, les personnes qui demeurent dans les HLM, est-ce qu'elles sont éligibles à l'aide à domicile — on nous a relevé ça à certains moments donnés dans les... — l'aide à domicile donnée par les CLSC par exemple, à un encadrement au niveau de la santé? On sent qu'il y a des problèmes de ce côté-là.

M. Côté (Dubuc): Bon. Ce que vous soulevez, vous soulevez tout le problème des personnes qui sont en logement et qui ont besoin de services additionnels, soit des services de la part du CLSC, soit du soutien communautaire. Et il y en a énormément, de plus en plus, malheureusement, mais ces personnes-là, il faut quand même les aider.

J'ai rencontré il y a quelques semaines le ministre délégué à la Santé, M. Roger Bertrand, justement pour discuter de cette problématique du soutien communautaire. Nous en avons fait une priorité parce que c'est très important, parce qu'on ne peut pas permettre à des personnes de se loger... par exemple, des personnes qui ont eu des problèmes de toxicomanie, des personnes qui ont eu des problèmes d'alcoolisme, des problèmes de jeu pathologique, souvent ces personnes-là ont des problèmes de comportement, ont des problèmes... et ils ont besoin d'avoir des services 24 heures sur 24. Autrement dit, c'est que, dans un bloc-appartements, par exemple, où trois ou quatre personnes de ce genre-là... on aurait besoin d'un gardien, par exemple, jour et nuit, qui pourrait être là pour les aider au cas où il arriverait certaines choses. On a besoin des personnes dans le jour pour les encadrer et aussi pour

leur permettre des activités, pour les socialiser, les réinsérer socialement. Alors, c'est très difficile et c'est très coûteux. Mais nous travaillons sur le dossier afin justement de collaborer avec le ministère de la Santé.

J'ai également parlé à Mme la ministre de la Famille, Mme Goupil, et nous devrions essayer de trouver un plan d'action. Je devrais bientôt signer un mémoire au Conseil des ministres et au Trésor pour trouver une solution à cette problématique-là.

Le Président (M. Vallières): Merci, M. le député de Saguenay.

M. Corriveau: Merci, M. le Président. Tantôt, vous avez mentionné quelque chose qui m'a chatouillé l'oreille au niveau de l'intérêt pour la ville...

M. Côté (Dubuc): Au niveau de?

M. Corriveau: De l'intérêt pour la ville, qui est un des facteurs faisant en sorte qu'il y a des gens évidemment qui arrivent de plus en plus dans les grandes villes. Alors, on avait une femme de concertation tantôt. Moi, je me considère plutôt un homme de région; je ne sais pas si ça peut faire de la concertation régionale. Mais toujours est-il que j'aimerais ça vous entendre davantage parler de ce facteur de l'intérêt pour la ville qui, à mon avis, est un facteur important, puis je voudrais voir jusqu'à quel point vous considérez cette importance de ce facteur-là dans le fait que les régions civiles, pour s'en aller dans les grands centres... ce qui déplace finalement un problème.

M. Côté (Dubuc): Bon. Effectivement, c'est qu'on vit présentement, et c'est un peu paradoxal... c'est une situation économique qui est excellente pour le Québec, mais, par contre, on arrive à l'autre bout, ça met une pression sur le logement locatif, donc il y a de moins en moins de logements parce que les jeunes s'en vont en ville parce qu'il y a beaucoup d'ouvrage en ville, la situation économique est excellente. Alors, c'est ce qui arrive. Et, d'un autre côté, bien, on a les régions qui en souffrent à l'autre bout. Alors, il faut aussi... Là, vous touchez une problématique qui est beaucoup plus large, c'est qu'il faut, d'un autre côté, retenir, essayer de retenir nos jeunes en région. De quelle façon? On n'a pas besoin... en habitation, c'est évident qu'en région les taux d'inoccupation ne sont pas les mêmes qu'en ville. Alors, pour l'habitation, il n'y a pas de problème. Mais de quelle façon on peut retenir nos jeunes en région? Je pense que c'est avec des usines de deuxième, de troisième transformation qu'on peut les aider à rester en région. Plus on va leur offrir des emplois, plus les jeunes vont rester en région. Et, souvent, les jeunes partent parce qu'ils ne sont pas capables d'exercer dans le métier ou dans la profession pour laquelle ils ont été formés.

Écoutez, moi, je viens du Saguenay, c'est une région-ressource, c'est une région où on a énormément de problèmes aussi à garder, à retenir nos jeunes en région, et c'est ce sur quoi on travaille en région, essayer de donner à nos jeunes des possibilités de rester. Lorsque nous étions, nous... lorsqu'on était plus jeunes,

et, moi, je me souviens, chez nous, on était cinq, puis, quand ma soeur est partie pour Toronto, ce n'était pas grave parce qu'on restait quatre. Mais, aujourd'hui, c'est des familles de deux, en moyenne trois, et des fois un peu plus. Alors, quand c'est les deux qui partent, bien, c'est terminé. Alors, il faut repenser notre façon d'agir, il faut évoluer avec le temps. Et, moi, je pense qu'en région, avec le Sommet des régions qui va venir se greffer en novembre, on devrait être capable de trouver des solutions pour garder les jeunes en région. Mais, effectivement, c'est qu'en ville... les jeunes s'en vont vers la ville, et c'est un phénomène qui est non seulement québécois, c'est un phénomène qui est mondial.

● (10 h 40) ●

Le Président (M. Vallières): Oui, vous pouvez poser une autre question, ça va.

M. Corriveau: C'est vraiment au niveau de la proportion, est-ce qu'il est établi une proportion de ces gens qui quittent les régions, que vous auriez au ministère?

M. Côté (Dubuc): Malheureusement, je ne peux pas vous répondre, je n'ai pas les chiffres pour ça.

M. Corriveau: Je vous remercie.

M. Côté (Dubuc): Mais on parle... au Saguenay, on dit que c'est un autobus par mois.

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

M. Pinard: Merci, M. le Président. M. le ministre, mesdames, messieurs. Depuis trois jours, il y a plusieurs solutions qui sont mises sur la table pour régler le problème du logement. Moi, il y en a une qui me plaît davantage que d'autres, ou il y en a une sur laquelle j'ai un focus, le focus m'attire, c'est l'accessibilité à la propriété. Et nous avons eu l'occasion dans nos discussions d'entendre par exemple hier trois émérites professeurs de l'INRS qui nous mentionnaient qu'on pouvait mettre de l'avant au Québec un programme concernant l'accessibilité à la propriété et un programme qui pourrait toucher par exemple les familles ayant des revenus entre 20 et 30 000 \$, mais en assurant à ces familles une aide, par exemple, qui pourrait être une aide de départ, avec un soutien pendant une période d'années, qui devrait être au moins d'un minimum de cinq à 10 ans, et également soutien qui exigerait une participation, notamment des villes, par exemple en termes de... participation qu'on pourrait retrouver en termes d'allègement au niveau de la taxe foncière et autres bénéfices qui pourraient leur être octroyés à l'acquisition, par exemple, taxe de mutation et autres.

Nous avons eu également... Ce programme-là, présenté par des professeurs, est tout à fait novateur parce que, pour la première fois, on nous disait que les politiques antérieures, dans les 20, 30 dernières années, ont toujours été des politiques à très, très court terme. Vous vous rappelez, dans notre ancienne vie à tous les deux, nous avons eu l'occasion, par exemple, de traiter

des programmes d'accessibilité à la propriété, mais c'étaient toujours des programmes qui étaient très limités dans le temps: on parlait de trois ans habituellement. On parlait de familles... réduction de remboursement d'hypothèque selon...

Une voix: Corvée-Habitation.

M. Pinard: Corvée-Habitation ou AccèsLogis, mais qui étaient basés, par exemple, sur le nombre d'enfants, et ainsi de suite.

À cela, je vais vous dire que, hier soir, nous avons été également privilégiés en recevant le groupe de la ville de Québec qui a mis de l'avant un programme projet-pilote, un projet-pilote qui vise le renforcement de son quartier moteur, qui est le centre-ville, avec un programme d'accessibilité au niveau de la copropriété, et la ville de Québec vise exactement cette clientèle de ménages entre 20 et 30, 35 000 \$. Et, à ce moment-là, la ville tâte le pouls. Et, selon M. Larose, semble-t-il que ce projet-là est très, très intéressant actuellement et serait porteur. Alors, j'aimerais vous entendre sur les solutions que vous mijotez actuellement concernant les programmes d'accès à la propriété.

Le Président (M. Vallières): M. le ministre.

M. Côté (Dubuc): En ce qui concerne l'accès à la propriété, vous touchez une corde sensible parce que, moi aussi, je privilégie une certaine forme d'aide pour accéder à la propriété. Maintenant, quant à savoir de quelle façon cette aide-là pourra être attribuée, écoutez, il y a différentes solutions présentement qui sont à l'étude.

Il faut tenir compte aussi de deux choses importantes. D'abord, je pense que la chose la plus importante, c'est la capacité financière aussi du gouvernement actuel: Est-ce qu'on est capable d'injecter plusieurs millions de dollars — le nombre de millions, je ne le sais pas — dans l'accession à la propriété? On est présentement, vous le savez, dans une situation financière difficile, le gouvernement du Québec, les budgets sont serrés, mais il faut d'un autre côté essayer de trouver des solutions pour faire accéder des gens à la propriété, compte tenu de la situation qu'on vit.

La deuxième chose, c'est que les mesures que nous allons envisager, il ne faut pas que ces mesures-là... Vous avez parlé des mesures à long terme. Je suis bien prêt à mettre des mesures à long terme, mais il ne faut pas qu'après ces mesures à long terme les gens qui, après cinq ans ou après 10 ans, voient leur bonification se terminer ne soient plus capables, après ça, de faire fonctionner leur propriété, puis perdent leur propriété, puis remettent leur propriété à la banque ou à la caisse. Il faut justement que ces mesures-là soient ciblées de telle façon qu'elles permettent justement à des personnes d'accéder à la propriété. Il ne faut pas que ce soient des mesures qui demeurent... d'une permanence... trop longtemps. On permet aux gens d'accéder à la propriété. Vous l'avez dit vous-même, on peut leur donner un certain montant, on peut diminuer la taxe sur les droits de mutation, on peut faire un rabais d'intérêt pour quelques années pour commencer. Il y a plusieurs mesures. Ces mesures-là sont présentement toutes

étudiées. On verra qu'est-ce qui est le mieux, compte tenu de nos disponibilités financières également.

Le Président (M. Vallières): Bien. Alors, ça termine cette période d'échange. Merci, M. le ministre, d'être venu nous rencontrer.

M. Côté (Dubuc): Je vous remercie infiniment.

Le Président (M. Vallières): Alors, je demanderais maintenant à M. François Des Rosiers de bien vouloir prendre place.

(Changement d'organisme)

Le Président (M. Vallières): À l'ordre, s'il vous plaît! Les gens qui ont à faire des petits caucus doivent quitter cette salle afin qu'on puisse procéder à l'audition de M. Des Rosiers qui a eu la gentillesse de se présenter.

Une voix: ...

Le Président (M. Vallières): Oui. Alors, c'est ça, rapidement. Très bien. Très bien. Alors, enfin, M. Des Rosiers, on va pouvoir vous entendre. On vous remercie beaucoup d'être des nôtres ce matin. On est persuadés que les échanges vont être très constructifs. Les membres ont hâte de vous questionner, ils sont heureux de pouvoir compter sur votre expertise à l'intérieur de nos travaux. Alors, M. Des Rosiers, la parole est à vous.

M. François Des Rosiers

M. Des Rosiers (François): Oui. Je vous remercie d'abord de cette invitation, qui est une occasion de me faire entendre sur un sujet qui m'est très cher parce que ça fait plus de deux décennies que je travaille sur la question du logement.

• (10 h 50) •

J'ai déposé un mémoire qui se compose de trois parties: la première où je reprends les différents éléments du document de consultation du professeur Daniel Gill; la seconde où j'établis, je présente ma propre version de la situation qui prévaut actuellement; et la troisième où je fais les commentaires critiques sur le document de réflexion. Alors, la première partie, je vais être très bref, puisque vous avez lu ce document-là probablement plusieurs fois. Je vais plutôt passer directement à la seconde section qui traite de la crise du logement et je reviendrai sur le document par la suite.

Alors, cette interprétation que je fais, moi, de la crise du logement, elle souligne l'importance de deux grandes séries de facteurs qui nous permettent d'expliquer la situation actuelle avec laquelle le Québec est aux prises depuis, en fait, quelques années seulement, un renversement de situation qui en a surpris beaucoup, puisqu'on est passé d'une situation où les taux d'inoccupation sur le marché locatif étaient extrêmement élevés à la situation exactement inverse, avec des taux d'inoccupation qui sont de l'ordre de 0,6 % à Montréal, 0,8 % à Québec. Ça fait très longtemps qu'on n'a pas vu ça, mais il y a eu des situations un peu

analogues dans le passé. Et, si on recule jusqu'au milieu des années soixante-dix, eh bien, on peut se rendre compte qu'on a connu une situation à peu près analogue et les réactions ont été à peu près analogues. Les gouvernements, tant fédéral que provinciaux, ont mis sur pied différentes séries de programmes et de mesures pour stimuler la construction locative notamment. Je reviendrai là-dessus tout à l'heure.

Donc, les deux grandes séries de facteurs sont les facteurs conjoncturels et les facteurs structurels. C'est important, je le dis tout de suite, on parle de logement social, mais je pense qu'il est très important, comme le fait d'ailleurs le document de consultation, de replacer toute cette problématique-là dans une problématique plus large qui est celle du logement, du logement locatif dans son ensemble et du logement également, et de l'aménagement urbain. C'est très important de bien comprendre ces éléments-là pour situer la crise actuelle.

Alors, au chapitre des aspects de conjoncture, eh bien, il est évident que la santé de l'économie canadienne et québécoise en particulier, la création d'emplois au cours des dernières années est un facteur très important pour expliquer ce que l'on appelle la formation de nouveaux ménages. Le ménage, c'est l'unité de mesure de la demande en matière de logement, et un ménage, ça correspond à une unité de logement occupée. Les ménages se forment sous divers facteurs, mais le facteur économique est très important pour expliquer la formation des ménages. La création d'emplois incite, par exemple, les jeunes à quitter le foyer familial pour prendre un appartement, un logement, et donc ce sont ces jeunes qui viennent nourrir directement le marché locatif, et c'est ce que l'on voit en particulier dans les grands centres.

J'entendais tout à l'heure la discussion sur la concentration dans les centres métropolitains. C'est une tendance qui s'est amorcée avec la Seconde Guerre mondiale, elle n'est pas neuve, mais elle prend de l'expansion, et la mondialisation l'accélère, et elle va continuer à s'accélérer, de sorte que ce mouvement de concentration de demande très forte pour le logement dans les régions métropolitaines, et en particulier Montréal, et la Montérégie, et Hull, n'est pas prêt de se terminer. Et parallèlement à ça, bien, c'est le contraire qui va se passer dans le reste du Québec, on va avoir des taux d'inoccupation qui risquent d'augmenter et une population qui va progressivement diminuer.

Alors, ces facteurs conjoncturels sont très importants, mais il y a également des facteurs de nature structurelle qui sont liés à la démographie qui expliquent la situation qu'on vit présentement. Vous avez entendu parler sans doute de ce qu'on appelle le baby-boom, le boom des naissances, dont la première vague, les baby-boomers, dont je suis, sont arrivés sur le marché au début des années soixante-dix, avec la conséquence que le secteur domiciliaire, tant locatif que le secteur de la propriété, a connu des sommets aux alentours de 1976, 1977, des sommets qu'on n'a jamais revus après. Et c'est directement lié au boom des naissances et à la demande pour la propriété et pour le locatif. Eh bien, la même chose se passe mais en miniature aujourd'hui, puisque c'est l'écho du baby-boom, les enfants des baby-boomers qui arrivent sur le

marché, ces jeunes-là qui ont 20 ans, qui sont nés au début des années quatre-vingt, et, 20 ans après, eh bien, ce sont les demandeurs de logements dans la mesure où l'économie le leur permet. Or, justement, l'économie leur permet de se poser en demandeurs de logements et, notamment, de logements locatifs. Dans quelques années, ces mêmes individus seront des demandeurs de maisons ou de condominiums.

Donc, tout ça est évidemment en mouvance, et il faut suivre la démographie pour comprendre où on est maintenant, d'où on vient puis où on s'en va. Et, où on s'en va, c'est un message qui est peut-être très important dans le mémoire que je vous ai fait parvenir. C'est qu'éventuellement on est inévitablement confrontés à une baisse de la demande, selon les scénarios qu'on avance, qui va s'amorcer aux alentours de 2025 ou 2035. Alors, ça paraît loin là, surtout quand on cherche à régler des problèmes à court terme, mais c'est des choses qu'il faut garder à l'esprit lorsqu'on établit des politiques. Parce que, quand on construit, c'est pour longtemps; donc, il faudrait éviter de se retrouver dans une situation de surproduction. Et c'est un peu le message général que je donne dans mon mémoire.

Il y a également d'autres éléments qui expliquent la situation de rareté actuelle, qui s'ajoutent à ce qu'on vient de mentionner, au facteur démographique, au facteur économique, dans lesquels j'inclus... Le facteur démographique inclut aussi l'immigration, et l'immigration, c'est surtout Montréal. Ça demeure limité si on compare ça à ce qui se passe ailleurs au Canada, mais c'est quand même un facteur additionnel. L'immigration, dans le moment, connaît une reprise, c'est assez cyclique comme phénomène, et cette reprise-là est alimentée par l'emploi évidemment. Et c'est la région de Montréal qui ramasse la plupart des immigrants.

À tout ça s'ajoutent d'autres éléments qui sont de nature structurelle et qui touchent l'industrie comme telle, c'est-à-dire la production de logements. Il y a deux éléments sur lesquels j'attirerais votre attention: c'est le rôle que joue, notamment, la Régie du logement dans le marché locatif et celui de l'organisation dans l'industrie de la construction. Je pense que ce sont deux éléments très importants qu'on ne peut pas... qui sont incontournables si on pense à une solution à long terme aux problèmes qu'on vit.

Le premier cas, celui de la Régie du logement, que j'ai bien étudié au cours des 10, 15 dernières années, c'est que, comme vous le savez... Bon, on a un système de contrôle des loyers qui demeure assez flexible. C'est certainement plus flexible que ce qu'on retrouve dans beaucoup de pays, puisque le propriétaire et le locataire peuvent s'entendre à l'amiable et fixer en fait le loyer qu'ils veulent. Mais il reste que la Régie a un rôle psychologique important à jouer et que les barèmes qu'elle établit chaque année sont, en quelque sorte, une indication à suivre par le marché.

● (11 heures) ●

Or, si l'on observe ce qui se passe depuis quelques années, c'est que l'indice des prix à la consommation en général a augmenté plus vite que l'indice du coût des logements. Il y a une différence de 2%. Ce qui veut dire un appauvrissement des détenteurs d'actifs immobiliers dont la valeur des actifs diminue. C'est lié en partie à la formule d'indexation des loyers.

Et un des points qui est, je pense, assez critiquable et qui devrait être modifié, un des points, c'est celui qui concerne l'encouragement à la rénovation, à l'entretien du parc. À l'heure actuelle, c'est nettement insuffisant. Et ce qui se produit dans ce temps-là, c'est que le propriétaire essaie de comprimer ses coûts, et les coûts qu'il comprime en premier, ce sont ceux qui vont à l'entretien, à la rénovation du parc. Donc, dans une perspective de long terme, ça peut devenir extrêmement dommageable, et, 20 ans après, bien, on se rend compte que le parc s'est détérioré, mais ça fait 20 ans que le problème perdure. Donc, c'est un élément important. Il y a d'autres choses, il y a plusieurs points que je pourrais soulever, mais c'est certainement un des plus importants.

Il y a la question aussi du non-paiement des loyers qui implique pour les propriétaires qui veulent se faire rembourser de suivre une procédure qui est très lourde et qui pourrait être allégée. Sur ce sujet, je viens de terminer une recherche que j'ai faite pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui devrait être rendue publique bientôt, dans laquelle je mesure l'impact financier annuel de ce non-paiement de loyer. Il est de l'ordre de 186 millions par année pour le Québec, pour les propriétaires. Alors, c'est quand même non négligeable et c'est un facteur... un irritant qui vient s'ajouter aux autres irritants. Un de ces irritants-là, qui ne l'est pas encore mais qui pourrait le devenir, c'est toute la question de l'accès à l'information pour les propriétaires qui veulent choisir leurs locataires. On sait qu'il y a une loi qui est suspendue, il y a des articles de la loi qui sont suspendus pour l'instant. C'est un autre élément. Alors, toute cette réglementation autour du contrôle des loyers, et la réglementation sur le logement de façon générale, doit, je pense, être quelque peu allégée. Je ne dis pas supprimée, mais quelque peu allégée, pour donner plus de vigueur au marché privé.

L'autre problème concerne la réglementation qui touche l'industrie de la construction et, notamment, toute la rigidité autour de l'application des conventions collectives, l'application de la loi R-20 dans l'industrie de la construction, qui est un facteur d'augmentation des coûts. Ça augmente les coûts parce que ça augmente les délais. Il y a ce qu'on appelle les primes improductives qui viennent gonfler les coûts. Toute l'organisation du travail, la segmentation des métiers est quelque chose qui, en fait, nuit beaucoup à la construction résidentielle. Alors, pour s'en convaincre, j'ai des chiffres qui sont cités dans le mémoire et qui viennent d'un traitement spécial de Statistique Canada sur les permis de bâtir dans le secteur unifamilial. Ça donne une indication. Pour le Canada, le coût de construction moyen est de 808 \$ du mètre carré; au Québec, c'est 951 \$ du mètre carré. Ça fait une différence de 18%. Ça fait une très grosse différence et ça peut expliquer une partie du problème. Le problème dans le marché locatif, c'est que ça coûte pour construire un deux chambres à coucher, un logement de l'ordre de 800 pi², ça coûte aux alentours de 75 000 \$, et, sur le marché, cette unité-là vaut à peu près 50 000 \$. Donc, un propriétaire qui accepterait de construire, d'investir 75 000 \$ pour construire un logement et le revendre 50 000 \$ le lendemain, il n'y en a pas beaucoup. C'est lié au loyer marchand moyen que le locataire paie au Québec, qui

est de l'ordre de 530 \$. Pour rentabiliser l'investissement, ce qu'on appelle le loyer économique, il devrait être de l'ordre de 850 \$. Il y a donc un fossé important à combler et ce fossé-là, il est alimenté à la fois par la faible capacité de payer d'une partie des locataires et par les coûts excessifs de construction des unités locatives. Donc, une solution durable devrait s'attaquer aux deux problèmes, qui sont des problèmes différents.

Maintenant, je souligne quand même que le document de consultation mentionne que, malgré tout, malgré la hausse des coûts due à la crise actuelle dans les villes comme Montréal — le logement a augmenté de l'ordre de 4 % à Montréal et à Québec, et les loyers ont augmenté de l'ordre de 5,3 % à Hull, au cours de la dernière année seulement... Mais, malgré tout, le locataire québécois peut se loger convenablement en travaillant 68 heures par mois, alors qu'à Toronto c'est 127 heures par mois, et puis, à Ottawa, c'est 113 heures par mois, puis, à Calgary, c'est 111 heures par mois. Le locataire québécois est encore très choyé, et, dans une certaine mesure, peut-être qu'il va devoir se faire à l'idée qu'il doit investir un peu plus sur le logement. Je pense qu'on a souvent pris pour acquis que le logement, c'était quelque chose qui devait ne pas coûter cher. Il y a beaucoup de locataires qui se situent en dessous du seuil de 30 %. On fixe le taux d'effort normal à 30 %. Beaucoup de locataires ont un taux d'effort de l'ordre de 20 %.

Alors, évidemment, ça ne règle pas le problème des plus démunis. Dans le document, on mentionne qu'il y a à peu près 20 % des clientèles locataires qui sont vraiment des clientèles dans le besoin avec des très faibles revenus. Il est évident qu'il faut faire quelque chose pour ces gens-là. Il y a plusieurs solutions qui sont mentionnées dans le document dont j'ai relevé en dernière partie de mon mémoire les points que je considère comme les plus positifs, ceux sur lesquels je suis un peu plus mitigé, et puis les lacunes. Bien, les lacunes, c'est de ne pas traiter, d'écarter du revers de la main toute la question de la réglementation au niveau de la Régie du logement et au niveau de l'industrie de la construction. Là, je viens de vous en parler, donc je ne reviendrai pas là-dessus.

Les points les plus positifs, c'est de mettre l'accent sur l'idée d'une politique de l'habitat plutôt que simplement d'une politique du logement et, notamment, d'insister sur la question du développement durable et de l'intégration des problématiques de transport et de services sociaux à celle du logement. Les clientèles les plus démunies sont notamment des clientèles qui ont besoin d'aide spécifique. Ce sont des personnes âgées en perte d'autonomie, ce sont des ménages, des familles monoparentales, des mères de famille avec des enfants qui ont vraiment besoin d'un soutien personnalisé. Ce sont des clientèles désinstitutionnalisées qui peuvent difficilement se réinsérer dans le logement locatif privé et qui ont besoin d'un support, et, de plus en plus, on va être confronté à ce genre de clientèle. Donc, construire des logements, ce n'est pas suffisant. C'est nécessaire, mais ce n'est pas suffisant, et le document le fait très bien ressortir.

Il fait également ressortir que, à choisir entre l'aide à la pierre et l'aide à la personne, on constate, et

ça, toutes les analyses vont vous le dire, que l'aide à la personne est beaucoup moins dispendieuse et plus efficace que l'aide à la pierre. L'aide à la pierre, c'est notamment les HLM, c'est la construction de coopératives. On peut en construire, mais on sait que ces programmes-là coûtent cher, et le document le met bien en relief. C'est, par mois, par logement, de l'ordre de 350 \$ dans le cas des HLM. Dans le cas des coopératives, c'est encore plus cher, ça frise le 500 \$. Alors que l'aide à la personne, et je pense en particulier à l'allocation-logement, dont on dit d'ailleurs beaucoup de bien à l'extérieur du Québec dans les analyses qu'on fait sur l'aide, l'allocation-logement, programme du gouvernement québécois... Il y a une étude récente qui a été faite par un économiste de l'Université de Guelph, en collaboration avec un centre de recherche de l'Université de Toronto, qui fait une analyse comparative de l'allocation-logement et de l'aide... le Housing Choice Voucher, la section 8, du gouvernement américain, et qui dit que l'allocation-logement au Québec est probablement une des solutions les plus efficaces et qu'on devrait bonifier ce programme-là plutôt que d'investir sur des programmes qui coûtent très cher et qui, finalement, desservent relativement peu de gens. L'allocation-logement, c'est 155 000 personnes. Donc, je pense qu'il y a différentes solutions qui peuvent être apportées.

Je me préoccupe plus des solutions de moyen et de long terme. Les solutions de court terme, on va aller vers la construction de logement social, mais je pense que c'est un pis-aller parce que c'est vraiment le long terme qu'il faut regarder. L'équilibre entre l'offre et la demande et l'équilibre entre les intérêts des propriétaires et des locataires, c'est la meilleure façon d'éviter, dans une perspective de long terme, les problèmes que l'on connaît.

Il y a d'autres solutions comme les solutions fiscales, les abris fiscaux. Je suis, là-dessus, un peu plus mitigé parce que, dans le passé... ça fonctionne très bien, c'est très efficace, mais ça crée souvent de la surproduction à long terme, si ce ne sont pas des programmes ciblés. Et là, si vous allez vers ça, si la commission décide d'encourager ce genre de chose, on aurait intérêt à regarder ce qui se fait aux États-Unis avec le Low Income Housing Tax Credit, qui est un programme ciblé.

● (11 h 10) ●

Le Président (M. Vallières): En terminant, M. Des Rosiers, parce qu'on a déjà excédé de quatre minutes le temps qui vous était alloué.

M. Des Rosiers (François): Bien, vous êtes bien aimable. J'en aurais encore... Probablement que vos discussions vont me permettre de...

Le Président (M. Vallières): C'est ça, ça va nous permettre probablement de continuer à échanger avec vous.

M. Des Rosiers (François): J'espère que j'ai réussi à faire le tour.

Le Président (M. Vallières): J'en aurais peut-être une facile pour débiter, moi, là, parce que vous

parlez dans votre document du Code de construction du Québec qui serait un des facteurs pour les coûts élevés par rapport à ce qu'on trouve ailleurs. Et, en particulier, quand on disait qu'auparavant on construisait en bois-brique et que, maintenant c'est en béton, avez-vous un ordre de grandeur de ce que ça peut représenter? Et est-ce que c'est dû au facteur de sécurité si c'est obligé de...

M. Des Rosiers (François): Bon, alors c'est toute la question. Je vais vous dire franchement, c'est un point que j'aimerais beaucoup creuser, que je n'ai pas encore creusé, dans quelle mesure c'est par mesure de sécurité ou non. Mais je ne suis pas... C'est justement ce qu'on remet en question. On remet en question la nécessité absolue d'avoir systématiquement du béton plutôt que du bois-brique. La différence, elle est de l'ordre de 15 à 20 % dans les coûts.

Le Président (M. Vallières): Ça vaut la peine de le regarder. 20 %, c'est beaucoup.

M. Des Rosiers (François): Bien, absolument. Mais vous comprendrez que là on touche un point névralgique et stratégique. Parce que l'industrie de la construction, il y a des très gros syndicats derrière, et toute la lourdeur de la gestion de la loi R-20, toute la lourdeur qui est derrière ça, il y en a qui en tirent profit.

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

Mme Doyer: Merci, M. le Président. Alors, moi, d'abord, je vais vous féliciter de nous avoir présenté... d'avoir pris du temps pour réfléchir sur tout ce domaine-là du logement social et abordable.

M. Des Rosiers, je pense ne pas me tromper en disant que vous êtes sur le terrain d'une déréglementation, d'un contrôle. Vous êtes avec la Régie du logement qui exerce un contrôle sur le prix des loyers.

M. Des Rosiers (François): Entre autres.

Mme Doyer: Vous aimeriez ouvrir un peu plus et tout, d'accord?

M. Des Rosiers (François): Entre autres, mais ce n'est pas une solution unique.

Mme Doyer: Oui, mais nuancé. Vous êtes quand même très nuancé. Moi, j'apprécie votre mémoire, j'apprécie vos recommandations. Vous y êtes allé à fond. Alors, monsieur, selon vous, il n'existe aucune formule miracle pour régler rapidement la situation. Souvent, vous parlez des effets pervers. Puis vous vous situez sur le moyen et long terme. Moi, j'apprécie. Puis vos recommandations sont teintées de nuances, au contraire de l'Institut économique de Montréal qui sont venus ici. Moi, j'ai trouvé qu'ils n'étaient pas nuancés, ils y allaient carré en déréglementation tous azimuts. Bien, moi, c'est mon opinion.

M. Des Rosiers (François): C'est leur position, oui.

Mme Doyer: C'est ça, et vous êtes plus nuancé. Vous êtes donc un partisan avoué d'une certaine forme de déréglementation. En fait, à la toute dernière ligne de votre mémoire, vous dites: «En fin de compte, la solution durable à la crise actuelle repose sur une harmonisation des besoins à long terme des locataires et des propriétaires qui passe inévitablement par un allègement de la réglementation touchant le logement.»

Un autre de vos collègues économistes est venu, M. Pierre Desrochers, mercredi, nous parler de déréglementer, mais de façon plus radicale, comme je vous disais. Il y a aussi un économiste bien connu, vous le connaissez, moi aussi, Pierre Fortin, qui dit, dans *L'Actualité* du 15 octobre 2002: «Il faudrait également assouplir la réglementation des loyers mais sans nécessairement aller aussi loin que l'Ontario.» Voyez-vous?

Alors, de façon bien concrète et pratique, comment procéderiez-vous à cette déréglementation, mettons qu'on voudrait s'engager sur ce terrain-là, un petit peu ou dépendamment? Je termine. Quel serait l'impact sur le prix du loyer marchand de deux chambres à coucher qui coûtent 550 \$ présentement? Parce qu'on nous a beaucoup dit que, si on va sur le terrain, ça va exercer... les loyers vont se... les salaires minimums là, les gens, c'est à 7 \$. Donc, ça va exercer une poussée inflationniste.

M. Des Rosiers (François): Bon. Alors, sur la question de la déréglementation, j'ai eu l'occasion à plusieurs reprises de faire des suggestions à la Régie du logement, notamment en leur proposant de lever cette interdiction de remettre le loyer à son niveau marchand lors du départ d'un locataire. Que, pendant que le locataire soit là, on le maintienne, je le conçois, mais, lorsqu'un locataire quitte, il serait normal que le propriétaire puisse remettre le loyer à son niveau marchand et c'est libre au locataire suivant d'accepter ou de refuser. On est dans un marché libre et, pour la très grande majorité des locataires, ça ne pose pas de problème.

Un autre élément de la déréglementation, c'est de faire en sorte que les augmentations moyennes de loyer suivent au moins l'inflation. C'est une politique de la Régie du logement tacite de faire en sorte que les augmentations soient, au pire, égales, mais, si possible, inférieures à l'inflation. Mais ce que ça veut dire, c'est que vous diminuez la valeur des logements avec ça. Chaque fois que le revenu net d'un logement, même son revenu brut diminue de 2 %, sa valeur diminue de 2 %. Ce n'est pas une incitation à produire. Et la solution, pour moi, c'est de créer une incitation normale pour les investisseurs qui ont le choix entre mettre leur argent dans l'immobilier ou dans d'autres choses. Et, à long terme, bien, ce que vous avez, c'est que vous augmentez la production de logements, et le danger que vous mentionnez est d'autant réduit par ça, puisque les loyers n'augmentent... Ce qui est pire pour faire augmenter les loyers, c'est de ne pas avoir d'offre, c'est de ne pas avoir de production puis de remplacement du parc. C'est ce qu'on a dans le moment.

Mme Doyer: Une petite dernière, là. M. Divay, Mme Dansereau et Mme Séguin, que vous connaissez sûrement...

M. Des Rosiers (François): Je les connais tous très bien.

Mme Doyer: Oui. Ils sont venus hier nous présenter un mémoire extrêmement intéressant. Moi, sur toute l'histoire de l'effet de percolation et des mesures... Tu sais, on voit sur le terrain des mesures d'accession à la propriété. Comment agir au mieux en sachant que nous avons comme problématique au Québec, dans les villes, là... c'est vraiment les bas revenus, des clientèles qui sont plus problématiques pour un ensemble de raisons, et qu'en même temps on nous a beaucoup parlé de l'effet de percolation, puis il y en a qui sont venus nous dire que c'était bon, puis il y en a d'autres qui sont venus nous dire que ce n'était pas bon. Et il y avait... comme, hier, M. Divay nous a dit qu'il y a 100 000 personnes au Québec ou familles qui ont des revenus en haut de 50 000 et qui sont locataires. Voyez-vous?

M. Des Rosiers (François): Oui, c'est très intéressant, ce que vous dites.

Mme Doyer: Oui. Comment on fait pour agir? Puis vous avez parlé dans votre mémoire d'agir de façon ciblée pour régler les vrais problèmes. Puis l'effet sur le long terme, qu'est-ce que ça va être?

M. Des Rosiers (François): Bon. Pour revenir sur ce dont vous parlez, en fait vous faites référence à l'encouragement à l'accession à la propriété pour les locataires qui ont des revenus situés entre 20 et 30, 35 000 \$. C'est une solution. Le rapport en parle comme une façon de décongestionner le marché du logement. Moi, je ne suis pas nécessairement contre ces mesures-là, mais je dirais que je suis... et mon opinion est très mitigée là-dessus, parce que ces clientèles-là sont les clientèles les plus fragiles, ce sont des clientèles que vous pouvez encourager à devenir propriétaires par des incitations fiscales, ou en réduisant la taxe, ou en enlevant les taxes foncières pendant un certain temps. Mais, ça, ce ne sont pas des mesures permanentes. Et ces gens-là vont consacrer une grande partie de leurs revenus à l'acquisition d'une propriété qui ne sera pas une propriété haut de gamme, dont la valeur risque de ne pas augmenter énormément, justement parce qu'elle n'est pas de haut de gamme, à moins qu'on la subventionne à coûts... à grands frais. Mais je ne suis pas sûr que ce soit la solution.

Ces clientèles-là, ce sont celles qui sont le plus susceptibles de se confronter à des reprises hypothécaires par la suite. Je regarde le programme d'assurance de la SCHL qui permet de ne mettre que 5 % de mise de fonds. Bien, souvent, les ménages qui ne peuvent mettre que 5 % de mise de fonds sont aussi ceux qui ont des revenus juste sur la ligne et, lorsque la moindre petite chose arrive dans leur vie, que ce soit une hausse des taux d'intérêt ou bien une perte d'emploi, bien, ce sont les premiers qui sont susceptibles de ne pas pouvoir rembourser leurs créanciers. Alors, il faut faire attention avec une telle mesure; elle a des effets pervers si on y va un petit peu trop largement avec ça.

L'autre élément, c'est, comme vous le dites, le statut propriétaire-locataire, c'est aussi un choix, et ce que Gérard Divay disait — j'en suis depuis très

longtemps conscient: À Montréal, vous avez des profs d'université qui sont locataires. J'ai plusieurs amis qui étaient locataires et ce n'est pas parce qu'ils n'ont pas les moyens de devenir propriétaires. Il y a un choix, là.

Mme Doyer: Un choix de consommation.

M. Des Rosiers (François): Un choix de consommation. On peut, par exemple, vouloir être locataire à Montréal puis s'acheter un chalet au bord du lac Memphrémagog. Il y en a plusieurs qui le font. Donc, il y a cet aspect-là qu'il faut respecter.

Et, troisièmement, il y a un autre aspect auquel il faut songer. C'est que, lorsqu'on veut mettre sur pied un programme de conversion à la copropriété, d'encouragement à l'accession à la copropriété pour les ménages à revenus modestes, ce qui risque d'arriver, ce n'est pas tellement qu'il va se construire beaucoup de copropriétés à faibles revenus, pour les faibles revenus, mais qu'on va transformer des logements existants en copropriété. Et là vous avez l'effet contraire, vous vous trouvez à réduire le parc de logements locatifs abordables. C'est exactement ce qui semble être le cas dans le Plateau Mont-Royal à l'heure actuelle. Une des raisons pour lesquelles il y a un problème dans ce secteur-là pour les gens qui veulent se loger à peu de frais, ce n'est pas juste que les loyers augmentent, c'est qu'il y a de moins en moins de logements disponibles parce qu'ils sont rachetés et retransformés par des propriétaires. C'est ce qu'on appelle la gentrification.

Mme Doyer: D'accord. Merci beaucoup, M. Des Rosiers.

Le Président (M. Vallières): Merci. Ce qui nous amène à Mme la députée de La Pinière.

● (11 h 20) ●

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. M. Des Rosiers, merci beaucoup pour votre mémoire, c'est fort intéressant. Vous faites un peu le tour des enjeux et vous vous hasardez pour proposer des solutions. C'est très intéressant.

Sur le contrôle des loyers, vous êtes favorable à un allègement, finalement. Vous avez dit: La Régie du logement doit rester, mais il faudrait regarder les possibilités d'allègement. À quoi est-ce que vous faites référence? Parce que les propriétaires, eux, se plaignent de la Régie, qui est très contraignante dans ses méthodes de calcul d'augmentation de loyer, et ils estiment que la Régie est un frein qui les empêche d'investir dans le logement social et abordable.

M. Des Rosiers (François): Je pense que le problème n'est pas tant au niveau des indicateurs qui touchent, par exemple, les hausses de coût de chauffage ou d'électricité. Il y a des révisions mineures qui pourraient être faites à ce niveau-là. Mais je pense que le point majeur, c'est toute la question des rénovations, l'entretien et rénovation. L'incitation à l'heure actuelle est très faible. Le propriétaire qui investit 10 000 \$ dans un logement ne va récupérer ça qu'après 20 ans, parce que c'est une méthode qui est... À l'origine, lorsque j'étais à l'origine de toute cette approche-là, donc je travaille sur cet aspect-là depuis une vingtaine d'années.

à l'origine, l'intention était très bonne, c'était de créer une méthode qui reproduit le fonctionnement du marché. Mais, dans les faits, ce n'est pas exactement ce qu'on a fait. On a une méthode qui comporte plusieurs parties, et il y a un élément là-dedans qui est discrétionnaire et puis qui fout tout le reste en l'air, je dirais, c'est la décision du ministre de dire au bout de la ligne: Bien, il faut que l'augmentation globale suggérée n'excède pas tel montant.

Mme Houda-Pepin: O.K. Justement, sur ce point-là, on me signale que, en 1980, le rendement sur cinq ans était entre 17 et 18 % et, en 2002, ce rendement, en ce qui concerne les rénovations majeures, est autour de 5 % au niveau des données de la Régie elle-même.

M. Des Rosiers (François): Oui. C'est que les gens qui investissent vont souvent emprunter pour investir, ils doivent emprunter en seconde hypothèque des fois ou à des taux qui sont supérieurs à la prime qu'on leur alloue. Il y a la prime qui est un problème, puis il y a la façon de récupérer. Si je regarde le système ontarien, qui n'était pas nécessairement un exemple sur toute la ligne parce qu'il était beaucoup plus lourd, il permettait au propriétaire qui faisait des rénovations d'amortir ces rénovations sur une période plus courte. Ça, je pense, ce serait une incitation très directe à la rénovation puis à l'entretien. Je pense que les propriétaires verraient dans ça un signe d'allègement de la contrainte.

Maintenant, pour ce qui est... D'une façon plus générale, la Régie du logement, c'est une contrainte, mais c'est aussi une invitation à l'entente entre propriétaires et locataires. Donc, il y a des aspects positifs à la Régie du logement. Le fait qu'il y ait un formulaire et que le propriétaire puisse dire au locataire: Voilà, j'ai appliqué le formulaire, puis c'est ça que ça donne, ça aide le propriétaire à négocier. C'est peut-être des choses que le propriétaire ne dit pas souvent, mais c'est un fait aussi. Par contre, au niveau de la mise au niveau du loyer marchand lors du départ d'un locataire, des incitations à la rénovation, je pense que, de ce côté-là, il y a des améliorations à apporter au système.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Et vous vous attaquez aussi à la réglementation comme une barrière qui entrave en fin de compte le développement de nouvelles unités, surtout pour le logement social, et vous avez donné les chiffres en ce qui a trait au coût unitaire de construction d'une maison unifamiliale, qui s'établissait, en 2001, à 808 \$ par mètre carré pour l'ensemble du Canada comparativement à 827 \$-mètre carré en Ontario, 761 \$-mètre carré en Colombie-Britannique et 951 \$-mètre carré au Québec, soit une hausse de 18 % par rapport à la moyenne canadienne. Est-ce que cet écart est dû essentiellement à la réglementation ou est-ce qu'il y a d'autres facteurs qui entrent en ligne de compte?

M. Des Rosiers (François): Est-ce qu'il y a d'autres facteurs? Il faudrait, par exemple, regarder: Est-ce que le coût du sol peut être un facteur explicatif? Mais je ne pense pas que le prix du terrain au Québec soit plus élevé qu'il ne l'est en Colombie-Britannique ou en

Ontario. Alors, ce que ça dit, c'est que c'est une piste de réflexion intéressante pour aller voir dans quelle mesure effectivement la réglementation dans l'industrie de la construction est une cause de ces coûts supérieurs. Et je pense que c'est quelque chose qu'on devrait regarder sérieusement. Mais, comme je le dis aussi, c'est compliqué, parce que la réglementation est lourde, mais... elle sert certains intérêts. Même les associations patronales en tirent profit, puisqu'ils gèrent eux-mêmes la loi R-20. Puis, si on prend l'Association de la construction du Québec, c'est 90 % de leurs revenus qu'ils tirent de la gestion de la loi R-20. Si vous allégez la loi, vous coupez dans les coûts, eh bien, vous coupez aussi dans les revenus.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Vous semblez être favorable à une politique de l'habitat dans laquelle on pourrait inscrire la problématique du logement social. S'il fallait qu'on aille dans cette direction-là, quels sont les éléments que vous souhaitez voir dans une politique de l'habitation?

M. Des Rosiers (François): Tout d'abord, je n'ai pas creusé en détail tout ce qui touche, par exemple, les problèmes liés à la famille. Il y en a d'autres qui l'ont fait, là, pour moi. On a justement quelqu'un à l'Université Laval qui vient de produire une étude sur la question de la pauvreté. Mais ce que je pense, et c'est un des points forts du mémoire, c'est de bien mentionner que ce n'est pas simplement un problème d'unités de logement, c'est un problème de suivi des clientèles, de certaines clientèles qui sont particulièrement problématiques. Et elles sont minoritaires, ces clientèles-là, mais quand même on ne peut pas... C'est celles-là qui méritent qu'on investisse dessus, et, par exemple, c'est les personnes en perte d'autonomie, c'est les gens qui sont désinstitutionnalisés et puis qui ont de la difficulté à s'insérer. Et ce sont ces gens-là vers lesquels on devrait axer les efforts.

Ce n'est pas tout de leur fournir un logement, il faut leur fournir peut-être de l'aide à domicile, il faut leur fournir... Il y a aussi toute la question de l'intégration de l'aide sociale. La politique des transports urbains aussi touche ces personnes-là. Et on va être de plus en plus confrontés avec ça, avec la concentration dans les grands centres métropolitains, et peut-être même que les fusions municipales vont accélérer ce problème-là. Donc, on va être aux prises avec des problèmes qui débordent la simple fourniture d'unités de logement. Je n'ai pas de solution miracle, mais une des choses qui me paraît très intéressante, on le mentionne ici, c'est d'augmenter... c'est de renforcer les partenariats entre le secteur public et le secteur privé, le secteur privé et le secteur communautaire, tous les organismes communautaires qui s'attaquent justement à ces poches de pauvreté et de misère, là, qui est autant psychologique que purement matérielle. C'est des gens qui devraient être intégrés beaucoup mieux dans le processus de solution à la crise du logement.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Très rapidement, et c'est ma dernière question. D'abord, l'allocation-logement ou le supplément au loyer, vous semblez favorable à ça.

M. Des Rosiers (Français): L'allocation-logement.

Mme Houda-Pepin: L'allocation-logement pour les personnes âgées, pour les clientèles spécifiques, c'est ça que vous privilégiez?

M. Des Rosiers (Français): Oui, oui.

Mme Houda-Pepin: D'accord. Mais, pour la question des incitations à la construction locative abordable, vous dites qu'il faut au préalable que l'on s'attaque aux facteurs qui gonflent les coûts excessifs de réalisation des projets et aux irritants qui affectent la baisse de la rentabilité des investissements. Pourriez-vous nous élaborer un petit peu plus là-dessus?

M. Des Rosiers (Français): C'est-à-dire que ça nous ramène directement... Je fais référence directement à la question de la réglementation au niveau de la Régie du logement et de la réglementation dans l'industrie de la construction. Voilà ce que j'appelle les irritants majeurs. Alors, l'aide à la construction de logements abordables, bon, on regarde AccèsLogis, par exemple, c'est une solution, mais c'est très dispendieux. Si on compare les différents programmes, hein, c'est très dispendieux. Alors, je ne sais pas combien de temps on va pouvoir tenir le coup.

● (11 h 30) ●

Le problème avec ces programmes très dispendieux, c'est qu'ils aident très peu de personnes finalement, alors que l'allocation-logement aide beaucoup plus de personnes et est beaucoup plus flexible. Elle laisse au locataire le choix et elle ne l'oblige pas à changer de logement pour bénéficier... Par exemple, dans le supplément au loyer, l'aide est accordée au logement comme tel, le logement est étiqueté, pas dans l'allocation-logement. Donc, on ne met pas d'étiquette à la personne, là, le propriétaire ne sait pas nécessairement que la personne reçoit de l'allocation-logement.

Donc, tout ça fait que c'est, à mon avis, une des formules les plus souples, les moins dispendieuses, mais qui devrait être bonifiée. On devrait augmenter cette aide-là plutôt que d'aller du côté de l'aide à la pierre, qui est plus dispendieuse et puis plus rigide, là. Quand on pense aux HLM, il y a des inconvénients. C'est même une formule qui peut être très inéquitable, le HLM, dans la formule qu'on connaît à l'heure actuelle, parce que, une fois que la personne est rentrée dedans, c'est très difficile de la déloger même si elle ne répond plus aux critères, alors qu'en principe ça devrait être temporaire, cette aide-là.

Le Président (M. Vallières): Merci. Ça nous amène au député de Saguenay.

M. Corriveau: Oui. En fait, je n'ai pas eu copie du rapport de M. Des Rosiers, puis il me semble être très intéressant. J'aimerais ça, si vous pouviez m'en transmettre une copie.

Le Président (M. Vallières): Oui, on va vous le donner dans l'immédiat.

M. Corriveau: Je me suis attardé à écouter surtout vos propos jusqu'à maintenant. Je reviens avec mon chapeau de gars de région. Tantôt, votre portrait concernant la décroissance des régions, l'exode vers les grands centres semble apocalyptique pour quelqu'un qui y vit, parce que, avec une accélération comme vous avez mentionné, ça tend à zéro, là. Est-ce que dans votre analyse vous avez des facteurs d'atténuation qui seraient, là, pertinents à appliquer en région afin que, d'une part, ce fardeau qui est orienté vers les grandes villes, finalement, ralentisse et que, en même temps, ça permette aux régions d'avoir, là, des populations qui restent plus stables puis qui peuvent y demeurer afin d'assurer un seuil critique au niveau de tous les services qui peuvent être offerts?

M. Des Rosiers (Français): Mais, écoutez, le problème des régions, il est, je pense, très important et puis il est très complexe, complexe à régler. Dans le fond, il est assez simple, c'est que les gens s'en vont là où il y a l'emploi. Et le problème des régions, bien, on le connaît, c'est que dans plusieurs des régions il y a les emplois de base qui disparaissent. Quand une mine ferme — on a des exemples très récents dans plusieurs coins de la province — eh bien, les gens quittent, les jeunes en particulier quittent pour aller là où l'emploi se trouve. Et, cette dynamique-là, elle déborde le Québec, elle déborde le Canada, elle est internationale. Le ministre, tout à l'heure, l'a mentionné, et c'est exact.

Alors, ça veut dire quoi pour les régions? Comment contrebalancer? On pourrait toujours encourager la production de logements locatifs dans les régions, mais, s'il n'y a personne pour les occuper, ce n'est pas une bonne idée. C'est l'emploi qu'il faut voir. Et qu'est-ce qu'on peut recréer comme pôle d'emploi? Certainement, le tourisme. Même si les gens des régions, pour en avoir parlé avec eux, trouvent ça caricatural comme solution, c'est probablement une des meilleures solutions, puisqu'on a des régions absolument magnifiques qui sont probablement sous-exploitées en infrastructures touristiques. Moi, je pense que c'est une des seules solutions à long terme puis, évidemment, tout faire en sorte pour maintenir les industries qui y sont. Mais on ne peut pas adopter des mesures qui ne sont pas viables, parce que c'est comme mettre de l'argent dans un panier percé.

M. Corriveau: Mais c'est-à-dire que vraiment, au niveau de ce qui est du logement social, il n'y a aucune mesure que vous voyez comme pouvant être pertinente afin de faciliter la rétention de ces gens-là en région? Par exemple, pour les personnes handicapées ou les personnes âgées...

M. Des Rosiers (Français): On peut pour ceux qui sont là. Et les personnes âgées, évidemment, sont les premières visées, et c'est celles qui restent en région puis c'est celles qui vont avoir besoin de l'aide pour le logement et de l'aide sociale. Donc, c'est sûr qu'on doit, pour ces gens-là, adopter des programmes qui, encore une fois, peuvent être ciblés pour les régions, hein? Je pense que c'est important d'avoir des programmes ciblés. Donc, ça, ça permet de garder ces personnes-là, mais ça ne fera pas revenir les jeunes.

M. Corriveau: Bien, je vous remercie.

Le Président (M. Vallières): Merci. Ça nous amène à M. le député de Saint-Maurice dans les cinq prochaines minutes.

M. Pinard: Merci, M. le Président. Avant de vous amener sur ma question de fiscalité, je voudrais revenir... J'écoutais tout à l'heure l'échange que vous aviez avec ma collègue de La Pinière concernant notamment le contrôle de la fixation des loyers versus la Régie où on faisait mention que, dans les années 1980 et 1982, les taux étaient d'environ 17, 18 % et alors que, depuis quelques années, c'est beaucoup plus bas, c'est 5 %. Mais je tiens quand même à rappeler à ma collègue de La Pinière qu'à l'époque, dans les années 1980, 1982, alors que je pratiquais, dans mon ancienne vie, mon notariat, c'était l'époque où on signait des actes de prêt hypothécaire en première hypothèque à 25, 26, 27 %. Donc, il était tout à fait normal, à ce moment-là, que la Régie hausse ses augmentations... ses fixations de loyer.

M. Des Rosiers (François): Il faut regarder en termes de taux réels. Et, dans une étude que j'ai faite récemment pour l'APCHQ, c'est-à-dire une conférence que j'ai donnée, je fais cette mesure-là, et on a des taux réels négatifs, des augmentations réelles négatives à l'heure actuelle. Donc, même si les taux étaient élevés, là, il faut toujours faire la différence entre le taux nominal, l'inflation pour obtenir le véritable rendement. Il reste que, depuis de nombreuses années, le rendement est négatif.

M. Pinard: D'environ 1 à 2 % et constant, selon votre mémoire.

M. Des Rosiers (François): Oui.

M. Pinard: D'accord. Nous avons assisté, depuis deux jours, à plusieurs dépôts de mémoires d'associations de propriétaires, et, à chaque fois que les propriétaires déposent un mémoire, bien entendu, les mesures fiscales sont au premier plan. Et Dieu sait comme le panier est important, pour ne pas dire complet. Dans votre conclusion, vous affirmez que l'une des pistes de solution à court terme repose sur les incitatifs fiscaux immobiliers, dont l'efficacité a fait ses preuves dans le passé. On se rappelle les... classe 31, classe 32 et autres. Vous insistez cependant sur la nécessité d'une approche ciblée.

Pouvez-vous élaborer quelque peu sur cette piste de solution et nous dire également quelle est la... ou quelles sont les principales mesures fiscales qui auraient le plus grand impact pour répondre aux besoins de logement des plus démunis et des moins bien nantis de notre société?

M. Des Rosiers (François): C'est une piste qui a été développée notamment par la Communauté métropolitaine de Montréal dans son étude qu'elle a déposée, je pense, où on préconise toute une série de mesures fiscales qui portent notamment sur la bonification des abris fiscaux tirés de l'allocation en coûts de capital, de la dépréciation, là, pour fins fiscales.

C'est là-dessus que le programme MURB, Multiple Unit Residential Building, entre 1974 et 1982, était fondé. Elle accordait des très généreuses déductions fiscales qui pouvaient s'ajouter aux pertes qu'on réalisait déjà sur les immeubles. Il y a des gens qui ont fait fortune avec ça aussi. On avait aussi les coûts initiaux des projets de développement qui pouvaient être déduits dans l'année, il y en avait un très grand nombre. Et, comme on le sait, dans les années quatre-vingt-deux, c'était le ministre des Finances Wilson, de l'époque, qui a mis la hache dans les programmes et les abris fiscaux, et notamment immobiliers. Ça s'est fait en plusieurs étapes, 1982 puis 1987, et on a supprimé ce programme-là.

Alors, il est très efficace. Ce sont des mesures qui fonctionnent. Le problème, c'est qu'il y a aussi des effets pervers, parce que ça encourage la production de logements là où il n'y en a pas besoin. On a eu beaucoup de constructions dans des endroits où la demande ne le justifiait pas, des immeubles que les propriétaires géraient mal. Ils ne se souciaient absolument pas de savoir s'ils étaient rentables ou pas, tout ce qu'ils regardaient, c'est combien ils perdaient par année. Et, à l'époque, je me rappelle fort bien, parce que ça fait 25 ans que j'enseigne, quelqu'un qui était dans l'immobilier, qui faisait de l'immobilier, il ne fallait surtout pas que ce soit rentable, il fallait faire des pertes. Ha, ha, ha! Ça poussait un peu la logique, un peu... Ça devenait un peu absurde, et il y en a qui ont mordu la poussière quand, en 1990, on a eu une chute du marché immobilier. Et, dans les années quatre-vingt-dix, il y en a qui ne l'ont pas trouvé drôle. Alors, il faut toujours faire attention à ces programmes-là.

C'est aussi que quand on touche à la fiscalité, bien, il va falloir convaincre Ottawa de changer sa fiscalité. Là on parle de mesures pour le Québec, puis est-ce que le gouvernement fédéral va adopter des changements à sa loi fiscale alors qu'il vient, il y a quelques années, de terminer le «phasing out» de ces programmes-là? Ce n'est pas évident. Et le problème avec des programmes qui touchent la fiscalité, c'est qu'elle touche l'ensemble des Canadiens, et donc elle ne fait pas de distinction entre les différentes situations régionales. Par exemple, à Montréal, ça pourrait être une bonne chose, hein, mais, en région, les taux d'occupation demeurent très élevés dans plusieurs villes, dans plusieurs municipalités, alors ce n'est pas là qu'il faut construire des logements. Mais, si vous mettez un programme qui n'est pas ciblé, vous allez avoir des constructions là où on n'en a pas besoin.

● (11 h 40) ●

Par ailleurs, est-ce que ça va être vraiment pour les plus démunis? Le cas des États-Unis est très intéressant, parce que, justement, eux aussi ont retiré les avantages fiscaux, une partie des programmes d'incitation fiscale à la construction de logements, parce que ça ne touchait pas ceux qu'on voulait toucher, et ils ont remplacé ça par un programme qui s'appelle le Low Income Housing Tax Credit qui est un programme d'incitation fiscale, mais qui s'adresse aux types de logements pour les populations de revenus modestes. Alors, si l'on — et c'est ce que je dis dans le mémoire — si l'on veut aller de ce côté-là, moi, ça peut être une solution efficace à court terme pour augmenter la production très certainement, mais, à ce moment-là, il

faut cibler, parce que l'idée, ce n'est pas de subventionner les producteurs et les locataires de logements de luxe, ils n'en n'ont pas besoin, eux.

M. Pinard: Pourriez-vous nous donner les principales modalités du dernier programme?

M. Des Rosiers (François): C'est quelque chose que je suis en train d'étudier. Alors, je commence à creuser ce point-là, donc je ne voudrais pas vous induire en erreur, là. J'aurai l'occasion de me pencher là-dessus, je dois présenter une conférence à Washington en collaboration avec un autre économiste sur la question au mois de janvier. Mais je pense qu'on devrait jeter un coup d'oeil sur ce programme-là avant de prendre, d'adopter des mesures dans ce sens-là.

M. Pinard: Merci.

M. Des Rosiers (François): Merci beaucoup.

Le Président (M. Vallières): Ce qui met fin à nos échanges avec vous M. Des Rosiers. Merci beaucoup de votre présence à notre commission.

M. Des Rosiers (François): C'est moi qui vous remercie.

Le Président (M. Vallières): Très bien. Je demanderais maintenant aux représentants de la Commission des droits de la personne et de la jeunesse de bien vouloir prendre place.

(Changement d'organisme)

Le Président (M. Vallières): Alors, M. Marois, M. le président, ça me fait plaisir de vous accueillir à notre commission et d'avoir accepté de nous rencontrer. Alors, on vous prierait de présenter les gens qui vous accompagnent et de procéder, dans les 15 prochaines minutes, à nous livrer votre message.

Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ)

M. Marois (Pierre): Merci, M. le Président. Merci de votre accueil. Mmes, MM. les membres de la commission qui avez sur initiative... Initiative heureuse, soit dit en passant.

Je suis accompagné, à ma gauche, de Mme Muriel Garon, qui est coordonnatrice de la recherche sociale à la Commission, au service de recherche; et, à ma droite, Mme Alberte Ledoyen, qui est chercheuse à la même Direction.

Nous allons aborder, dans le court laps de temps — forcément, on va peut-être être obligé de couper les angles un peu carré, vous avez en main notre mémoire — trois questions.

La première, le droit au logement, une composante fondamentale des droits de la personne et une des composantes susceptibles de nous permettre de lutter et mettre un terme à la discrimination, à la pauvreté et à l'exclusion sociale. Donc, comme une des composantes d'une politique du logement.

Deuxièmement, Mme Ledoyen, dans un second temps, vous fera part des constats de la Commission après plus de 20 ans de contacts étroits avec les citoyens.

Et, en dernier lieu, nous évoquerons trois pistes d'orientation, par Mme Garon, qui seront soumises à votre réflexion.

Les textes, le mémoire, vous savez... Vous n'êtes pas sans savoir que la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse a pour mission de veiller au respect des principes de la Charte des droits et libertés de la personne. Dans ce but, comme vous le savez, le législateur a confié à la Commission la responsabilité de promouvoir ces principes-là, de les défendre par toute mesure appropriée. C'est à ce titre, et non pas à titre d'experts comme tels en habitation au sens large, que nous répondons à l'invitation que vous nous avez faite de formuler nos observations sur la problématique du logement social et abordable dans le cadre du mandat d'initiative que vous vous êtes donné.

Je viens de dire que la Commission ne prétend pas être experte en matière d'habitation. Cependant, cependant, au terme d'une analyse de la situation des personnes qui ont porté des plaintes de discrimination au cours des 20 dernières années à la Commission, nous sommes amenés à conclure que les exclus du logement, qu'il s'agisse des femmes monoparentales, d'ainés, de membres de certaines communautés ethnoculturelles ou d'autres, ont comme commun dénominateur la pauvreté. Les familles avec enfants sont aussi particulièrement vulnérables à la discrimination dans le logement, surtout si elles ont des revenus modestes ou faibles, bref, si elles vivent en situation de pauvreté. Cette discrimination s'accroît du côté des familles avec enfants. Et, maintenant, elle se montre à visage nu, on a pu étudier près de 2 000 annonces dans les journaux, de petites annonces dans les journaux.

Dès lors, c'est pourquoi, pour la Commission, il ne saurait y avoir une véritable politique du logement social si elle n'est pas liée à la lutte contre la pauvreté. On peut discuter de toutes sortes de pans, d'aspects, mais, s'il n'y a pas là quelque chose de centré sur cette approche, nous soumettons que nous risquons de passer à côté. Non seulement la pauvreté affecte la réalisation du droit de se loger décentement, mais l'incapacité de se loger de façon décente, c'est-à-dire à un prix abordable et d'une façon qui permette de répondre à ses besoins de base, accentue encore la situation de pauvreté et d'exclusion sociale des personnes. Les interventions dans le domaine du logement doivent être perçues comme une pierre angulaire de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion. Nous avons d'ailleurs abordé hier sensiblement des questions analogues avec les parlementaires qui traitent actuellement du projet de loi n° 112 de lutte contre la pauvreté et nous vous référons aussi, à cet égard, à notre mémoire.

Pourtant, le droit au logement est une composante essentielle du droit à un niveau de vie décent qui est reconnu par la Charte des droits et libertés de la personne qui est la loi quasi constitutionnelle du Québec et qui contient toutes nos valeurs de société. Le droit au logement, c'est un droit de la personne, et les textes juridiques internationaux reconnaissent de façon explicite le droit au logement comme un droit de la

personne. Au Québec, ce droit, à notre avis, doit être considéré comme une composante... qu'il est composé... comme une composante implicite du droit à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales susceptibles d'assurer un niveau de vie décent reconnu par la Charte. Et, justement — et je termine là-dessus — justement parce que encore trop implicite, nous vous soumettons que le moment est venu de rendre explicite et prépondérant ce droit au logement comme une composante-clé d'une politique du logement social et, en conséquence, du droit à un niveau de vie décent.

Mme Ledoyen va vous faire part, maintenant, des constatations faites par la Commission au cours des 20 dernières années.

● (11 h 50) ●

Mme Ledoyen (Alberte): Merci. Alors, à partir d'un examen des plaintes reçues et des dossiers d'enquête dans le logement, nous retenons les trois constats suivants. Premièrement, comme vient de le signaler M. Marois, une majorité de plaignants sont pauvres, même lorsque le motif de discrimination invoqué est autre qu'une condition sociale défavorisée. Par exemple, en 2001 et 2002, 40 % des plaintes invoquent la condition sociale comme motif de discrimination. Mais, si on considère la situation économique des plaignants qui invoquent un autre motif, le pourcentage de prestataires de l'aide sociale grimpe rapidement à plus de 50 %. Ainsi, en 2001, deux des principales catégories de plaignants dans le logement, soit les pauvres qui invoquent la condition sociale et les plaignants qui invoquent un autre motif, un motif ethnoculturel cette fois-ci, cumulaient à elles seules 69 % de prestataires d'aide sociale.

Deuxième constat, il n'est pas étonnant, donc, que le pourcentage de leurs revenus que les plaignants consacrent à se loger dépasse 30 % dans plus du tiers des cas et atteint 50 % et plus pour un ménage sur quatre. Quant au taux d'effort moyen, il était de 42,5 % pour le logement à quitter et augmentait à 46 % pour le logement sollicité et refusé. En 2001, ça.

Et, troisième constat, certaines catégories de personnes sont particulièrement vulnérables à la discrimination. Encore une fois, elles sont très souvent de condition sociale défavorisée. Ce sont principalement les personnes dites appartenir à une minorité visible ou ethnoculturelle et, en tête de liste, les communautés noires, les personnes ou les familles exclues en raison de l'âge, soit les familles parentales. En 2001, la moitié des plaintes provenaient de familles parentales, dont la moitié encore de familles monoparentales dirigées par une femme, le plus souvent recevant des prestations d'aide sociale. Entre mars et juillet 2002, soit au cours de la période la plus active sur le marché du logement, le pourcentage de familles avec enfants a augmenté à 63 %. Encore là, ces familles cumulaient un handicap économique pour la plupart d'entre elles.

Les ménages composés de jeunes sont de plus en plus présents parmi les plaignants. Ils cumulent habituellement aussi un autre motif de vulnérabilité à la discrimination.

Et, enfin, comme la Commission l'a déjà établi dans un rapport de consultation récent, les personnes âgées en perte d'autonomie risquent de devoir quitter leur logement si ce dernier ne peut être adapté, faute de

moyens financiers, à leurs besoins. Leur santé, leur sécurité, leur dignité ainsi que le droit à la protection contre l'exploitation sont ainsi compromis. La Commission a d'ailleurs recommandé, à cet égard, la bonification des programmes de logements adaptés pour personnes âgées selon les besoins de celles-ci, les besoins devant par ailleurs être adéquatement évalués.

Et, enfin, les personnes handicapées constituent une autre catégorie de plaignants avec des besoins spécifiques dus à leur handicap accompagné, dans une majorité de cas, d'un statut socioéconomique défavorisé. Le cumul d'un handicap qui demande une adaptation du logement de la personne, de la situation de pauvreté et des préjugés entretenus par la population entraîne une situation particulièrement difficile pour les personnes handicapées.

En conclusion, nous avancerons quatre points. Premièrement, les situations portées à l'attention de la Commission sont corroborées par les données sur la population. Il ne s'agit donc pas de cas isolés, mais bien d'un reflet des tendances sociales et des enjeux qu'elles posent.

Deuxième point, à la discrimination dans le logement est presque toujours associé un facteur de pauvreté à partir duquel certains propriétaires prétextent un facteur de risque trop élevé et refusent systématiquement certaines catégories de personnes sans égard aux qualifications personnelles du postulant locataire. Cela dit, il reste qu'il est particulièrement difficile pour certains ménages de payer régulièrement leur loyer. Ces ménages requièrent donc des logements sociaux adéquats et abordables. Or, on constate que ces logements sont insuffisants et que la tendance du marché privé favorise plutôt la classe moyenne ainsi que les nantis. En bout de ligne, les démunis sont laissés pour compte en matière de logement. On l'a signalé maintes fois ici.

Quatrième conclusion, les conséquences sociales de cet état de fait sont désastreuses pour les personnes ainsi que pour la société en général: ghettos de pauvreté, ghettos ethniques, logements mal ou non entretenus, services inadéquats. En bref, la pauvreté, qui limite grandement l'accès à un logement adéquat, est accentuée par la marginalisation qui s'ensuit et entraîne ainsi son lot habituel de maux: décrochage scolaire, problèmes de comportement, dégringolade sociale, désespoir et, surtout, maintien et reproduction de la pauvreté et de la sous-culture qu'elle engendre.

Ce sont, en gros, les constats que nous pouvons faire à partir de nos plaintes, et je passerai maintenant la parole à Mme Garon qui va exposer les orientations proposées par la Commission.

Le Président (M. Vallières): ...

Mme Garon (Muriel): Un dernier mot au sujet de la discrimination. L'ensemble des constats qui ont été faits ont amené la Commission à considérer que la discrimination dans le domaine du logement, c'est une discrimination systémique. Bon, pour parler de ce terme-là, on parle de discrimination systémique quand il y a un ensemble de facteurs, des comportements, des pratiques, des décisions qui sont personnelles ou institutionnelles, qui se combinent, s'additionnent pour créer une situation d'inégalité dans l'exercice d'un droit — ici,

on parle du droit au logement — pour un groupe donné.

Si la Commission parle de discrimination systématique dans le domaine du logement à l'encontre des personnes qui sont en situation de pauvreté, c'est qu'il y a un ensemble de barrières à l'accès dont ces personnes sont l'objet soit par des refus directs ou des refus indirects. Par exemple, on exige un endosseur ou on exige un pourcentage du revenu à consacrer au logement. Alors, ces barrières à l'accès se conjuguent à un ensemble de barrières sur le marché du logement qui, elles aussi, limitent leur accès au logement. Alors là on parle d'insuffisance du stock des logements abordables disponibles sur le marché privé, l'augmentation consécutive des prix, la production insuffisante de logements abordables dans le domaine public et une couverture, elle aussi, insuffisante des besoins par d'autres formes d'allocations.

Les conséquences pour les personnes qui sont démunies, c'est ou bien on doit se contenter d'un logement qui ne répond pas à ses besoins, ou bien on déménage à répétition, ou bien on rogne sur d'autres besoins, notamment la nourriture qui devient le seul poste qui est compressible, ou bien on néglige de payer son loyer et on devient ainsi les délinquants du système locatif, qui est l'issue finale de la dégringolade sociale. Donc, on tombe dans un... On déborde le secteur du logement, alors on tombe dans une détérioration des conditions de vie des familles, donc des enfants également.

L'ensemble de ces constats amènent la Commission à proposer trois orientations, donc, qui ne sont pas des orientations de spécialistes en habitat, mais des orientations de Commission des droits de la personne. La première orientation, c'est celle qui demande une politique du logement. La Commission considère que ces constats militent en faveur de l'élaboration d'une telle politique qui intègre à sa base une problématique de lutte contre la pauvreté et la discrimination. La mise en place de cette politique exigera l'examen concerté de l'ensemble des besoins de l'ensemble des différentes clientèles pauvres. Ce diagnostic de même que l'application des orientations qui seront choisies vont exiger la collaboration de tous les ministères et les organismes concernés.

Comme cette problématique de la pauvreté dans le logement est intimement liée à la dynamique globale de la pauvreté, la recherche de solutions dans le secteur du logement devra, si le projet n° 112, qui est actuellement à l'étude et auquel on faisait référence, est adopté, s'effectuer de concert avec les objectifs de la stratégie nationale de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Dans ce cadre, une politique d'amélioration du revenu des personnes en situation de pauvreté permettrait d'apporter un appui significatif à la demande de logements. Cette politique pourrait s'appuyer, bien sûr, sur un revenu de solidarité, tel que proposé, pourvu que ce revenu soit établi de façon à permettre d'assurer véritablement les besoins de base, et devra s'appuyer aussi sur une amélioration du salaire minimum. Il y a une coquille dans notre mémoire. À la page 24, on parle de revenu minimum; ce n'est pas revenu minimum, c'est salaire minimum qu'on veut dire. Alors, c'est ça, côté demande. Du côté de l'offre, il faudrait voir au maintien

et à la production d'un stock locatif ou à des mesures d'accès à la propriété qui soient en cohérence avec les revenus assurés.

Deuxième orientation, rendre explicite dans la Charte le droit au logement. De l'avis de la Commission, l'énonciation explicite du droit à un logement suffisant dans la Charte comme élément du droit à des mesures sociales et financières susceptibles d'assurer un niveau de vie décent — ça, c'est déjà dans la Charte, à l'article 45 — aurait une importance appréciable. En pratique, cette énonciation permettrait de mieux tenir compte des facteurs systémiques qui empêchent l'accès au logement en toute égalité. Elle permettrait aussi d'infléchir les politiques publiques dans un sens favorable à la pleine réalisation de ce droit. Et cette pleine réalisation exige donc définition d'une stratégie. Elle suppose aussi que les autorités publiques donnent priorité aux groupes sociaux vivant dans des conditions défavorables.

● (12 heures) ●

Enfin, troisième orientation, les grandes inégalités constatées compromettent l'intégration et, donc, le développement durable de notre société. C'est donc l'intégration qu'il faut favoriser à tout prix, puisque le droit au logement renvoie non seulement à un logement physiquement décent, mais à un logement apte à permettre l'intégration de tous dans le courant majoritaire de la vie sociale et culturelle. Alors, je m'arrêterai là.

Le Président (M. Vallières): Très bien. Merci, Mme Garon. Alors, ça nous amène aux échanges avec les membres de la commission. Mme la députée de Matapédia.

Mme Doyer: Merci, M. le Président. Bienvenue, M. Marois, Mme Garon, Mme Ledoyen, c'est intéressant ce que vous nous dites.

À la page 11 de votre mémoire, quand vous nous parlez du logement, la définition du logement, c'est un abri... Je ne vous lirai pas tout, mais il y a deux paragraphes que je trouve extrêmement intéressants. Puis, curieusement, on ne s'en est même pas donné une, définition, hein, du logement social et abordable. On n'en a pas vraiment parlé. Mais vous en avez une qui est très belle: «Le logement c'est le lieu de la vie privée, de l'intimité: c'est souvent le seul lieu véritablement à soi. [...] le lieu de la famille, de l'enfance, des expériences et des souvenirs de base, le lieu de l'apprentissage des valeurs et du développement de la personnalité.»

Et l'autre paragraphe est majeur aussi: «...c'est le point d'insertion dans un ensemble plus vaste: le logement situe les individus dans un environnement, un quartier avec ses services, ses écoles, les possibilités qu'il offre d'accéder au travail, à une vie sociale élargie.» Donc, c'est la bulle de la famille, de l'individu. Je vais le dire parce que, de plus en plus, on a des familles, des unités familiales avec des personnes seules, que ce soient des aînés, la femme avec ses enfants, et tout. Donc, un lieu d'adaptation et d'intégration sociale aussi.

Mais là on se rend compte que, oui, parmi... Ceux-là dont on a beaucoup parlé cette semaine, la problématique qu'on vit au Québec, c'est... vous nous le dites aussi, et c'est ça, les clientèles visées — je vais le dire comme ça — souvent qui sont discriminés: les

pauvres. Parce que c'est un pauvre politiquement correct. Ce n'est plus politiquement correct de parler de pauvres. Mais je vais le dire, moi, parce que c'est un mot, moi, qui dit beaucoup. La pauvreté, ça existe, et ce sont les femmes monoparentales, les aînés, les gens des communautés ethnoculturelles, les familles avec enfants à revenus modestes qui sont discriminés, vous nous le dites, 69 % des cas, dans les 20 dernières années. Puis vous nous dites qu'il y a déjà des annonces, de plus en plus des annonces, 2 000 annonces, j'imagine, qui ne veulent pas d'enfants, etc., hein.

Et vous nous amenez sur un terrain où est-ce qu'on a une vision globale — je sais que vous avez présenté un mémoire concernant le projet de loi... c'est le projet de loi n° 112, hein? Et on a à avoir une vision globale, une vision intégrée par rapport aux différents ministères qui sont concernés, et, dans une politique de l'habitation, on doit viser une mixité. Tantôt, quand la ville de Montréal sont venus, je leur ai parlé de mixité. Je leur ai dit: Comment vous arrivez à ça? Ils m'ont parlé de l'article 89.4, qu'ils ne veulent pas trop utiliser parce qu'ils aiment mieux y aller avec une pédagogie, puis de l'éducation, etc.

Sauf que, moi, je veux que vous nous disiez comment on fait... Parce que, vous savez, d'inscrire des droits économiques, des droits sociaux, parler de discrimination, c'est une chose. Mais comment on fait dans la réalité pour que ces droits-là puissent être exercés, pour que les gens puissent ne pas être victimes de discrimination et que ceux-là qui en font ne puissent pas se défilier? Alors, moi, c'est un peu ça, là. Puis le phénomène du «pas dans ma cour», parce qu'on a eu quelques groupes qui sont venus nous présenter les problématiques plus spécifiques... Montréal, c'est la ville des itinérants. Moi, je n'en ai pas dans mon comté, d'itinérants, je m'excuse. Je pense bien que Saguenay, ils n'en ont pas. Nous autres, on n'en a pas; nos itinérants sont rendus chez vous, là. Les personnes, c'est des Gaspésiens, c'est des Bas-Laurentiens, c'est des gens de chez vous. On n'en a pas, je suis convaincue de ça. Les gens ont toujours un abri, chez nous en tout cas, et c'est vous qui vous ramassez à Montréal... C'est drôle, la députée de Matapédia se préoccupe. Mais, quand même, on vit quand même des problématiques de santé mentale, des problématiques du «pas dans ma cour», on en vit par rapport à des déficients intellectuels. On essaie d'avoir des pratiques nouvelles, puis les gens sont un petit peu comme ça: Oups, qu'est-ce que ça va faire?

Nous, dans une MRC comme la mienne — je termine là-dessus — La Mitis, on est habitués, on a eu un hôpital psychiatrique nombre d'années, qui est devenu maintenant un centre de psychiatrie de longue durée — la courte durée est à Rimouski — mais on a toujours été plus ouverts, je dirais, parce qu'on avait les personnes qui vivaient ces problèmes de toutes les MRC environnantes. Alors, c'est une espèce de climat aussi de tolérance qui peut se développer à l'usage, je dirais. Alors, comment on fait pour que ces personnes-là soient plus protégées?

Le Président (M. Vallières): M. le président.

M. Marois (Pierre): Le général de Gaulle vous répondrait: Vaste question supposant une vaste réponse.

Mais je vais essayer de me limiter. En premier lieu, vous devez comprendre que la Commission des droits n'est pas qu'à Montréal, la Commission des droits couvre...

Mme Doyer: N'est pas?

M. Marois (Pierre): N'est pas qu'à Montréal ni à Québec...

Mme Doyer: Oui, oui, ça, je le sais. Je le sais.

M. Marois (Pierre): ...ni à Gatineau. Où sont les taux... D'ailleurs, vous le savez, on ne va pas vous répéter ce qui vous a été dit, vous avez toutes les données sur les taux d'inoccupation les plus bas qu'on n'a jamais vus depuis, hein, en bas de 1 %, 0,6, 0,8, alors que, dans les régions, les problématiques sont différentes.

Les problématiques sont différentes, mais certaines formes de discrimination à l'égard des citoyens pauvres sont les mêmes. Par exemple, race, couleur, n'importe où c'est pareil, les plaintes qu'on reçoit, là, on constate que c'est pareil. Une forme de discrimination qui se développe de plus en plus à l'égard des enfants, des familles avec enfants, se déplace de plus en plus non seulement dans les grands centres urbains, mais ailleurs, et s'affiche de façon maintenant, là, très claire.

Mme Doyer: Dans les hôtels, M. Marois.

M. Marois (Pierre): Bien oui.

Mme Doyer: Les gens en vacances, les familles avec enfants, maintenant c'est difficile, hein. On se fait demander ça: Est-ce que les enfants...

M. Marois (Pierre): C'est l'exemple que j'allais vous donner.

Mme Doyer: Vous avez des enfants? Puis les gîtes, tout ça, ils ne veulent pas louer des fois, en passant.

M. Marois (Pierre): C'est l'exemple que j'allais vous donner. Mais, à cette forme de discrimination cependant, une dire... je parle des enfants là, avec famille, monoparentale nuance importante. On est toujours porté à ou pas, à faibles revenus en particulier, plus on est à faibles revenus, plus on est pauvre, plus la discrimination est forte, moins je peux exercer mes droits. Et je vais y revenir, pourquoi on recommande que le droit fondamental sorte de l'ombre des droits économiques et sociaux puis tombe dans les droits prépondérants que le législateur ne pourrait plus contourner sans, comme on dit dans le jargon, nonobstanter la loi. Je vais vous dire pourquoi.

Quand je dis que ça fait surface là, écoutez, dans des annonces... Je pourrais vous en citer plusieurs, je vais en prendre juste deux: «Un grand quatre et demi — dans ma tête à moi, un grand quatre et demi, là, ça doit contenir au moins deux chambres, hein — idéal pour couple sans enfants.» Ça ne se cache plus, là. C'est dans les médias là, maintenant. Qu'est-ce qu'on fait

contre ça? Alors, comment on lutte contre ça et qu'est-ce qu'on doit mettre en place?

La première des choses, et certaines expériences ont été tentées, il faut une sensibilisation. Il faut une sensibilisation puis il faut une responsabilisation, puis, le cas échéant, une responsabilisation qui se sanctionne ultimement. Bon. On a eu durant la période de la crise, la dernière, des communications, des contacts très étroits avec les groupes de locataires, avec la Société d'habitation, avec les associations de propriétaires, pour tenter de se concerter, faire distribuer un petit pamphlet très, très modeste contre la lutte à la discrimination, distribué dans toutes les langues, partout. Mais ce n'est pas suffisant. Il faudrait qu'on puisse mettre au point une solide et large campagne à travers le Québec, particulièrement dans les grands centres urbains parce que c'est là que c'est marqué là, contre la discrimination.

Deuxièmement, vous avez raison, les stéréotypes, hein. Les pauvres, c'est des... surtout s'ils ont été assistés sociaux en plus, on veut avoir leur numéro d'assurance sociale, on veut avoir leur numéro de permis de conduire, ça nous permet de faire le tour du dossier de crédit, et puis on se préoccupe moins qu'on le devrait de savoir: Est-ce que cette personne-là, en parlant à son ancien propriétaire quand il était locataire... est-ce qu'il était un bon payeur? Il y a des gens pauvres qui sont des bons payeurs, qui se fendent en quatre pour y arriver, puis il y en a d'autres qui ne le sont pas. Mais, de façon systématique, de dire: Non, il était un assisté social, il l'a toujours été, et puis, moi, je ne me fierai pas là-dessus... On voit des demandes qu'on a à traiter qui sont absolument abusives, abusives, à l'égard des gens.

Donc, vous amplifiez la discrimination; en amplifiant la discrimination, vous affectez davantage les citoyens pauvres; en affectant davantage les citoyens pauvres, vous les ancrez davantage dans leur pauvreté, puis c'est le cercle vicieux. Donc, il faut de vastes campagnes, solidaires comme société. Si on est capable de le faire en concertation, les propriétaires, les locataires, le gouvernement, la Société d'habitation, les divers ministères concernés, la Commission est prête à s'investir là-dedans pour faire en sorte que les formules retenues, les mots dits soient non seulement non discriminatoires, mais incitatifs à mettre un terme à ces stéréotypes qui sont d'ailleurs véhiculés, vous le savez, très largement dans... Ah! je ne voudrais pas rien pointer, mais enfin, c'est évident pour tout le monde, particulièrement dans le cadre d'émissions de lignes ouvertes, où, parfois, on a affaire à certains animateurs simplistes qui véhiculent les stéréotypes à l'égard des personnes pauvres.

● (12 h 10) ●

Mme Doyer: Des provocateurs.

M. Marois (Pierre): Mais on n'y arrivera jamais si on n'ajoute pas à ça deux autres volets. Un volet qui est une politique, comme on l'a évoquée, de logement social, qui est en lien direct avec une politique cohérente de lutte contre la pauvreté. Pourquoi? Parce que là ça va nous amener à traiter les choses de fond et à prendre les problématiques par le fond. Donc, là, évidemment, ça ne pourra pas se faire en deux jours, et je vais revenir parce que la question va... ou je vais attendre la question. On va sûrement me dire: Oui, mais,

pour l'instant qu'est-ce qu'on peut faire? Parce que là on parle sur... Mais, enfin, qu'on prenne le taureau par les cornes, et ça semble être une piste qui semble être retenue, d'après ce qu'on peut voir, là, des premières réactions des groupes qui sont intervenus autant chez vous que devant l'autre commission — il y a un lien à faire entre les deux. Mais une véritable politique du logement doit être liée à la lutte contre la pauvreté. Si elle passe à côté, on passe complètement à côté. Je pense qu'on arrive à cette situation où le marché actuellement, le marché de l'habitation... on vit une sorte de contradiction, hein, partout on voit: boom économique dans l'habitation, et c'est vrai, il se construit, ça marche, ça se développe. En même temps, par ailleurs, il y a comme un espace, il y a un trou par ailleurs, ça manque du côté du logement à un prix qui soit abordable pour les plus démunis.

Alors là vous avez deux pistes, hein: les uns qui vous disent: soutien à la pierre, puis les autres qui vous disent: soutien aux citoyens. Nous, on vous dit: lutte à la pauvreté. Il faut, si on a un plan x donné, se donner une politique qui vise... on n'atteint jamais les absolus, mais, si on ne vise pas haut, on n'atteindra pas grand-chose. Lutte à la pauvreté pour faire en sorte que, conformément à notre charte, à l'article 45... l'article 45, je pense que ça vaut la peine de prendre deux secondes pour vous le lire, il n'est pas long. Mais il est dans les droits économiques et sociaux, il n'est pas dans les droits qu'on dit prépondérants. Je pense que vous connaissez la nuance entre les deux. «Toute personne dans le besoin a droit, pour elle et sa famille, à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales, prévues par la loi, susceptibles de lui assurer — je souligne — un niveau de vie décent.» Réussissons à définir vraiment et à cerner une véritable notion de pauvreté et à assurer un niveau de vie décent. La priorité, elle est là. C'est la première des priorités.

Donc, entre la pierre et les humains, les humains d'abord. Mais les humains ont besoin aussi de pierre pour se loger, de se couvrir — pierre ou autre chose, c'est une image — et, en attendant, le marché de l'habitation, le marché privé étant incapable, incapable de réussir à construire du logement à un coût de revient tel qu'il puisse le louer à des prix ou des tarifs de location qui correspondent à la capacité de payer d'un certain nombre de citoyens, bien là il y a le trou. Alors, encore pour un certain temps, il faut continuer à investir dans le logement social. Il faut continuer à investir dans le logement social, ça nous paraît évident. Donc, l'un n'exclut pas l'autre sur le court terme. Sur le long terme, c'est une autre paire de manches. C'est des pistes, hein, qu'on indique.

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

Mme Doyer: Bien, juste en conclusion. Dans le fond, là, ce que vous nous dites, c'est qu'il faut continuer à l'aide à la personne pour un bout, l'aide au logement social. Juste pour vous donner... les HLM, les représentants de la Fédération des locataires de HLM du Québec sont venus nous dire qu'à Montréal le tiers des personnes, dans les HLM, ce sont des personnes seules qui, souvent, la plupart du temps, ont des

problématiques multiples et que la moitié des familles en HLM à Montréal, ce sont des familles d'immigrants à peu de revenus. Ça fait que vous voyez là, les gens dont on ne veut pas, là, dans le marché privé, ils s'en vont là...

M. Marois (Pierre): Exact.

Mme Doyer: ...et c'est l'État qui a à les soutenir. Juste ça...

M. Marois (Pierre): Absolument, avec en plus l'autre dimension qu'on a évoquée dans notre mémoire, l'absence d'une mixité sociale. Alors, on continue à maintenir des ghettos. Or, ce n'est pas ça qu'il faut. Il faut faire éclater les ghettos. Il faut une mixité.

Le Président (M. Laprise): Merci beaucoup, Mme la députée de Matapédia. Et je cède la parole à Mme la députée de La Pinière.

Mme Houda-Pepin: Merci, M. le Président. Alors, M. Marois, Mme Garon et Mme Ledoyen, de la Commission des droits de la personne, c'est toujours un privilège pour nous de vous accueillir aux commissions parlementaires lorsque votre expertise est sollicitée, puis, aujourd'hui, ce n'est pas une exception.

Je vous remercie pour votre mémoire. Je vous ai écouté parler et j'ai lu avec grand intérêt le texte que vous nous avez présenté, et mes premiers commentaires pour vous dire... D'abord, sur la crise du logement et sur les arbitrages à faire et la question de la discrimination en particulier, on peut s'entendre sur une chose: tous les propriétaires ne font pas de la discrimination et tous les locataires ne sont pas des mauvais payeurs. Mais, comme dans tous les autres domaines, il y a malheureusement des problèmes, et la discrimination, ça fait partie des choses qu'il faudrait éradiquer particulièrement dans le domaine du logement.

Deuxièmement, vous avez déclaré par rapport au projet de loi n° 112, qui est en train d'être étudié dans une autre commission, que finalement les droits économiques et sociaux ne sont pas bien reconnus au niveau des tribunaux et, par conséquent, c'est très difficile de les faire valoir, ça suscite une difficulté supplémentaire pour les gens qui sont victimes de la discrimination. Mais, aujourd'hui, M. Marois, moi, je me serais attendu de vous à ce que vous puissiez nous dire qu'est-ce que la Commission des droits de la personne peut faire, quels sont les moyens dont elle dispose pour s'attaquer au problème de la discrimination en général et la discrimination dans le logement en particulier.

Pour être une amie de la Commission, parce que j'y ai travaillé, j'y ai collaboré, et c'est une institution qui me tient à coeur, je constate malheureusement depuis un certain nombre d'années que la Commission des droits de la personne, qui avait un leadership certain dans tous les milieux en ce qui concerne son champ de compétence, la défense des droits pour toutes les personnes, toutes les clientèles désignées, c'est une institution qui est en train de se marginaliser. Ça a commencé d'abord par une diminution assez significative des ressources et, évidemment, les moyens vous ont été enlevés pour faire tout ce vous aurez pu

faire, parce qu'il y a des compétences à la Commission, et on le reconnaît. Et même le gouvernement attaque votre compétence en ce qui a trait notamment à certaines dispositions présentement là... c'est devant les tribunaux. Et ça, ça me préoccupe. Ça, c'est mon premier commentaire. Je vous dis, je suis très préoccupée pour l'avenir de la Commission des droits de la personne.

Moi, je l'ai connue, cette Commission, où elle était présente dans les milieux, où on n'avait pas besoin de pamphlets multilingues pour dire aux gens qu'est-ce que peut faire la Commission, mais de par sa présence, par son rayonnement, par sa participation dans les différents milieux, par son travail d'éducation... on n'attendait pas que les problèmes surviennent, on allait dans les écoles, on allait dans les institutions, on travaillait avec les organismes du milieu et on faisait un travail terrain pour asseoir la Charte des droits dans la culture civique. Et ce travail-là, je ne le vois pas sur le terrain. Vous pouvez éventuellement me corriger, mais je suis quand même assez présente sur le terrain et dans les milieux pour réaliser que la Commission est de plus en plus absente de ce travail d'éducation, de sensibilisation, de rapprochement.

Par exemple, problème qui se pose dans la discrimination du logement entre les propriétaires et les locataires: Pourquoi la Commission des droits de la personne va-t-elle agir seulement lorsqu'on va lui dire qu'on a des problèmes par la voie des traitements des plaintes? On peut organiser des forums de discussion, inviter les associations de propriétaires, les associations de locataires, les différentes ressources, les différents groupes concernés et discuter avec ces gens-là, leur donner les opportunités pour se rencontrer, pour se connaître, pour comprendre l'ampleur des dégâts qui peuvent être faits aux uns et aux autres. Je ne vois pas la Commission des droits de la personne faire ce travail-là sur le terrain, et elle en a le mandat et elle devrait en principe avoir les ressources pour ce faire.

Alors, ça, c'était mon premier commentaire comme amie de la Commission des droits de la personne qui me tient à coeur. Je sais qu'il y a des gens très compétents dans cette Commission-là, mais, malheureusement, je sais aussi que les ressources ne sont pas au rendez-vous pour lui permettre de déployer et de multiplier toutes ses compétences pour les rendre dans les différents milieux et jouer efficacement son rôle. Ça, c'était mon premier commentaire.

● (12 h 20) ●

Le deuxième point, ça, c'est une question que je voudrais vous poser par rapport au droit au logement. Nous avons un droit du logement, n'est-ce pas? Le droit du logement, c'est la Régie du logement, c'est le Code civil. Mais le droit au logement, ce n'est pas un droit qui est clairement défini, notamment dans la Charte. Vous avez fait référence à l'article 45 qui parle de mesures d'assistance pour assurer un niveau de vie décent. On ne peut pas se baser sur un niveau de vie décent pour en conclure que cela se traduit par un droit au logement, n'est-ce pas? Alors, je veux savoir si la Commission des droits de la personne entend réclamer des modifications de façon à ce que des précisions de cette nature soient apportées à la Charte pour vous donner les outils nécessaires pour faire votre travail efficacement.

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

M. Marois (Pierre): Merci. Quelques brefs commentaires sur vos commentaires d'introduction.

Mme Houda-Pepin: J'ai d'autres questions, M. Marois. Ha, ha, ha!

M. Marois (Pierre): Oui, oui, je n'en doute pas. Vous avez raison sur les ressources. Depuis la fusion, en 1985, de la Commission des droits de la jeunesse et de la Commission des droits de la personne...

Mme Houda-Pepin: En 1995.

M. Marois (Pierre): 1995, pardon. Depuis cette période-là, bon an, mal an, la Commission s'est trouvée à traîner en déficit de ressources humaines et, en conséquence, malgré, en plus, en déficit de ressources financières, bon an, mal an, ça a commencé par 400 000, 500 000, un demi-million, et ça a suivi son cours, pour arriver à quelque chose comme 1 million, l'an dernier, de déficit. Ce qui faisait que la Commission, parce qu'elle doit avoir sa pleine indépendance, la Commission, c'est fondamental... Si, chaque année, la direction, la haute direction de la Commission dont les membres sont élus par vous-mêmes, ils doivent aller quémander les ressources, bien, ce n'est pas sans présenter certains problèmes. Bon. Et la Commission doit pouvoir garder son indépendance et son franc-parler et dire les choses telles qu'elles sont: Ça plaît, ça plaît; ça plaît pas, ça plaît pas. Mais c'est le même prix.

L'an dernier, nous avons, pour le présent budget cette année, réussi à obtenir un accroissement de ressources budgétaires de 16 %, ce qui ne s'était jamais vu, pour combler une fois pour toutes ce déficit-là et qu'on n'en parle plus. Il nous manque des ressources pour intervenir, davantage en enquêtes de façon plus pointue dans les régions, particulièrement un certain nombre de régions où nous n'avons qu'un seul professionnel. Il nous manque des ressources humaines, donc budgétaires. Il nous manque des ressources également dans d'autres domaines.

Remarquez que, en plus, on ajoute au mandat de la Commission, hein. Maintenant, à la loi n° 143, c'est nous qui sommes responsables d'assurer la réalisation et l'application de la Loi sur l'accès à l'égalité en emploi. Éventuellement, nous le réclamons, pas pour nous, mais pour les personnes concernées, que les personnes handicapées fassent partie aussi, soient admissibles à la loi, à l'intérieur du cadre de la loi n° 143, c'est une demande d'amendement que nous avons formulée, puis on attend une réponse incessamment à cet égard-là, donc pour faire évoluer les choses.

Maintenant, je dois vous dire aussi... cependant, je ferais quelques nuances. Malgré tout cela et malgré qu'on va continuer à combattre pour obtenir l'indépendance financière de la Commission et l'indépendance quant à sa compétence... nous nous battons devant les tribunaux, et ça, je trouve absolument regrettable — je le dis tel que je pense — regrettable qu'on soit obligé... Quand je suis arrivé à la Commission, je savais qu'il y avait un problème d'atteinte aux compétences de la

Commission, notamment par le Procureur général du gouvernement, mais je ne pensais pas que ça avait cette ampleur-là. Dieu merci, nous venons d'en gagner une très grosse en Cour d'appel: le pouvoir de la Commission de contester et de déclarer discriminatoire une loi, ou un règlement, ou un programme, ou son application à l'égard de la Charte, et il n'y aura pas d'appel, nous le savons maintenant, par le Procureur général à cet égard-là.

Il en reste d'autres à régler. On s'est inscrit en appel en Cour suprême, mais, en attendant, il faut faire avancer les choses. Nous allons proposer, avec des groupes, nous travaillons avec les groupes, nous sommes... Peut-être qu'on n'étaie pas ça sur la place publique, peut-être que ça devrait être fait davantage, je n'en sais rien là, c'est à voir avec les groupes. Mais nous avons des groupes avec des rencontres et des réseaux soutenus avec les groupes, soutenus avec les groupes. On parle de la problématique de compétence. Il y a une centaine de groupes avec lesquels nous travaillons sur ces questions-là pour trouver les solutions les plus pertinentes.

C'est vrai aussi dans le cadre du logement. Dans le cadre du logement, nous avons travaillé de façon très, très étroite avec les associations de locataires et les associations de propriétaires, la Société d'habitation du Québec, le ministère concerné, l'Enfance et la Famille, dans le cadre des problématiques de la discrimination du logement. C'est notre mandat. Nous l'avons fait.

Une voix: ...

M. Marois (Pierre): Pardon?

Une voix: Avec les propriétaires.

M. Marois (Pierre): Et avec les propriétaires, bien sûr. En même temps, en tentant, comme vous l'avez... pour reprendre votre expression, une sorte de médiation aussi pour rapprocher les parties. Ce n'est pas toujours facile. Mais, enfin, c'est notre mission de le faire. On l'a fait. On va continuer à le faire. Et c'est avec eux aussi qu'est venue cette idée de lancer... c'est d'eux d'ailleurs que vient l'idée de lancer une vaste campagne explicative aux gens sur la discrimination. Mais les coûts sont importants. Donc, on va travailler avec eux pour trouver des formules à cet égard-là.

Maintenant, j'enchaîne sur le deuxième aspect, le droit au logement. Quand on prend l'article 45, comme vous l'avez fait, on parle d'une notion de niveau de vie décent. D'où vient ce texte-là, à l'origine? Il vient de deux éléments: de la Déclaration universelle des droits de l'homme, article 25, et il vient du Pacte international des droits sociaux, économiques et culturels, qui a été endossé par le Québec et par le Canada, article 11. Et, si vous permettez — c'est intéressant — ça va prendre quelques secondes, lisons les deux textes très rapidement, puis vous allez voir le joint et le lien entre les deux. Vous allez comprendre pourquoi nous demandons ici, comme nous l'avons fait hier, que le droit au logement soit clairement inscrit comme un droit explicite prépondérant.

Je cite la Déclaration universelle des droits de l'homme, article 25: «Toute personne a droit à un niveau

de vie suffisant — "suffisant" qu'ils utilisent comme expression — pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour le logement.» «Notamment pour le logement», vous ne trouverez pas ce bout d'expression là dans l'article 45.

Le Pacte des droits économiques et sociaux: «Les parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris un logement suffisant.»

C'est ça que nous vous demandons, comme nous l'avons demandé hier, dans les droits économiques et sociaux, de les sortir de cette zone, où ils ne sont pas des droits prépondérants, pour les transporter — l'heure est venue, croyons-nous — de façon responsable... et on pourra vous faire parvenir les textes qu'on a suggérés à cet égard-là, pour que cela puisse se faire dans le respect du droit du législateur aussi, du droit du gouvernement et des ressources disponibles. Alors, vous voyez la différence.

Et nous demandons aujourd'hui, dans notre mémoire, comme nous l'avons fait hier, que le droit au logement soit plus explicitement exprimé dans les droits économiques et sociaux et qu'en plus il soit transposé dans les droits prépondérants. À partir de là, la Commission va disposer de moyens beaucoup plus larges pour intervenir sur le plan juridique devant les tribunaux. Je m'excuse d'avoir pris...

Le Président (M. Vallières): Et ça termine...

Mme Houda-Pepin: Oh là, là!

Le Président (M. Vallières): C'est très rapide. C'est emballant, mais c'est en même temps rapide, très intéressant.

M. Marois (Pierre): Pas besoin de vous dire, au nom des citoyens... parce que, moi, je suis comme de passage à cette Commission-là...

Mme Houda-Pepin: C'est très intéressant.

M. Marois (Pierre): ...au nom des citoyens, on vous remercie de soulever ce problème-là. C'est un problème qui devrait... qui doit préoccuper, nous semble-t-il, tous les parlementaires.

Mme Houda-Pepin: Mais, très rapidement, sur la balle que vous nous avez lancée, réclamant une modification législative, nous, on va vous suivre, parce qu'on s'attend à un leadership de la Commission en matière des droits de la personne. Et la Commission des droits de la personne fait peut-être un travail souterrain, mais force est de constater que c'est une réalité...

Le Président (M. Vallières): Mais en concluant, en concluant.

Mme Houda-Pepin: ...qu'on ne voit pas en surface.

Le Président (M. Vallières): Très bien. Alors, j'ai aussi une demande du député de Saguenay.

● (12 h 30) ●

M. Corriveau: Bien, en fait, M. le Président, c'est que si le Parti libéral et ses représentants manquent de temps, ça me ferait plaisir de leur donner mon cinq minutes aujourd'hui, parce que je n'ai pas de question à poser à...

Des voix: ...

Le Président (M. Vallières): Très bien, merci. Merci bien. Ceci met fin à votre présentation. On vous remercie beaucoup. Évidemment, on aurait une heure de plus, et c'eût été intéressant jusqu'à la toute fin. Merci beaucoup. Et on va passer, dans les minutes qui viennent, aux remarques finales.

Mémoires déposés

Bien. Alors, avant de passer aux remarques finales, je voudrais passer à l'étape du dépôt de mémoires de personnes et d'organismes qui n'ont pas été entendus lors de nos auditions, mais qui ont, par l'envoi de leurs commentaires, contribué aux travaux de cette commission. Alors, je veux déposer officiellement les mémoires suivants, soit celui du Fonds dédié à l'habitation communautaire, celui de l'Habitat pour l'humanité, celui du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrée. Ces mémoires sont donc déposés.

Remarques finales

Nous procéderons maintenant aux remarques finales. Normalement, nous disposons, là, d'une trentaine de minutes; ce n'est pas obligé de prendre 30 minutes. On a réservé également cinq minutes pour M. le député indépendant. Alors, si vous êtes tous d'accord, on pourrait procéder de cette façon, et à l'inverse des remarques préliminaires. Alors, ça veut dire qu'on commencerait pas le député indépendant, suivi de Mme la députée de La Pinière et, en terminant, Mme la députée de Matapédia. Et le président, par la suite, aura un court message à l'endroit... un mot de clôture. Alors, M. le député de Saguenay.

M. François Corriveau

M. Corriveau: O.K. Bon, bien ça va permettre de faire court pour commencer. Évidemment, bien je regrette de ne pas avoir pu participer à tout le débat, là, concernant le logement social au cours de la semaine. Et, par la pertinence des propos qui ont été apportés aujourd'hui, ça m'en fait regretter d'autant plus, là, mon absence, parce que j'ai trouvé ça très intéressant.

Évidemment, le dossier du logement social, au niveau de la répartition de nos tâches à l'intérieur du parti de l'Action démocratique, c'est M. le député de Vimont qui s'en occupe, alors j'ai voulu davantage peut-être approfondir la question du volet régional, là, qui est davantage de l'ordre de mes compétences. Évidemment, ma grande préoccupation, c'est l'impact de l'exode rural, de l'exode des régions, des gens qui quittent ces régions pour s'en aller vers les grands centres, et je crois personnellement que cet impact-là se reflète sur les

problèmes de logement, les logements sociaux, l'accessibilité aux logements dans les grands centres. C'est un problème qui, vu des gens des régions, peut sembler être un beau problème pour les gens des grandes villes, parce que, au fond, ça crée de la croissance, ça crée de l'économie, l'ouvrage est là. Mais, en même temps, ça crée tout un problème au niveau des régions par cette décroissance puis par le fait que, de plus en plus, il y a des logements qui deviennent disponibles. Et, par l'exode de ces personnes-là, c'est une chaîne toujours sans fin, là, qui est un cercle vicieux. Alors, les gens quittent.

Donc, une des préoccupations qu'on a, c'est particulièrement le fait que les personnes âgées... Puis, on a effleuré la question de la pauvreté puis des personnes handicapées tantôt, les personnes âgées qui sont en région doivent, à notre avis, bénéficier quand même de certains incitatifs supplémentaires afin de leur permettre de pouvoir rester en région, afin de... Les services, ils ne sont pas faciles pour ces personnes-là. Souvent, elles vont être attirées par les grandes régions en se disant: Bien, pour les résidences pour personnes âgées, les niveaux de service sont beaucoup plus grands à Québec, à Montréal. Ils vont vouloir se rapprocher de leur famille, de leurs enfants ou, sinon, bien c'est les enfants qui vont vouloir suivre les grands-parents parce qu'ils voient bien que leurs parents ne peuvent pas avoir les services auxquels ils devraient avoir droit en région.

Alors, j'espère que, parmi les représentations qui ont été faites cette semaine à la commission puis au travers de vos propres réflexions personnelles, dans la composition, la rédaction du rapport final, la commission tiendra compte de cette réalité régionale aussi afin d'en arriver à apporter des incitatifs. Puis, on a parlé de programmes ciblés tantôt, donc quelques incitatifs afin de permettre aux plus démunis qui habitent en région de pouvoir continuer de rester chez eux, de ne pas se faire déraciner, par la force des choses, là, de leur milieu. Et, donc, les incitatifs, on pense, entre autres, à l'augmentation de la participation du privé — ça devrait davantage être là — la déréglementation afin de permettre aussi que le prix du loyer soit davantage rentable pour les propriétaires, et une déréglementation qui permettrait aussi une baisse des coûts de construction.

Donc, c'est vers ça que j'espère que... tout en évitant de faire des ghettos à la grandeur du Québec avec des petits HLM qui sont trop, des fois, là, réduits à des personnes d'une même capacité financière, mais de permettre davantage un partage, à la grandeur du Québec, des impacts, des impacts fiscaux ou sociaux, là, que la commission pourra prévoir dans son programme. Donc, il y a une offre... Évidemment, c'est une question d'offre et de demande. On comprend qu'en région la demande n'est pas nécessairement là. Mais, en raison, comme je vous ai dit, du cercle vicieux, il faut aussi arriver à respecter ceux qui veulent rester en région puis leur donner des petits programmes ciblés qui vont leur permettre d'y arriver. Alors, ça complète mon propos.

Le Président (M. Vallières): Merci, M. le député de Saguenay. Mme la députée de La Pinière.

Mme Fatima Houda-Pepin

Mme Houda-Pepin: Merci beaucoup, M. le Président. Alors, les travaux que nous avons entamés le 16 octobre dernier sur le mandat d'initiative en rapport avec le logement social et abordable arrivent à terme après presque quatre jours de consultations. C'est beaucoup. Je tiens à vous remercier, M. le Président, pour avoir dirigé nos travaux avec beaucoup de doigté afin que nos échanges se passent dans un climat serein et cordial. Je remercie également tous mes collègues des deux côtés qui ont participé à nos débats et qui ont exprimé leurs préoccupations en regard de la crise du logement, rappelons-le, qui sévit de façon très aiguë dans les grands centres urbains, mais qui n'épargne pas les régions, où les besoins sont différents, mais réels tout de même.

Une reconnaissance toute particulière pour les groupes institutionnels, communautaires et privés qui se sont présentés devant nous et nous ont livré leurs commentaires et leurs suggestions. Je voudrais leur dire que leur travail nous a été très utile et le sera davantage dans la réflexion que nous dégagerons en vue du rapport de la commission.

Un merci tout particulier à notre personnel politique et administratif: M. Painchaud, notre secrétaire de la commission; M. Guillot, qui est derrière nous, qui travaille avec nous depuis le début et qui va continuer à travailler; et Me Archambault, qui collabore avec moi au niveau du Service de recherche.

Durant ces quatre journées de consultation, nous avons entendu 31 groupes, et trois organismes nous ont soumis des mémoires sans se présenter devant nous, notamment le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie, Habitat pour l'humanité Canada et le Fonds dédié à l'habitation communautaire. Qu'ils soient remerciés et assurés que nous avons pris connaissance de leurs mémoires et que leur contribution nous a été très utile.

Un des aspects les plus agréables dans un mandat d'initiative est que, pour les parlementaires, nous acceptons de mettre en veilleuse nos allégeances politiques pour travailler ensemble dans un esprit d'équipe non partisan et constructif. Dans ce sens, j'exprime ma satisfaction face au climat harmonieux qui a caractérisé nos travaux depuis le 16 octobre dernier et tout le long de ces consultations et, je l'espère, pour la suite des choses.

Pour répondre aux questions des groupes qui se demandent quelles suites allons-nous donner à cette consultation, qu'ils soient assurés que, grâce à la diligence de notre président, nous procéderons aujourd'hui même, en séance de travail, à l'élaboration d'un canevas d'analyse de tous les mémoires qui nous ont été présentés. Nous mettrons à contribution les services de recherche de l'Assemblée nationale pour répertorier toutes les recommandations qui nous ont été faites durant les quatre jours de consultation et nous entamerons sans délai la préparation de notre rapport de commission. Ce rapport sera le bon, sera le rapport de la commission et il reflétera les accords et probablement les désaccords, s'il y en a, des membres de cette commission. C'est à ce moment seulement qu'on pourra juger de notre travail et des pistes de solution que nous aurons retenues.

Alors, à tous les groupes qui nous ont exprimé, publiquement ou en privé, leurs réserves et leur sérieux désaccord avec le document de consultation, qu'ils soient rassurés, il était là pour susciter des commentaires, et notre position va venir plus tard. Je la souhaite consensuelle, quant à moi.

● (12 h 40) ●

Sur une note plus personnelle, je dirais, M. le Président, que, bien que je sois assez familière avec le positionnement des groupes en rapport avec la crise du logement, bien que j'aie eu l'occasion de les entendre à quelques reprises en commission parlementaire, la consultation que nous venons de compléter dans le cadre de ce mandat d'initiative m'a beaucoup appris, et je compte mettre à profit le fruit de ces efforts.

Maintenant, ce qu'on peut retenir comme constat de ce qui a été dit. Je voudrais vous offrir, M. le Président et mes collègues, quelques éléments d'analyse que je retiens de ces délibérations. Tous les groupes que nous avons entendus confirment qu'il y a une crise de logement social et abordable au Québec bien qu'ils divergent d'opinions, à l'occasion, quant aux causes de cette crise, que d'aucuns appellent rareté ou pénurie de logements. Même la Société d'habitation du Québec et le nouveau ministre délégué à l'Habitation ont fini par comprendre qu'on ne peut nier l'évidence et admettent maintenant cette réalité, contrairement à ses prédécesseurs. Ce constat est primordial, car, tant et aussi longtemps que le gouvernement s'entêtait à dire que la crise du logement n'existait pas, les solutions tardaient à venir. Or, la reconnaissance du problème est en soi un pas dans la bonne direction, d'autant plus qu'il s'agit d'une crise appréhendée depuis plusieurs années, annoncée publiquement par les groupes sur le terrain et qui a culminé par les débordements que nous avons connus à chaque 1er juillet, notamment en 2001 et en 2002. Au-delà des mesures d'urgence que l'opposition officielle a réclamées pour venir en aide aux plus démunis et qui se retrouvent dans la rue, la crise du logement se profile déjà à l'horizon de 2003. Certains groupes sont venus nous dire qu'à l'allure où vont les choses la crise est en train de s'installer en permanence.

Deuxième constat, la crise frappe de façon plus aiguë les populations dans les grands centres urbains, là où les taux d'occupation oscillent autour de 0 %. C'est une situation dramatique pour des milliers de familles qui sont obligées de consacrer 30 %, voire 50 % de leurs revenus pour se loger. Le FRAPRU nous a annoncé hier qu'il manque encore 23 000 unités de logement au Québec. Cette crise est plus dramatique dans les grands centres urbains, où se concentrent les clientèles démunies et où la construction de logements sociaux et abordables a été plutôt endémique.

Ce constat ne doit pas nous faire oublier que la crise du logement est en train de s'étendre à plusieurs régions du Québec, en Estrie, en Mauricie, au Saguenay, pour ne mentionner que celles-là. De plus, les besoins dans les différentes régions ne sont pas nécessairement les mêmes que dans les grands centres urbains. Dans certaines régions, les taux d'inoccupation sont supérieurs à 3 %. Pourtant, des centaines de familles sont mal logées. Dans ce cas, le gouvernement doit octroyer des suppléments de loyer pour répondre à ces besoins, parce que les logements sont disponibles.

Plusieurs suggestions intéressantes concernant la problématique du logement social et abordable en région nous ont été proposées, et je compte les analyser de très près, M. le Président, avec mes collègues.

Troisième constat, au-delà des chiffres, la crise du logement est vécue dramatiquement par des clientèles très diverses: des familles avec enfants, des femmes monoparentales, des personnes âgées, des personnes seules, des jeunes, des minorités visibles, etc. Dans la plupart des cas, ce sont des ménages qui font face à une double contrainte, celle de l'accessibilité et celle de l'abordabilité. En effet, non seulement ils disposent de très bas revenus, mais ils sont également aux prises avec un phénomène de pénurie de logements. Quand on sait que 42 % des citoyens au Québec ne paient pas d'impôts, c'est-à-dire qu'ils sont trop pauvres pour contribuer au financement des services publics qu'ils consomment, on peut comprendre les difficultés qu'ils rencontrent pour se loger.

Cette crise est en train d'atteindre les familles de classe moyenne, celles qui constituent la vache à lait du gouvernement en termes de taxes et d'impôts et dont le pouvoir d'achat s'est érodé depuis les huit dernières années. Dans la recherche de solutions, nous ne devons pas oublier cette catégorie de citoyens, particulièrement ceux qu'on nomme la classe moyenne. Des groupes nous ont proposé, entre autres solutions, l'accession à la propriété pour répondre aux besoins spécifiques de cette classe moyenne. C'est une piste qui mérite d'être explorée et validée par la commission.

D'autres groupes — et ils sont nombreux — sont venus nous alerter à la nécessité de maintenir et d'accélérer la production de logement social et abordable. À cet effet, j'ai eu l'occasion d'exprimer mon insatisfaction de constater que, même lorsque l'argent est sur la table, on a de la difficulté à livrer les unités de logement lorsqu'elles sont financées dans le cadre de logement public. C'est incompréhensible, c'est inadmissible. C'est pour ça que je tente de pousser sur la mise en oeuvre, le plus rapidement possible, du logement abordable. Et, on peut convenir de ça, M. le Président, voilà un cas où l'argent est là. Il est disponible, les unités de logement ont été annoncées depuis pratiquement un an.

J'insiste là-dessus, parce que j'ai été partie prenante de cette décision, j'ai poussé pour qu'on ait l'argent, et puis là, pour une question de bureaucratie, pour une question de technocratie, on s'embourbe dans les dédales à n'en plus finir. Les partenaires, les municipalités et les groupes sont en attente. Ils ont des projets qui sont montés, ils sont dans leurs cartons, ils ne peuvent pas bouger. Ça n'a pas d'allure dans un contexte de crise de logement qui est très, très, très aiguë. Et là les informations que nous avons reçues aujourd'hui sont à l'effet que le Conseil du trésor aurait refusé la bonification des paramètres de logement abordable, et ça, c'est très préoccupant et très inquiétant, parce que ça nous mène où, ça, si le gouvernement ne bouge pas pour livrer la marchandise et rapidement, parce que le Programme de logement abordable doit se réaliser sur deux ans, 2002-2004.

L'autre point qui est important, pour nous du moins, de mon point de vue comme porte-parole de l'opposition officielle, c'est le rôle du privé. Le logement social et abordable ne peut pas être livré par la seule

action du gouvernement, on s'entend, parce que les besoins sont très élevés et les ressources que met le gouvernement sur la table ne sont pas suffisantes, sans compter toutes les contraintes bureaucratiques, et autres. Donc, le privé a un rôle à jouer. Il doit le jouer, il faut lui faire de la place et il faut envisager un certain nombre de mesures qui fassent en sorte qu'il soit incité pour aller dans une catégorie de logements qui n'a pas le même niveau de rentabilité que celui du marché. Par ailleurs, l'objectif qu'on doit se garder, c'est d'atteindre l'équilibre dans le marché. L'intervention de l'État ne doit pas viser à freiner le marché. Au contraire, il faut l'accélérer, il faut l'encourager, et toutes les mesures qui sont mises de l'avant doivent, en quelque sorte, donner les résultats escomptés.

Lorsque le gouvernement a annoncé, par la voix de l'ancienne ministre de l'Habitation, Mme Louise Harel, qu'il y aurait 1,8 milliard de dollars de disponibles pour les prochaines années dans le logement, ça comprend la contribution des trois niveaux de gouvernement et du milieu. 1,8 milliard de dollars, c'est beaucoup d'argent. On ne peut pas prétendre, dans le dossier du logement social et abordable, que nous n'avons pas les ressources pour le faire, elles sont là.

Le Président (M. Vallières): En conclusion, Mme la députée.

Mme Houda-Pepin: En conclusion, M. le Président, je souhaite que nos travaux vont se poursuivre dans le sens d'une recherche de solutions consensuelles, parce que nous avons comme objectif de soulager la crise du logement, de la régler, si possible, et d'y associer tous les partenaires institutionnels, communautaires, coopératifs et privés. Chacun peut apporter sa pierre à l'édifice commun, chacun peut intervenir de façon à ce qu'on puisse juguler cette crise qui est en train de nous préparer de nouvelles surprises, parce que, à cette allure-là, M. le Président, si rien n'est fait, on se ramasse encore une fois avec un autre 1er juillet dramatique pour des milliers de familles au Québec. Merci beaucoup.

● (12 h 50) ●

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

Mme Danielle Doyer

Mme Doyer: Merci, M. le Président. Alors, d'entrée de jeu, bien sûr, je veux remercier de leur bonne collaboration les membres de la commission. C'est vrai qu'il y a eu un climat constructif depuis les tout débuts qu'on avait parlé de ce mandat-là, mandat d'initiative, je tiens à le dire, initié par les parlementaires. Alors, particulièrement M. Painchaud, notre secrétaire, M. Guillot, M. Gill aussi et ses collaborateurs qui ont produit le document à partir duquel les différents groupes et individus qui ont voulu se manifester... Les partenaires du domaine de l'habitation ont pu travailler à partir de cette base de discussion, je tiens à le redire, qui a été lancée pour discussion, mais nous nous gardons la prérogative, comme parlementaires, suite à l'écoute... Parce que cette semaine, c'est quatre jours. C'est notre première semaine, nous siégeons depuis... Dans cette

session, c'est notre première semaine, et on a été vraiment mobilisé par cette question du logement social. C'est dire aux gens de quelle façon ça nous préoccupe.

Alors, c'est sûr qu'il y a un consensus de l'ensemble des partenaires. Alors, il y a une problématique. On a écouté les gens, on constate effectivement que ce n'est pas un manque d'argent, c'est... D'habitude, c'est un manque d'argent, mais ce n'est pas toujours un manque d'argent. Par rapport à certaines problématiques plus particulières, oui, c'est un manque d'argent, il faut le dire. Les problématiques reliées aux personnes handicapées, qui, hier, sont venues nous parler des gens qui ont des limitations fonctionnelles, des clientèles plus particulières, ça, on en convient. On en convient, et si on avait tous nos deniers, puis qu'on gérait tout, puis que l'argent n'était pas illimité... Les besoins sont illimités, l'argent est limité. Donc, il faut faire des choix. Il faut effectivement, je l'espère, qu'on puisse y arriver avec les collègues. Je remercie les collègues ministériels, les collègues qui ont participé de l'autre côté, de l'opposition officielle. Il faut qu'on arrive à des consensus. C'est sûr, on l'a entendu ici, il y a des points de convergence, des points de divergence. On fait consensus qu'il faut trouver les moyens pour répondre à des personnes parmi les plus démunies de la société.

Et, moi, je m'inscris un petit peu en faux... Il n'est pas là, il ne faudrait pas que je le souligne. Mais c'est parce que la demande, elle est partout, elle est en région aussi. Moi, j'ai des personnes âgées... On a produit des logements pour des personnes âgées. On en a fait 23 l'an passé, on en a produit 23 cette année. J'ai 92 personnes sur la liste d'attente, et ce sont des personnes âgées. Alors, la demande, elle est partout, en ce sens qu'il faut qu'on arrive... Le taux d'effort... La question du taux d'effort, elle est majeure, parce que c'est de quelle façon, dans le fond, on arrive à répondre aux gens, à leurs besoins de logement sans les étouffer de façon économique. Alors, moi, ça, c'est ça.

Je tiens à redire que notre ministre délégué à l'Habitation, ce matin, c'est un... C'est positif, la table de concertation où l'ensemble des partenaires vont avoir à s'asseoir et à se parler, à se parler des questions qu'on a entendues, la question du contrôle des loyers, la question des mauvais payeurs, la question de comment on produit dans des délais les plus acceptables possible en réponse aux besoins des gens... Alors, moi, ça, c'est un plus.

La question: Est-ce qu'on va vers un plan d'action, une politique d'habitation, et tout? Ce qui se dégage, moi, ce que j'ai le goût de dire — et probablement que mes collègues ne m'obstineront pas trop là-dessus — c'est qu'on a besoin d'une vision intégrée, globale de toute la question de l'habitation au Québec. On a besoin d'une politique d'habitation avec une vision intégrée. La Commission des droits de la personne... Ce n'est pas des vases clos, ce sont des vases communicants, ces questions-là.

La question des infrastructures d'aqueduc et d'égouts, quand on est dans le domaine de l'habitation, de la construction, l'étalement urbain, la question d'une planification intégrée des schémas d'aménagement... Dans les MRC comme les miennes, en ville, des grosses villes, Montréal, Longueuil, Québec, il faut que les gens fassent des choses intelligentes parce qu'ils le font avec

l'argent du public. Les payeurs de taxes, c'est toujours les mêmes.

Alors, pour moi, c'est ce que je retiens, et on va travailler. M. le Président, je vous le dis, on va travailler avec mon collègue de Saint-Maurice, qui a accepté de faire partie d'un comité de travail plus restreint, avec notre collègue députée de La Pinière et vous-même, avec des gens qui sont pour... qui nous appuient, de l'Assemblée nationale. On va le faire dans un climat constructif dans le bien des gens qu'on a. Dans le fond, nous sommes les représentants du peuple, je tiens à le dire, et c'est un des rôles les plus magnifiques qui soient, à mon idée. Alors, nous avons comme responsabilité de bien répondre aux besoins des gens. Voilà.

M. Yvon Vallières, président

Le Président (M. Vallières): Très bien. Alors, merci beaucoup. Vous me permettez aussi, en terminant ces travaux, de vous indiquer que, d'abord, la présidence est très satisfaite du travail qui a été effectué de part et d'autre par tous les intervenants. Et le mandat de la présidence, bien c'est de mener le bateau à bon port, alors on va tout mettre en oeuvre pour que, dans la suite de nos travaux, on puisse livrer un rapport à l'Assemblée nationale du Québec.

Moi, je suis très fier du mandat que la députation s'est donné, des deux côtés de la Chambre, sur un sujet qui est le logement social et abordable. Et je pense que tout ce qu'on a entendu converge vers le fait que le logement est quelque chose d'important dans nos vies, dans la vie des gens, alors... Et je pense que la présence de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, tantôt, est bien venue terminer nos travaux en nous soulignant jusqu'à quel point le logement est quelque chose d'important dans la vie des gens.

Évidemment, quand on a lancé ces consultations, nous l'avions dit, la vice-présidente et moi au nom des membres de la commission, que nous le faisons sans idée préconçue, et je pense que c'est ça qui a primé pendant l'ensemble de nos travaux. Notre travail va consister maintenant à faire l'arrimage des différentes prises de position auxquelles on a assisté, souvent divergentes, il faut le dire, des fois même entre les membres de la commission ou entre les intervenants. Mais il faut reconnaître la qualité des interventions qu'on a eues, la qualité des présentations et des échanges qui se sont tenus autour de la table.

Vous me permettez également de souligner, parce qu'on parle de la qualité de ce qui nous est présenté, la qualité également du document de consultation que M. Gill a préparé au nom des membres de la commission, document qui était là pour susciter des discussions, susciter des réactions. C'est ce que nous voulions. Nous y sommes arrivés, et ça, c'est grâce à la qualité exceptionnelle du travail que M. Gill nous a donné, et sur une problématique très complexe, hein? On parle du logement social et abordable. Souvent, les gens veulent simplifier ça, mais c'est beaucoup plus compliqué que ce que ça donne à première vue. Alors, je veux le remercier de la qualité également du travail qu'il a fait et je souhaite que cette base qui nous a été

fournie va maintenant être mise à profit à l'intérieur du reste du travail que nous devons effectuer comme parlementaires.

Et vous me permettez aussi de remercier l'équipe qui nous a soutenus au niveau de l'Assemblée nationale, que ce soit M. Painchaud, M. Guillot. Et, finalement, bien on aura à travailler tous à faire quelque chose qui n'est peut-être pas évident, mais qui est possible, c'est-à-dire de regrouper l'ensemble des points de vue que nous avons eus en vue de la recherche d'un certain équilibre. Et je pense que, si on arrive à trouver cet équilibre, on pourra aller vers un rapport consensuel, je le souhaite, et qui soit déposé dans les meilleurs délais.

Notre travail, pour cette commission d'aujourd'hui, se termine, notre mandat est terminé, mais il se continue — on change de salle — en séance de travail pour débiter un autre genre de travail qui va nous mener, nous l'espérons, à la conclusion et vers un rapport final.

Un immense merci à tous ceux qui ont contribué à nos travaux. Et, nous ayant acquitté adéquatement de notre tâche, la commission ajourne ses travaux, cette fois, sine die.

(Fin de la séance à 12 h 58)

