



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
des affaires sociales**

Le jeudi 18 novembre 2004 — Vol. 38 N° 82

**Consultation générale sur le projet de loi n° 57 — Loi
sur l'aide aux personnes et aux familles (15)**

**Président de l'Assemblée nationale:
M. Michel Bissonnet**

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
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec, Qc
G1A 1A3

Téléphone: (418) 643-2754
Télécopieur: (418) 643-8826

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

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente des affaires sociales

Le jeudi 18 novembre 2004 — Vol. 38 N° 82

Table des matières

Auditions (suite)	1
Association des propriétaires du Québec (APQ)	1
Regroupement des propriétaires d'habitations locatives, Estrie (RPHL-Estrie)	9
Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)	18

Intervenants

M. Russell Copeman, président
Mme Lucie Charlebois, présidente suppléante

M. Claude Béchard
Mme Sylvie Roy
M. Nicolas Girard
M. Camil Bouchard

- * M. Robert Soucy, APQ
- * M. Martin Messier, idem
- * M. William Veneer, RPHL-Estrie
- * M. Daniel Lavoie, idem
- * Mme Diane Hébert, idem
- * M. Luc Courtemanche, CORPIQ
- * M. François Des Rosiers, idem

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 18 novembre 2004 — Vol. 38 N° 82

**Consultation générale sur le projet de loi n° 57 — Loi
sur l'aide aux personnes et aux familles (15)***(Neuf heures trente-huit minutes)*

Le Président (M. Copeman): À l'ordre, s'il vous plaît! À l'ordre! Alors, ayant constaté le quorum, je déclare ouverte cette séance de la Commission des affaires sociales. Nous sommes réunis... je sais que ça fait changement, mais nous sommes réunis afin de poursuivre la consultation générale et les auditions publiques sur le projet de loi n° 57, Loi sur l'aide aux personnes et aux familles.

Mme la secrétaire, est-ce qu'il y a des remplacements ce matin?

La Secrétaire: Oui, M. le Président. M. Bachand (Arthabaska) va être remplacé par M. Mercier (Charlesbourg); M. Charbonneau (Borduas) par Mme Lefebvre (Laurier-Dorion); Mme Richard (Duplessis) par M. Girard (Gouin).

Le Président (M. Copeman): Merci beaucoup. Je vous rappelle que l'utilisation des téléphones cellulaires est interdite dans la salle et je me fie à tout le monde ici présent pour se comporter en conséquence.

Auditions (suite)

Nous avons un ordre du jour. Tous les membres ont l'ordre du jour. Nous allons entendre et échanger avec trois groupes ce matin. Nous allons débiter, dans quelques instants avec l'Association des propriétaires du Québec, qui sera suivie, vers 10 h 30, par le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives, et nous allons terminer notre matinée avec la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, la CORPIQ.

● (9 h 40) ●

Alors, je vois, avec une efficacité hors pair, nos premiers représentants sont déjà assis à la table. Alors, je souhaite la bienvenue aux représentants de l'Association des propriétaires du Québec. Je ne sais pas qui est le porte-parole principal. M. Messier?

**Association des propriétaires
du Québec (APQ)**

M. Soucy (Robert): Me Robert Soucy, conseiller juridique.

Le Président (M. Copeman): Me Soucy, je vous rappelle simplement, à vous trois, messieurs, nos règles de fonctionnement. Vous avez une période maximale de 20 minutes pour faire votre présentation qui sera suivie par un échange de plus ou moins 20 minutes avec les parlementaires de chaque côté de la table. Sans plus tarder, je vous prierais de présenter les personnes qui vous accompagnent et de débiter votre présentation.

M. Soucy (Robert): Bonjour, M. le Président. Bonjour, M. le ministre. Bonjour aux membres de la

commission. Vous avez, à ma droite, immédiatement ici, M. Martin Messier, le président de l'Association des propriétaires et, à mon extrême droite, M. Lévesque, Berthold Lévesque, qui est conseiller au président.

Avant de commencer mon exposé, je voudrais poser une question au président actuel de l'Assemblée concernant une déclaration que le ministre Béchard aurait faite en commission parlementaire, le 11 novembre 2004, lors de la présentation du Barreau du Québec. Le ministre aurait fait une déclaration à l'effet qu'il avait pas mal de doutes sur l'article 53 du projet n° 57, et qu'il aurait dit qu'il n'avait pas l'intention de mettre en vigueur cet article-là. Puis il a prononcé les paroles suivantes: «...on verra si on le retire carrément ou pas.» Mais il a bel et bien dit qu'il n'avait pas l'intention de le mettre en vigueur, cet article-là. Comme notre exposé, comme notre mémoire porte presque exclusivement sur l'article 53 du projet de loi n° 57, j'aimerais avoir quelques éclaircissements de la part du président, à savoir si, avant même d'avoir un exposé, notre cause a déjà été entendue.

Le Président (M. Copeman): M. Soucy, ça ne revient pas à la présidence d'interpréter les paroles de qui que ce soit autour de la table. Moi, je suis ici pour s'assurer qu'on respecte le règlement, qu'on traite nos invités avec courtoisie et qu'on exécute le mandat donné par l'Assemblée nationale. C'est tout ce que je peux vous dire pour l'instant.

M. Soucy (Robert): D'accord. Je vais faire mon exposé puis on verra durant la période de questions s'il y a possibilité d'échanger particulièrement sur cette déclaration-là.

Le Président (M. Copeman): Il va y avoir possibilité pendant 20 minutes, M. Soucy, je peux vous le garantir.

M. Soucy (Robert): Merci, M. le Président. Tout d'abord, je vais vous parler de l'Association des propriétaires du Québec, qui est une association de propriétaires qui regroupe environ 7 000 membres. Ça a été fondé en 1984. Elle a plus de 20 ans d'existence. L'APQ s'est toujours impliquée dans les dossiers socio-économiques, a toujours participé à toutes les tribunes en défense des droits des propriétaires. Nous donnons des conseils juridiques, nous offrons des conférences, des cours de formation et certains fournisseurs à nos clients.

Moi, personnellement, je suis avocat depuis 25 ans. Je suis spécialisé en matière de relations propriétaires-locataires, ou locataires-locataires, à la Régie du logement. Je représente quotidiennement les propriétaires devant tous les tribunaux, là, et, en plus de ça, je réponds au service aux membres, c'est-à-dire les membres, lorsqu'ils ont des questions concernant la loi, l'application de

la Loi de la Régie ou du Code civil. Donc, je suis directement dans les tranchées. À tous les jours, on a un contact direct avec les propriétaires.

L'Association des propriétaires regroupe beaucoup de membres, mais je dois aviser aussi l'Assemblée, ici, la commission, que l'ensemble des propriétaires d'immeubles sont des petits et moyens propriétaires. Disons, dans une large mesure, plus de 85 % de nos clients, nos membres sont de petits propriétaires, à savoir des duplex, triplex et quintuplex, cinq logements. La plupart de nos clients sont des gens... ne sont pas nécessairement des bien nantis. C'est pour ça qu'on voudrait parler aujourd'hui de la problématique du non-paiement des loyers, parce que c'est pour faire bien comprendre aux membres de la commission ce que les petits propriétaires vivent quotidiennement.

Je vais être obligé de vous donner un petit peu des détails techniques, mais que c'est important que la commission sache. C'est que tout d'abord, lorsqu'on est en présence de quelqu'un qui ne paie pas son loyer, le Code civil prévoit un délai de carence de trois semaines avant que le propriétaire puisse introduire une demande à la Régie du logement pour demander l'expulsion et le recouvrement de loyer. Il peut demander le recouvrement de loyer le deuxième jour de son retard, mais il ne peut pas expulser le locataire à moins qu'il soit plus que trois semaines en retard. Ensuite, lorsqu'il a décidé de faire sa demande, il faut qu'il attende un délai de cinq à six semaines pour avoir une audience à la Régie du logement. Et, un coup qu'il a passé à l'audience à la Régie du logement, il va avoir un délai d'environ deux semaines pour obtenir la décision rendue par le régisseur, qui va prononcer l'expulsion du locataire pour non-paiement.

Ceci étant dit, la décision comme telle n'est pas exécutoire immédiatement. Il y a un délai d'appel de 30 jours qu'il faut respecter. Donc, il faut attendre encore un délai d'un mois avant de mettre le locataire dehors. Ensuite, quand le locateur, le propriétaire, il a sa décision puis il veut mettre le locataire dehors, il faut qu'il prenne un bref de possession, un avis de 48 heures et qu'il force le locataire à déménager avec un huissier et des déménageurs. Cela entraîne des coûts variant de 700 \$ à 800 \$, de coûts.

Si vous calculez les délais que je vous ai parlé, si on les additionne, ça fait environ 15 semaines avant d'avoir une décision puis d'avoir mis le locataire dehors, et, en plus de ça, ça fait trois à quatre mois de loyer que le locateur risque de perdre en mettant des délais de... On respecte les délais moyens. Ça veut dire qu'un locateur, un propriétaire qui fait une demande à la régie immédiatement, il risque de perdre automatiquement trois mois de loyer minimum, si ce n'est pas quatre mois qu'il va perdre assurément. En plus de ça, il va avoir à payer des frais pour l'exécution de la décision, un autre 1 000 \$, et, en plus de ça, il va perdre un mois pour essayer de relouer son logement, parce que ça ne se reloue pas automatiquement. Il va avoir des frais de publicité.

Tout ça pour vous dire que, quand vous avez une mauvaise expérience avec un mauvais payeur, vous vous retrouvez avec une perte de trois à quatre mois de loyer puis des frais de 1 000 \$. Ça peut varier entre 3 500 \$ et 5 000 \$ comme perte.

Le propriétaire, pendant ce temps-là, il a des obligations, parce que les petits propriétaires d'immeubles à revenus, ils ont des hypothèques, ils ont les assurances, ils ont les taxes foncières à payer. Lorsque vous avez un immeuble puis qu'il vous manque un revenu de 3 500 \$ à 5 000 \$, vous avez à affronter un problème assez grave. Et, pour un propriétaire, la seule façon de récupérer l'argent, c'est faire une saisie. On sait que pertinemment le Code de procédure civile... on n'a pas le droit de saisir des valeurs, des biens, les biens meubles d'un locataire, il faut laisser 6 000 \$ de valeurs aux enchères dans le logement des locataires. Donc, la plupart du temps, ce recours-là, de la saisie des biens mobiliers et des meubles meublants, n'existe pas, c'est impossible de faire la saisie. Et malheureusement, lorsqu'on est en présence de quelqu'un qui est un prestataire d'aide sociale et que sa prestation est insaisissable, le propriétaire se retrouve avec une perte sèche de 3 500 \$ à 5 000 \$ qu'il doit affronter seul.

Le pire, c'est que, lorsque le locataire fait défaut de paiement, ça fait quatre mois qu'il est dans le logement, et que le locateur essaie de le mettre dehors, et qu'il vous appelle, et que vous êtes obligé de lui dire que, si le locataire ne veut pas partir librement, il va être obligé encore de mettre l'argent dans ses poches, de dépenser 200 \$ à 300 \$ pour un avis de 48 heures et de 600 \$ à 700 \$ pour évincer le locataire. Le petit propriétaire ne comprend pas cette situation-là; il trouve que c'est une situation complètement inique.

Et le pire dans ça, c'est que les autres fournisseurs de biens ou de services au Québec, quels qu'ils soient... Si vous prenez, par exemple, l'Hydro-Québec... L'Hydro-Québec, elle a les mêmes problèmes, sauf que l'Hydro-Québec peut faire une interruption de service et au moins arrêter de perdre de l'argent. Le Bell Canada, il peut couper le service téléphonique. Le Vidéotron peut couper le service de Vidéotron, alors que le propriétaire ne peut pas mettre son locataire dehors, et le locataire peut l'entraîner dans une perte, et il n'a pas aucun contrôle dessus.

Autre exemple, si le loyer mensuel est de 500 \$ à 600 \$ par mois, que le locataire ne paie pas et qu'on est assuré de n'avoir aucun recouvrement de la créance... On peut s'imaginer que, si quelqu'un se présentait chez Métro ou chez Provigo avec un panier d'épicerie puis qu'il sortirait sans payer, qu'est-ce que l'épicier, qu'est-ce que le propriétaire du commerce ferait; il dirait: Je me fais voler, il appellerait la police, puis les gens, ils seraient emprisonnés pour vol, alors que, nous, quotidiennement nous sommes confrontés à cette situation-là.

• (9 h 50) •

Il y a des chiffres qui ont été sortis des économistes qui ont fait des enquêtes sur la... C'est le ministre Bourbeau qui avait fait une enquête chez Soucy D. Gagné, une étude économique qui avait dit que les pertes économiques engendrées par les non-payeurs, les assistés sociaux, étaient de l'ordre de 85 millions annuellement. C'est sûr que, sur un ensemble d'un portefeuille immobilier, ça peut paraître minime, mais, lorsque vous avez un duplex, un triplex et que cette chose-là vous arrive, vous êtes confronté avec une réalité très désolante.

Ce qui arrive, c'est que cette personne-là ne paie pas son loyer, et elle se trouve impunie, et elle peut recommencer en toute impunité le même manège chez

un autre propriétaire dans les mois' qui suivent, et, encore là, cette personne-là n'est pas responsable de rien. Parce qu'on ne peut pas saisir ses biens, on ne peut pas saisir ses prestations d'aide sociale, donc cette personne-là devient une intouchable dans le droit. On ne peut pas récupérer notre somme d'argent. Ça entraîne des pertes.

Pourquoi l'APQ croit que l'article 53 du projet de loi n° 57 est bon? Parce qu'il constitue une première solution acceptable pour les propriétaires en cas de non-paiement de loyer par certains prestataires de sécurité du revenu. Ce qu'on veut dire ici, à la commission, c'est que les prestataires, la très grande majorité des prestataires d'aide sociale sont de bons locataires et de bons payeurs, sauf qu'il y a une catégorie, à l'intérieur de ces gens-là, un groupement qui donne une très mauvaise réputation à l'ensemble des assistés sociaux parce qu'en ne payant pas, en créant des problèmes comme ça, cette tache-là se réverbère sur l'ensemble des assistés sociaux.

Donc, nous, ce que nous voulons simplement, par cet article-là... appuyer l'adoption de cet article-là parce que nous voyons là une première mesure dans le but d'aider les propriétaires. Pour commencer, c'est un pas dans la bonne direction. Ce n'est pas la solution idéale parce que c'est simplement une partie saisissable. On ne demande pas la totalité, la saisie totale de la prestation d'aide sociale. C'est que, dans les prestations d'aide sociale, il y a une somme qui est réservée à l'habitation, et c'est cette somme-là qu'on voudrait obtenir après avoir obtenu une audience à la régie et une ordonnance dans ce sens-là.

Au niveau politique, ça fait des années et des années qu'on nous promet toutes sortes de choses, aux propriétaires immobiliers. Tout d'abord, la loi avait été mise en vigueur par Mme Louise Harel, sauf que le règlement pour rendre applicable la loi n'a jamais été adopté. Son successeur, l'honorable ministre André Boisclair, nous a dit qu'il ne mettrait pas en vigueur ce règlement-là et qu'il nous proposerait d'autres solutions. Nous attendons toujours les autres solutions, parce qu'elles ne sont jamais parvenues à nos oreilles.

Le projet de loi n° 57, l'article 53 reflète un peu ce que l'ancien gouvernement avait mis sur pied après avoir obtenu un consensus de la part des associations de propriétaires. C'était un minimum. Ce n'était pas la solution, c'était le commencement d'une solution pour mettre en brèche un peu l'irresponsabilité de certains fraudeurs. Parce que, pour nous, les gens qui ne paient pas les loyers, ce sont des fraudeurs, c'est des gens délinquants et qui font ça intentionnellement et qui créent des préjudices aux propriétaires. Donc, comment laisser, dans un système juridique, dans un système de droit, l'impunité à des fraudeurs? C'est pour ça que, nous, l'association, on vient dire qu'on appuie l'article 53 du projet n° 57.

On nous avait promis également bien des choses, aux associations de propriétaires. On nous avait promis une réforme au niveau de la fixation des loyers, au niveau du rendement sur les travaux majeurs. Il y a eu un programme, une étude qui a été faite par le Groupe Roche, et on attend encore les résultats. C'est que les propriétaires, les petits propriétaires ont l'impression qu'ils sont laissés à eux-mêmes et qu'ils ne voient pas le bout du tunnel. Ils veulent simplement un peu plus de justice et d'équité, simplement un moyen de responsabiliser les

mauvais payeurs, les fraudeurs. En substance, c'est un peu, là, l'objet de notre mémoire, c'est simplement sur l'article 53 et pour dire qu'on appuie ça.

Maintenant, si on nous dit, et je sais que peut-être on va nous poser la question: C'est quoi, votre solution à part de cet article-là?, malheureusement, si on avait eu des solutions... On a eu des tables de concertation avec plusieurs intervenants durant plusieurs années, et c'est cette solution-là qui nous est apparue la moins injuste et la plus équitable dans les circonstances. Il n'y en a pas d'autres, solutions. Il ne faut pas se leurrer, il ne faut pas se faire des accroires de penser qu'il y en a d'autres, solutions.

Quelqu'un qui ne paie pas son loyer, c'est une perte sèche. Dans notre système de droit, on est responsable sur notre patrimoine. Lorsqu'on ne paie pas une dette, on est capable d'aller récupérer sur la valeur du patrimoine de quelqu'un. Mais malheureusement, lorsque quelqu'un n'a pas de patrimoine, il devient un intouchable dans notre système, et il n'y a pas de solution miracle. On a essayé toutes les avenues, nous autres, ça nous apparaît comme — si vous me permettez l'expression — la moins pire des solutions. Merci.

Le Président (M. Copeman): Merci beaucoup. Alors, afin de débiter l'échange, M. le ministre de l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille.

M. Bécharde: Oui, merci, M. le Président. M. Lévesque, M. Soucy, M. Messier, bienvenue. Merci de votre présence ici. Et, non, votre cause n'a pas été entendue. On est en commission parlementaire pour entendre ce que les groupes ont à nous proposer, à nous dire. Et j'ai mentionné effectivement que l'article 53, tel qu'il était, me posait un certain nombre de problèmes et que je profitais de la commission parlementaire pour voir s'il n'y avait pas d'autres solutions. Vous me dites d'entrée de jeu que, pour vous, il y a cette solution-là qui vous apparaît la moins injuste, la mise en application de l'article 53, point final, mais je vais quand même essayer, je vais quand même essayer de voir s'il n'y a pas d'autres moyens qui pourraient être mis en place. Parce que, comme je le mentionnais, puis vous l'avez dit vous-même, ce n'est pas l'ensemble des prestataires de la sécurité du revenu qui sont des mauvais payeurs. Et ça, il faut faire bien attention. Puis, comme dans n'importe quel groupe, c'est toujours quelques exceptions qui donnent une mauvaise réputation à tout le monde. Ça, on en est bien conscient.

Mais il y a aussi, je vous dirais, un certain nombre de problèmes, puis je l'ai mentionné à plusieurs qui venaient nous dire de retirer carrément l'article 53. Je vais dire ce qu'on mentionnait aussi. Je veux dire, il y a des gens qui viennent nous dire: Ça n'a pas de sens, l'article 53, si vous l'appliquez, c'est injuste puis ça enlève une partie de la prestation, et tout ça. Mais d'un autre côté je leur disais: Il y a aussi le problème inverse, c'est-à-dire qu'il y a beaucoup de gens qui sont extrêmement prudents avant de louer justement parce qu'ils ont peu ou pas de moyens en cas de non-paiement de loyer, puis ça peut occasionner des problèmes. Et la plupart des gens disaient: Oui, ça peut entraîner des difficultés aux bénéficiaires de la sécurité du revenu à se trouver des logements parce que le fait de ne pas

appliquer cet article-là d'un autre côté peut amener un certain nombre de difficultés.

Mais, étant donné, là, qu'on est vraiment à tenter de trouver une solution pour un certain nombre de personnes qui sont de mauvais payeurs... C'est parce qu'il faut faire attention pour ne pas mettre non plus une mesure qui va amener un préjugé sur l'ensemble des gens sur la sécurité du revenu. Il y a eu, hier, ici, Lauberivière, là, qui est venue nous faire une présentation et qui, eux, offrent de façon volontaire dans certains cas, offrent toujours sur une base volontaire que les gens puissent — une espèce de fiducie — avoir recours aux services de Lauberivière pour gérer un peu, si on veut, leurs prestations, leurs budgets mensuels et justement s'assurer qu'ils paient leurs logements, les organiser finalement, organiser le budget, là, pour qu'ils paient le logement.

Et ça, ça nous a amenés à réfléchir à un certain nombre de choses qui... puis, je ne sais pas, je le lance comme hypothèse, là — je veux voir vos réactions là-dessus et voir ce que vous en pensez — de faire en sorte que, toujours sur la clientèle, les gens que l'on vise, c'est-à-dire les mauvais payeurs qui sont sur la sécurité du revenu, à la limite, là, quand on a identifié ces gens-là, et de façon volontaire, qu'ils puissent, à leur demande, les prestataires, pour les aider... que le montant de la prestation puisse être mis en fiducie et... d'aider un peu, comme le fait Lauberivière.

● (10 heures) ●

On pourrait essayer un certain nombre de projets pilotes avec les gens au niveau des centres locaux d'emploi ou les agents de la sécurité du revenu et nous assurer que les sommes qui sont requises pour couvrir les besoins sont prévues, sont identifiées et dirigées. Une espèce de fiducie, là, volontaire, pour ces gens-là. Vous identifiez un certain nombre de personnes qui sont des mauvais payeurs, et d'offrir ce service-là: Bien là, on va essayer d'organiser le budget, de voir c'est quoi, le problème et de tenter de... Parce qu'il y a la situation que, si on y va avec l'article 53 directement, ça amène un certain nombre de problèmes à d'autres niveaux. Et, moi, je me disais: Si on peut trouver une façon pour vraiment ce pourcentage de gens là qui ne sont pas des bons payeurs, qui donnent une mauvaise réputation à tous et, en même temps, pour vous, de l'autre côté, vous donner une espèce de garantie que les gens vont y participer, puis même les inciter... Écoutez, si vous avez quelqu'un qui est un mauvais payeur depuis quelques mois, dire: Bien, regarde, il y a un service qui est offert, là, au niveau de ton centre local d'emploi pour justement s'assurer que les montants servent aux bons endroits. Je ne sais pas, c'est le genre de chose qu'on regarde. Ce n'est pas coulé dans le béton, là, on regarde toutes sortes de solutions, parce qu'on veut...

Comme vous le disiez, l'article 53 a été mis dans la loi en 1998. On avait promis toutes sortes de solutions, et il n'y a jamais rien ou à peu près qui a été mis en vigueur ou qui a été étudié sérieusement. Moi, je vous le dis, on veut essayer de trouver une solution à ça, au non-paiement, parce que ça a des inconvénients des deux côtés. Puis, je vous le dis, peut-être qu'à première vue la solution est acceptable, ne l'est pas, il y a peut-être des modifications ou des améliorations à y faire, mais je pense qu'on pourrait peut-être explorer ça pour les mauvais payeurs, d'offrir ce service-là, un genre de

fiducie volontaire, avec nos agents au niveau de la sécurité du revenu, pour nous assurer que la partie qui va au paiement des loyers soit identifiée, soit dirigée vers les propriétaires, pour nous assurer qu'en bout de ligne, là, on réussisse à enlever les préjugés et enlever un certain nombre de problèmes que vous avez en raison du non-paiement des loyers.

Je suis conscient que je vous lance ça comme ça, là, mais, tu sais, vous pouvez poser plusieurs questions, prendre le temps d'y réfléchir. On n'adopte pas la loi demain matin, là. On est en étude, avant même l'adoption du principe. Mais j'aimerais quand même avoir, là, un peu vos réactions ou peut-être vos propositions en ce qui a trait à une formule comme ça.

M. Soucy (Robert): Je vous remercie, M. le ministre. Je vais laisser la parole à M. Martin Messier, le président de l'association.

Le Président (M. Copeman): M. Messier.

M. Messier (Martin): M. le Président, M. le ministre, écoutez, votre proposition peut certainement aider dans certains cas. Toutefois, il faut noter que cette proposition-là est une proposition qui serait levée sur une base volontaire par les prestataires.

Je pense que c'est important de le réitérer: pour nous, la vaste majorité des locataires réussissent à se débrouiller avec leurs prestations et réussissent à acquitter de façon fort honorable leurs obligations quant au paiement du loyer. Notre problème, M. le Président, c'est un problème qui touche les gens qui refusent de s'acquitter de leurs obligations. Notre problème, c'est ce prestataire qui va laisser un message sur nos répondeurs ou simplement nous dire en plein visage: Tu ne peux rien faire contre moi, je suis insaisissable, et, oui, je vais trouver un autre propriétaire qui va accepter de me louer et je vais recommencer; fais ce que tu veux; tu n'as rien à faire. Et, contre cette problématique-là, M. le Président, la mesure volontaire n'aura malheureusement pas d'effet positif. Oui, nous sommes d'accord, prêts à collaborer. On vous offre notre entière collaboration pour la mise en place, la diffusion d'une information qui permettrait aux locataires de mieux comprendre la gestion de leur budget, d'être en mesure de mieux acquitter leur loyer, c'est certain. Mais, en bout de piste, si on fait des analogies avec d'autres campagnes qui visent à sensibiliser le public, il y a toujours une sanction qui doit être là pour stopper celui qui ne veut pas faire d'efforts.

M. le Président, si on avait les meilleures campagnes de prévention contre l'alcool ou l'excès de vitesse, certainement que ça a des effets très positifs, mais, en bout de piste, je pense que la législation s'est établie de façon à ce que ces gestes-là soient sanctionnés. Pourquoi? Parce que notre société a trouvé que c'étaient des gestes qui étaient graves. Et c'est là le problème fondamental du non-paiement de loyer au Québec versus d'autres sociétés dans le monde. Ici, ne pas payer son loyer, je vous dirais que c'est probablement la moins pire des choses. Jusqu'à ce que, pour la première fois, une élue, et c'est la ministre Harel qui, pour la première fois, a fait cette déclaration-là, pas pour aider les propriétaires mais bien pour inciter les locataires à payer parce qu'on était, à cette époque-là, en

pénurie de logements... Donc, on a eu pour la première fois une élue qui disait que c'était important de payer le loyer. Et ce n'est pas le message qu'on véhicule.

Actuellement, on véhicule un message d'impunité. D'abord, on accorde trois semaines à la Régie du logement. Il y a des délais qui sont assez longs, il y a des pertes qui sont importantes et il n'y a aucune sanction par la suite. Et ce message d'impunité là, M. le Président, c'est un message qui incite ces gens-là, ceux qui désirent abuser de la situation, à ne pas payer leur loyer, à commettre ce qui pour nous est un crime. Et c'est pour ça que oui à des solutions qui permettraient de favoriser une meilleure gestion du budget.

Mais, quand on a élaboré cette solution-là, j'ai eu le privilège de participer à plusieurs des séances qui ont mené à l'ébauche de l'article dont on fait ici l'étude et... Vous savez, ce n'est pas facile. Je ne vous dirai pas que c'est une solution qui plaît d'emblée à l'ensemble des propriétaires. On parle de la portion logement en cas de récidive. Pourquoi la récidive? Parce que, comme vous l'avez soulevé, la préoccupation était d'éviter de pointer du doigt l'ensemble des locataires, mais bel et bien de déterminer une problématique, là, au niveau de la répétition du non-paiement de loyer. Et, pour enlever toute forme de partialité, c'était sujet à la décision d'un tribunal indépendant, qui est la Régie du logement. Et c'est pour cette raison-là que... Évidemment, cette mesure-là, elle n'est pas parfaite, nous le reconnaissons. Toutefois, dans les circonstances, il nous semble que, pour reprendre mon collègue, Me Soucy, c'est la moins pire des mesures. Et ça nous prend une mesure, M. le Président, qui permettra de mettre un frein à ce phénomène-là.

M. Béchar: Mais je veux revenir sur le point parce que je veux être clair. Ce n'est pas juste une campagne de sensibilisation. C'est que, moi, je l'imagine, là... Disons que vous connaissez... les propriétaires connaissent le ou les mauvais payeurs et, à un moment donné, ils pourraient carrément indiquer: Écoutez, il y a deux processus: ou j'entame le processus d'expulsion carrément — oui, oui, a bien ses défauts, et tout ça, là; ça, je veux dire, c'est un débat qu'il peut y avoir, là aussi, mais... ou je t'offre qu'on aille et qu'on se serve de cet outil-là qui est mis à notre disposition pour, un, que le mauvais payeur puisse voir bien sûr — parce qu'il faut le payer, son loyer — voir l'importance de payer son loyer, mais en même temps qu'avec ce genre de solution là, que le but aussi, c'est d'éviter un certain nombre d'autres problèmes.

Souvent, le non-paiement de loyer, ça n'arrive pas juste comme ça. Je suis sûr que vous pouvez m'en parler plus que... Vous avez plus d'expérience là-dedans que moi. Ça s'accompagne de d'autres problèmes, soit l'alcoolisme, la toxicomanie, problème de jeu, ou autres. Il y a d'autres problématiques qui sont là. C'est pour ça que je me dis: En se servant de ce type de moyen de médiation là, on évite peut-être un processus d'expulsion qui vous fait perdre de l'argent puis qui dure plusieurs mois et plusieurs semaines; de l'autre côté, pour le mauvais payeur, on évite de tout perdre puis d'amener d'autres problématiques. Et c'est en même temps une solution qui pourrait peut-être prévenir le défaut dans les cas où une personne a déjà fait défaut. Parce que

c'est l'autre problématique. Je suis sûr que quelqu'un qui... On a tous déjà loué un logement, là. Il y a des études, des enquêtes qui se font, à savoir qu'est-ce qui est arrivé dans le logement précédent. Alors, à un moment donné, quand ça fait trois fois que quelqu'un se fait expulser pour non-paiement de loyer, je présume qu'il a un petit peu plus de difficultés à s'en trouver un. Alors, avec ce mécanisme-là, ça pourrait peut-être aussi éviter ce genre de problème là, de continuité dans le non-paiement de loyer, si on veut.

Mais je vous le lance, tu sais, puis, comme vous dites... j'apprécie l'ouverture que vous avez à dire: Bien, on peut regarder toutes sortes de moyens, là, mais je veux en même temps qu'on... Parce que je ne veux pas qu'on arrive à la fin de la commission puis dire: Bon, bien, on n'a pas trouvé de solution, on laisse l'article 53 là, on va-tu l'appliquer?, on ne l'appliquera pas, ou on se donne 45 jours, puis on va voir dans le règlement, puis... Je veux essayer d'innover, là, trouver quelque chose qui pourrait marcher, qui ne serait peut-être pas la solution idéale, là, mais qui aurait un certain nombre de résultats, qu'on pourrait revoir après une certaine période, voir si ça marche, si ça ne marche pas, est-ce que les gens se prévalent de ce service-là ou pas, mais qui...

Parce que les gens de Lauberivière, hier, ce qu'ils nous disaient, c'est que ça fonctionne. À un moment donné, les gens se rendent compte qu'avant de faire quoi que ce soit il faut avoir un toit. Si on veut s'enlever un certain nombre de préjugés, quand on passe de façon volontaire par le processus de fiducie qu'eux offrent aux gens qui passent par Lauberivière, c'est plus facile trouver un logement, les propriétaires sont plus ouverts, ont une certaine sécurité parce que l'argent va être là à la fin du mois, et, en bout de ligne, peut-être que ça ne règle pas le problème entièrement, mais ça amène un certain nombre de solutions à cette problématique-là.

● (10 h 10) ●

Alors, peut-être que vous avez quelques suggestions pour bonifier ça. Vous parlez de la façon volontaire ou pas. Moi, je crois beaucoup à la façon volontaire, parce qu'il y a différentes choses qu'il faut respecter dans nos réglementations et dans le plan de lutte à la pauvreté, et tout ça, mais... C'est pour ça que je veux voir quels sont... si vous avez d'autres réactions sur cette proposition-là au niveau de la récidive, au niveau des autres problématiques qui sont reliées, puis aussi au niveau de la problématique qui, je pense, est bien réelle, parce qu'à un moment donné, quand ça fait trois fois que quelqu'un est considéré comme un mauvais payeur, je suis à peu près certain qu'il a de la difficulté à se trouver un logement.

M. Messier (Martin): M. le Président, M. le ministre, encore une fois, oui à une relation d'aide, oui à une collaboration. On croit cependant fermement que, s'il n'y a pas de mesure qui est coercitive en bout de ligne... La mesure de prévention, oui, va aider des gens, et c'est fort louable. Toutefois, la clientèle visée, celle qui nous pose vraiment des problèmes, c'est un groupe qui décide de bénéficier de l'impunité de la loi et de refuser de s'acquitter de ses obligations. Et donc, oui, mais je vous dirais que votre système de Lauberivière, si j'ai bien compris le nom, risque de mieux fonctionner si, en bout de ligne, on sait que, peut-être qu'en passant par

ce système-là, on va d'abord résoudre un paquet de problèmes, mais aussi éviter la mesure coercitive. Ça, on en demeure convaincu.

M. Béchard: Donc, pour vous, ce genre de mesures là devraient être accompagnées, là, d'une certaine coercition. Par exemple, si c'est le deuxième ou le troisième cas, bien il faut passer par cette mesure-là avant de... quoi que ce soit.

M. Messier (Martin): Écoutez, ça pourrait, oui, faire l'objet d'une gradation en fonction de la problématique qui s'améliore ou se détériore, mais il faut qu'en bout de piste il y ait une mesure coercitive, sinon le système ne sera pas efficace.

M. Béchard: O.K. Je veux profiter de votre présence, ici, parce que... Sur la question qui nous est soulevée à plusieurs reprises, que finalement les prestataires de la sécurité du revenu, dans bien des cas, ont de la difficulté à se trouver un logement... On parle beaucoup de la pénurie de logements, et tout ça. Ce que, moi, je perçois, puis je le vois dans mon comté, il se construit des logements sociaux, il se construit des condos, mais des logements, des blocs, qu'on appelait des blocs-appartements, des projets immobiliers locatifs, il y en a de moins en moins ou il n'y en a presque plus. Et ça, je veux bien que, d'un côté, une des solutions, c'est le logement social et la mise en place de logements sociaux, mais, de l'autre côté, moi, je dis souvent: le gouvernement ne peut pas tout faire tout seul non plus. Il y a des raisons. S'il ne s'en construit plus, il y a des raisons. Alors, ça ne doit pas être uniquement le non-paiement de loyer. Je suis sûr que c'est une des considérations, mais il y a différentes autres mesures. Mais je serais vraiment tenté de vous le demander ce matin, là: Comment ça se fait qu'il ne se construit plus de logements au Québec si ce n'est pas le gouvernement qui les fait ou si ce n'est pas des complexes condominiums ou vendus à l'avance en copropriété?

M. Messier (Martin): M. le Président, M. le ministre, je pense que je vais empiéter sur les deux heures...

M. Béchard: J'ai l'air à vous faire plaisir quand je pose ça.

M. Messier (Martin): Oui, je vais empiéter sur les deux heures de mes collègues pour vous répondre. Écoutez, non, je pense que... Brièvement, il y a effectivement un ensemble de facteurs qui font en sorte que le logement privé dans ce qu'on peut appeler les tranches de logements abordables est effectivement déprimé. Il y a un ensemble de problématiques. Et je pense que la principale problématique, c'est celle dont vous faisiez part Me Soucy. Les propriétaires ont l'impression d'être délaissés. Souvent, aujourd'hui, acheter un duplex, on va se faire répondre: Ce que tu as acheté, c'est un paquet de problèmes. Pourquoi? Parce qu'on est régi de tous les côtés, par toutes les instances, de la location du logement par la Commission d'accès à l'information à la gérance de notre immeuble par la Régie du logement, la Commission des droits de la personne quant à la

sélection des locataires. Et je ne vous dis pas que ce sont des processus qui doivent être enlevés, mais je vous dis simplement que le propriétaire au Québec, disons qu'il a l'impression de respirer à l'aide d'un appareil gouvernemental. Et tout cet encombrement législatif là, si on le compare à d'autres véhicules d'investissement ou simplement l'immobilier mais ailleurs qu'au Québec, risque de retenir l'attention des investisseurs. Et, moi, je peux vous l'affirmer, aujourd'hui, M. le Président, M. le ministre: si on trouve une solution qui permet d'enrayer le phénomène des fraudeurs et de permettre aux propriétaires d'être rassurés quant au paiement de loyer par les prestataires de la sécurité du revenu, on va vous en construire, des immeubles, puis, oui, on va partager cette tâche que de loger tout le monde, et pas seulement dans des logements sociaux. Nous, on croit à la mixité sociale, on croit, et on l'a répété sur toutes les tribunes, à l'aide à la personne plutôt qu'à l'aide à la pierre. Et je pense qu'il faut en venir là, mais je pense que le débat d'ici, le débat de ce matin est fort important pour ce volet-là également.

M. Béchard: Merci. Juste en conclusion, je vous dirais que c'est une des solutions qu'on regarde. Puis, je vous dirais, comme Lauberivière l'offre, ce service-là, au niveau d'une fiducie, on va regarder toute les questions de gradation aussi. Ça peut être bien sûr au niveau des centres locaux d'emploi, ça peut être avec différents organismes comme les... Lauberivière ou d'autres organismes, les ACEF ou d'autres groupes communautaires. Mais, moi, je vous dirais que c'est peut-être une des solutions que je tente de développer, là, logiquement pour le petit nombre de personnes qui font une mauvaise réputation, je dirais, à l'ensemble des prestataires, mais en même temps pour vous autres, pour vous permettre, là, en bout de ligne de... nous assurer que le logement est payé et que tout le monde y trouve son compte. Alors, merci beaucoup.

Le Président (M. Copeman): Mme la députée de Lotbinière.

Mme Roy: Bonjour. Merci pour votre présentation. Je vais m'adresser à M. Soucy, Me Soucy. Vous êtes conscient que les revenus d'une personne vivant de l'aide sociale, ça peut être autour de 543 \$ par mois et puis qu'on a aussi... Ce n'est pas un salaire par contre, c'est une prestation. Mais que, si une personne avait un salaire de 543 \$, en vertu de l'article 553, alinéa 11b, il serait insaisissable, parce que son revenu n'est pas suffisant. C'est la partie non saisissable de son revenu parce que c'est insuffisant. Êtes-vous d'accord avec ça?

M. Soucy (Robert): Oui, mais il n'y a pas juste les célibataires, là. Dans ce cas-là, ça pourrait être un cas, là, mais il y a des gens aussi que... ils sont deux personnes, ils ont des familles puis ils ont des revenus beaucoup plus élevés.

Mme Roy: Dans ce cas-là, c'est 180 \$. Ça va aller à 720 \$ à peu près d'insaisissable.

M. Soucy (Robert): Écoutez, madame, membres de la commission, ce que, nous, nous voulons, là, c'est

juste une première ébauche pour montrer que ces gens-là, ils ont une responsabilité civile de payer leur loyer. C'est simplement ça qu'on veut. Parce que le système, l'article 53, là, le gars, il reste en place puis il paie une partie du loyer, puis le loyer n'est pas complètement acquitté, là. O.K.? On ne veut pas le mettre dehors, là. C'est une première démarche pour montrer qu'il ne reste pas impuni dans le système. C'est ça, la question.

Et maintenant il y a des gens... Écoutez, le débat, on l'a déjà fait, il y a des gens qui n'ont pas la capacité de payer les loyers actuellement au Québec, comme il y a des gens qui n'ont pas la capacité d'aller à l'épicerie puis d'acheter le manger nécessaire pour survivre. On est d'accord avec ça. Ce n'est pas ces gens-là qu'on vise. Moi, je parle des fraudeurs. Je parle des gens qui ont des 4x4, des cellulaires, qui sont des pushers, puis qui sont sur le bien-être social, puis qui fraudent le monde. Il y en a aussi, de ça, des extrêmes. Il faut faire attention. Nous, c'est ça qu'on vise, c'est les fraudeurs.

Les personnes qui ont de la difficulté, la plupart du temps, le propriétaire est capable de s'entendre avec ces gens-là. Il va arriver, il va aller voir la personne, puis, la plupart du temps, les propriétaires attendent un mois, deux mois, trois mois avant d'aller faire leur demande parce qu'ils ont espérance que le problème va se solutionner.

Mais là on fait des débats d'ordre juridique, puis l'incapacité de payer, puis la confidentialité, mais n'empêche qu'au bout du compte il y a des gens qui sont des délinquants, puis on perd de l'argent, puis ils sont intouchables dans le système.

Mme Roy: Mais là c'est parce que vous avez commencé... Mais je n'ai pas compris, là, si vous vouliez dire ça. Je vais vous poser la question clairement: S'il y avait une prestation d'aide sociale qui pourrait être saisie, est-ce que vous dites que ce serait normal que cet article-là s'applique au niveau des traitements, que la base du 560 \$... du 517 \$ à peu près, là... ne serait pas saisie?

M. Messier (Martin): Ce qu'on vous souligne, M. le Président, relativement à cette dynamique-là, c'est que la prestation est établie en fonction de certains besoins. Notamment, dans la détermination des besoins, on va déterminer une allocation au logement. Nous, ce qu'on vous soumet, et c'était aussi le résultat de l'assemblée, là, qui a mené à la première proposition de l'article sous étude, c'est que cette allocation au logement là doit servir à la fin à laquelle elle est destinée. Et donc cette portion au logement là doit être dirigée, dans un cas comme celui dont on fait mention, soit d'une récidive, dirigée vers le prestataire.

● (10 h 20) ●

Et respectueusement la comparaison dans un contexte comme celui-là avec d'abord un salaire qui, lui, fait l'objet d'abord de retenues quand on parle de la déduction... L'article que vous citez dit que n'est pas saisissable le premier 120 \$ de prestation, donc 480 \$ par mois, il y aurait une certaine portion peut-être qui serait saisissable, là. Mais de toute façon là n'est pas le débat, à mon humble avis, puisqu'il ne s'agit pas de la même chose, là. Ça, c'est une prestation d'aide où on alloue un montant en fonction de besoins déterminés, et là vous me parlez d'une mesure qui vise quelqu'un qui travaille, et je pense que la dynamique est différente.

Le Président (M. Copeman): M. le député de Gouin et porte-parole de l'opposition officielle en matière d'habitation.

M. Girard: M. Messier, M. Lévesque et M. Soucy, merci pour votre mémoire. Vous ne pensez pas qu'il y a d'autres pistes de solution que celle de la saisie des chèques des prestataires d'aide sociale pour régler les problèmes de non-paiement des loyers? Je m'explique. Est-ce que ce ne serait pas plutôt une question de revenus pour les prestataires parce que, quand vous avez un prestataire de la sécurité du revenu à 533 \$ par mois, c'est évident que ça peut poser un certain nombre de difficultés? Ou est-ce que ce n'est pas un problème non plus au niveau du nombre de logements sociaux?

Et la situation à Montréal, par exemple, et c'est le cas dans mon comté, il y a une augmentation importante du prix des loyers et il y a un manque important de logements sociaux. Donc, la situation est difficile pour les prestataires de la sécurité du revenu. Je regardais les derniers chiffres des offices municipaux d'habitation qui démontraient que le taux moyen de non-paiement des loyers dans les HLM, pour les ménages qui paient 25 % de leurs revenus pour se loger, est de 0,5 %. Alors, quand ces prestataires-là sont dans une situation où on leur offre un soutien, ils réussissent à bien payer leur loyer. Est-ce que vous ne croyez pas qu'une des pistes de solution ce serait d'envisager de permettre aux municipalités d'exiger qu'il y ait un certain nombre de logements abordables qui soient inclus dans des projets immobiliers, par exemple de 10 logements ou plus, que ce ne serait pas une façon qu'il y ait davantage de logements qui soient donc disponibles pour des gens à faibles revenus et que ce ne serait pas une façon de les aider à chaque mois à payer leur loyer?

M. Messier (Martin): Merci. D'abord, M. le Président, malheureusement ce type de solution là, c'est exactement la problématique qu'on a au Québec. C'est exactement la dynamique qui fait en sorte que, puisqu'on veut sanctionner, contraindre, obliger, restreindre l'entonnoir dans lequel circule le propriétaire, c'est la dynamique qui fait en sorte qu'on construit moins de logements. Et je pense que c'est l'inverse, hein: si vous voulez inciter quelqu'un à faire quelque chose, notamment investir, hein, parce qu'il est libre d'investir dans les vaisseaux et aux endroits où il voudra bien le faire, il faut peut-être stimuler, il faut peut-être donner des mesures, il faut peut-être s'assurer que ces gens-là trouvent intéressant de s'aventurer dans une dynamique où il y aura des logements sociaux dans leurs immeubles.

Mais ce que vous me parlez, c'est de les contraindre à le faire, et ça, je pense que ce n'est pas souhaitable. On vit dans un monde de contraintes en milieu locatif. Je vous invite à venir faire un tour avec nous, et vous allez voir... peut-être que vous le savez déjà, là, mais c'est une gestion qui est très, très régie. Donc, d'ajouter une obligation supplémentaire à ça, je pense que ce n'est pas souhaitable.

Par contre, vous soulevez une autre dynamique: le fait que le prestataire a une prestation qui est faible. Écoutez, ça, je pense qu'il appartient au gouvernement de décider si la prestation doit être haussée ou non. Nous, ce qu'on constate... Je reconnais avec vous que ce

montant-là est faible, et, si vous me demandiez comment gérer ce montant-là, je serais probablement le premier à avoir besoin de l'aide d'un organisme comme Auberivière pour savoir comment gérer mon budget pour arriver avec 553 \$. Nous, ce qu'on constate, c'est que, dans la vaste majorité des cas, les gens réussissent à le faire. Alors, de vous parler d'une dynamique où les locataires n'ont pas assez d'argent, peut-être, mais, dans la vaste majorité des cas, ils réussissent à le gérer et ils réussissent à s'acquitter, parce que sinon, d'entrée de jeu, on vous aurait dit ce matin: On a un problème, c'est l'ensemble des prestataires que ne nous paient pas. Et c'est exactement le contraire qu'on vous dit, l'ensemble des prestataires réussissent à bien nous payer.

On a un problème de crédibilité qui est généré par un ensemble de fraudeurs. Et je pense que l'idée dans tout ça, c'est vraiment d'essayer de cibler ces gens-là qui noircissent le portrait des autres locataires. Je vous donne juste un exemple, juste pour... Si on jase avec des locataires qui sont sur l'aide sociale, qui sont sur la sécurité du revenu, qui, eux, font ces pirouettes-là, et qui réussissent à payer leur loyer avec leur 553 \$, eux sont les premiers à être déçus de voir leur voisin qui, lui, ne s'acquitte pas de ses prestations... ne s'acquitte pas de son loyer avec sa prestation. Pourquoi? Parce que, lui, il se sent dans une situation d'injustice. Il fait des efforts, il réussit à payer son loyer, il en est fier et il a raison. À côté de lui, celui qui ne le fait pas n'a aucune sanction. Et c'est le premier qui devrait être insatisfait d'une situation comme celle-là.

M. Girard: Je comprends votre situation, mais en même temps il me semble qu'il n'y a pas une démonstration, là, convaincante que le nombre de prestataires de la sécurité du revenu qui ne paient pas leur loyer dépasse de façon très importante les défauts de paiement, là, des autres locataires. Puis vous ne voyez pas un danger à encadrer ceux et celles qui sont les plus démunis de notre société, alors qu'il y a d'autres types de prestataires qui reçoivent aussi des prestations de la part de l'État? Je pense notamment à ceux qui reçoivent des prestations de la CSST, des prestations de la Régie des rentes, des prestations de l'assurance-emploi. Vous ne pensez pas que de faire en sorte de saisir le chèque des assistés sociaux, ce n'est pas une... ça ne contreviendrait pas aux chartes des droits?

M. Messier (Martin): Écoutez, tout ce qu'on veut s'assurer, c'est qu'au niveau du principe il y a une équité. Moi, je pense qu'on contrevient au principe d'équité et de justice quand on n'a pas de sanction pour quelqu'un qui ne respecte pas ses obligations et quand, de l'autre côté, on l'a. Et c'est pour ça que, sous votre gouvernement, on a adopté l'article 53, parce qu'avec les gens à l'époque il nous apparaissait que c'était la meilleure façon ou la moins pire des façons de faire les choses.

Moi, ce que je peux vous dire, c'est que le problème qu'on a, c'est... dans nos clientèles, c'est avec les prestataires de la sécurité du revenu. Si vous me demandez de parler de problématique avec la CSST, avec l'assurance-emploi, ce n'est pas une problématique pour nous. Si, pour vous, il est préférable de mettre cette mesure-là pour l'ensemble des prestations, soit, mais,

pour nous, la problématique, celle qui nous concerne, celle avec laquelle on est pris dans le quotidien, c'est celle qui touche les prestataires de la sécurité du revenu. Et il faut... encore là, je vais y revenir, je pense que c'est important, qui touche un groupe de personnes qui décident d'abuser du système, et c'est avec ceux-là qu'on a un problème. Le pire des problèmes, ce qui vient noircir toute la situation, c'est ce prestataire-là qui, lui, va se promener d'un logement à l'autre et qui va le dire à son propriétaire, et c'est cette personne-là à laquelle il faut s'adresser. C'est certain que, tout comme vous, hein... si je pense à la dame qui a des problèmes à acquitter son loyer parce qu'elle a des problèmes de santé, d'alcool, etc., cette personne-là doit recevoir de l'aide. Mais ce n'est pas avec celle-là qu'on a un problème, c'est avec l'autre. Parce que, cette dame-là, elle va se débrouiller, elle va venir nous voir, elle va prendre une entente, probablement qu'on n'ira même pas devant la Régie du logement. Elle va dire: Écoutez, je fais face à une situation qui est problématique, je voudrais me libérer de mon bail, et... Bon, on n'est pas fou non plus, là, on va tenter d'aider cette personne-là. C'est vraiment... Notre problème, là, je veux vraiment focuser là-dessus, c'est de mettre un terme à l'impunité. Vous savez, partout où il y aurait... partout où on va installer de l'impunité, il y aura de l'abus. Partout.

Le Président (M. Copeman): Ça va? Messieurs, j'avais une question peut-être à vous poser, messieurs. Je comprends, vous êtes les représentants de l'Association des propriétaires du Québec. M. Messier et M. Soucy, vous êtes tous les deux avocats.

M. Messier (Martin): ...

Le Président (M. Copeman): Pardon?

M. Messier (Martin): On a ce défaut, dit-on.

Le Président (M. Copeman): Bien, je ne peux pas interpréter ça non plus. Mais il me semble, Me Soucy, vous avez traité la question de Mme la députée de Lotbinière un peu à la légère.

Le Code civil nous indique qu'il y a une partie de revenu des personnes qui est insaisissable, parce qu'il faut assurer un minimum de revenu à une personne pour couvrir des besoins essentiels à leur vie. Alors, le Code civil nous indique, dans une première partie, qu'on ne peut pas saisir en bas d'un certain montant. Et ça m'apparaît en tout cas une situation semblable, si on prend la prestation de base de 533 \$ et si on applique les mêmes règles du Code civil, que la presque totalité de cette prestation-là d'aide sociale est insaisissable si on se fie au Code civil. Je pense que ça pose problème pour le législateur.

● (10 h 30) ●

Je comprends, vous allez nous répondre: C'est un débat juridique, et ainsi de suite. Mais, nous, on vote les lois. Il faut tout de moins s'assurer qu'on ne va pas voter des choses qui ont le potentiel d'être à l'encontre du Code civil. Puis je n'embarque même pas dans tout le débat autour de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec. Nous avons eu des présentations de la Commission des droits de la personne et droits de la jeunesse qui, en tout cas selon la commission, nous a

donné l'information que cet article-là, l'article 53, va à l'encontre de la charte.

Je comprends que vous pouvez nous dire: C'est question d'équité par rapport à d'autres locataires qui ont des revenus de travail, ainsi de suite. Mais ça pose problème pour le législateur. Ça a posé problème, en 1998, quand l'article a été proposé par le gouvernement précédent. La formation politique que je représente, qui était dans l'opposition dans le temps, s'est abstenue sur l'article tel que rédigé dans la loi en 1998 précisément, entre autres, à cause de craintes sur la légalité de cette mesure-là.

M. Soucy (Robert): M. le Président, ce que j'ai répondu à la députée, ce que je disais, c'est que, nous... Dans la loi, le projet de loi n° 57, l'article 53, on n'a pas précisé le montant saisissable. C'est la Régie du logement, avec l'étude du dossier, qui va attribuer une partie... Bien, écoutez, la façon que l'article est rédigé, c'est une ordonnance de la Régie du logement, là, ce n'est pas nous qui demandons la saisissabilité de... C'est que c'est une ordonnance qui est rendue par la Régie du logement...

Le Président (M. Copeman): M. Soucy, je n'hésite pas beaucoup à vous interrompre, là, mais je lis l'article, puis on ne lit pas la même chose, là. L'article dit: «Lorsque le prestataire est locataire d'un logement et qu'il fait défaut de payer le loyer convenu, le ministre doit, sur réception d'une ordonnance de la Régie du logement et conformément à la loi[...], verser une partie de la prestation au locateur, selon les conditions et le montant relié au logement prévus par règlement.» Le règlement de qui? Ce n'est pas le règlement de la Régie du logement...

M. Soucy (Robert): Non, mais...

Le Président (M. Copeman): ...c'est le règlement du gouvernement.

M. Soucy (Robert): Du gouvernement, mais c'est suite à une décision de la Régie du logement. Alors, on parle de la même chose, là.

Le Président (M. Copeman): Mais la décision de la Régie du logement ne touche pas le montant. Il y a une ordonnance, selon l'article potentiellement émis par la régie, qui dit: Le locataire est en défaut de paiement. Mais qui va déterminer le montant relié au logement, qui sera versé directement au propriétaire? C'est le gouvernement qui va le déterminer par règlement.

M. Soucy (Robert): Exactement.

Le Président (M. Copeman): On s'entend là-dessus.

M. Soucy (Robert): On s'entend là-dessus, exactement. Ce n'est pas nous qui vont le faire ni la régie. C'est, après l'étude du dossier, de voir quelle portion est attribuable au logement, puis ils décideront si c'est la Régie du logement qui va l'avoir, l'interprétation du règlement qui va être faite par le gouvernement. Parce que, si le règlement n'est pas en vigueur, même si la loi

est en vigueur, cet article-là est inapplicable. D'ailleurs, c'est ce qui est arrivé dans le temps. C'est que Me Harel, Louise Harel, qui est avocate elle aussi de formation, avait dit: O.K., je passe la loi, mais ils n'ont jamais adopté le règlement. Donc, ça a paralysé le système.

Et ce que je voulais dire à Mme la députée, c'est que c'est une portion. Dans le cas de 500 \$, que ce soit 37 \$, ou 32 \$, ou 57 \$, c'est une portion infime. Nous, on débat d'un principe. Et je disais que, s'il y a des questions d'opposition à la saisie, ils peuvent le faire, il va y avoir des représentations à la régie, puis tout ça. Mais nous, c'est la question du principe. Même si le montant est minime, il est contraignable, et là il va y avoir une question que l'impunité ne jouera plus. C'est pour ça, c'est dans ce sens-là que je voulais répondre, M. le Président.

M. Messier (Martin): En complément, M. le Président, si vous me permettez, puisque, comme je le disais, j'ai eu le privilège d'assister à plusieurs rencontres qui ont mené à la venue, à la proposition à l'époque de cet article-là. Oui, on avait traité de la question du Code civil, et des juristes plus savants que moi à l'époque avaient émis des opinions à l'effet qu'on comparait un petit peu des pommes et des tomates. En fait, dans cette disposition-là, tout ce qu'on dit, c'est que, dans la détermination de la prestation, sans tenir compte du montant, il y a une allocation qui doit servir au logement. Ce qu'on veut s'assurer, c'est que ça se retrouve au logement, tout simplement. Et, sur la détermination du montant, à l'intérieur même de votre règlement... Et vous l'avez dit, M. le Président, vous faites les lois, vous faites les règlements. On s'en remet à votre sagesse quant à la détermination du montant que vous attribuez au logement. Et, ce montant-là toutefois, puisqu'il fait partie intégrante du calcul de la prestation, on doit s'assurer qu'il est utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

Le Président (M. Copeman): Alors, M. Messier, M. Lévesque, M. Soucy... Me Soucy, Me Messier, merci beaucoup d'avoir participé à cette commission parlementaire au nom de l'Association des propriétaires du Québec.

J'invite maintenant les représentants du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives à prendre place à la table. Je suspends la commission quelques instants.

(Suspension de la séance à 10 h 36)

(Reprise à 10 h 38)

Le Président (M. Copeman): À l'ordre, s'il vous plaît! Alors, la Commission des affaires sociales reprend ses travaux. C'est avec plaisir que nous accueillons les représentants du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives. M. Veneer, je pense que... J'ai tendance à m'adresser à la personne qui est au centre.

Regroupement des propriétaires d'habitations locatives, Estrie (RPHL-Estrie)

M. Veneer (William): C'est Daniel qui va présenter le mémoire, M. Daniel Lavoie, M. le Président.

Le Président (M. Copeman): Très bien. O.K.

M. Veneer (William): On peut changer de place si...

Le Président (M. Copeman): Non, non. Non, non, ce n'est...

M. Lavoie (Daniel): J'ai une orientation vers la gauche, M. le Président.

Le Président (M. Copeman): Non... Bien, tout mouvement à la gauche est une bonne chose, mais...

Une voix: Bon, bien, moi, je suis à la gauche.

Le Président (M. Copeman): Alors, je vais juste préciser, messieurs mesdames, les modalités de votre présentation: vous avez un temps maximal de 20 minutes pour faire votre présentation, qui sera suivie par un échange d'une période maximale de 20 minutes avec les parlementaires de chaque côté de la table.

Alors, on l'a un peu fait, mais, M. Lavoie, je vous demanderais de présenter les personnes qui vous accompagnent et de débiter votre présentation.

M. Lavoie (Daniel): Merci, M. le Président. Bonjour, M. le ministre. Bonjour, chers députés membres de la commission. Merci de nous accueillir ici, ce matin, et de nous donner l'opportunité, si vous voulez, d'exprimer ce que pensent la majorité des propriétaires qui sont membres actifs de l'association qu'est le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives en Estrie, donc c'est une association qui a un caractère régional.

• (10 h 40) •

Tout simplement, pour vous présenter, comme vous l'avez demandé, M. le Président, les personnes qui m'accompagnent ce matin: à ma droite, M. le ministre — c'est bien ça — M. William Veneer, M. Veneer, de par ses cheveux gris, a quand même une vaste expérience, 35 ans dans le secteur immobilier, étant fils d'un propriétaire d'immeubles, ayant eu lui-même des immeubles et actuellement étant gestionnaire d'immeubles pour la région sherbrookoise; à mon extrême droite, Mme Diane Hébert, qui est directrice adjointe du RPHL à Sherbrooke, et Mme Hébert s'est jointe au regroupement il y a quatre ans. Donc, elle a quatre ans de vécu intensif avec la clientèle des propriétaires en Estrie, et c'est cette expérience-là qu'elle, en cours de route, pourra partager avec vous, membres de la commission; et moi-même. Comme vous l'avez vu dans le mémoire qu'on vous a fait parvenir, j'agis à titre de contractuel, comme conseiller spécial au sein du regroupement, mais je dois vous dire que préalablement, au cours des 15 dernières années, j'ai dirigé le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives en Estrie. Est-ce que d'entrée de jeu, M. le Président, ça va en termes de présentation? O.K.

Comme mes collègues de l'APQ l'ont fait tout à l'heure, ma position... je dis bien «ma position», parce que je n'ai pas eu la chance d'échanger avec mes collègues suite aux déclarations du ministre, M. Béchard, au cours de la commission parlementaire. Nous avons reçu d'une façon un petit peu dérangeante les propos qu'il a tenus. Mais je tiens à le rassurer: M. le ministre, ce matin,

j'ai vu que les propos ou un texte qu'on peut lire et l'échange, c'est différent, et j'apprécie l'ouverture que vous avez démontrée ici, ce matin, quant à trouver d'autres solutions pour enrayer cette problématique-là.

M. Béchard: ...toujours plus sympathique en personne.

M. Lavoie (Daniel): C'est vrai, ça, M. le ministre. O.K. Si vous me le permettez, je vais vous présenter brièvement...

Le Président (M. Copeman): Je n'avais pas donné le droit de parole au ministre. Allez-y, M. Lavoie.

Une voix: ...

Le Président (M. Copeman): Continuez, M. Lavoie.

M. Lavoie (Daniel): Merci, M. le Président. Pour vous présenter brièvement ce qu'est le RPHL, comme je vous le disais antérieurement, c'est un regroupement qui existe depuis 20 ans en Estrie, qui a été fondé par des propriétaires qui se sont réunis pour se donner une force de représentation et aussi pour obtenir des services offerts par la permanence. Je n'énumérerai pas ici les services, là, je pense que vous les connaissez, ces services-là, et, d'une association à l'autre, ce sont sensiblement les mêmes. Par contre, ce qui m'apparaît aussi important, c'est de dire que le RPHL, même si c'est un regroupement d'ordre régional, a toujours été très actif au niveau de l'implication sur les différents dossiers qui touchent l'immobilier et en particulier le logement social. Je vais y revenir un petit peu plus loin dans le mémoire pour parler d'interventions un petit peu plus précises, de ce qu'a fait le RPHL au fil des années.

Je tiens juste à attirer l'attention des membres de la commission, à la page 1, sur le petit tableau qui apparaît, pour un peu reprendre ce que nos collègues ont dit tout à l'heure sur le profil de notre clientèle. Comme vous pouvez voir, 50 % de la clientèle des propriétaires sont de petits propriétaires, c'est-à-dire les propriétaires de duplex, triplex, etc. Donc, c'est un nombre assez important qui représente les propriétaires au niveau du RPHL, O.K.?

Ceci étant dit, j'aimerais partager avec vous, membres de la commission, un petit peu notre perception de la situation actuelle. Et je m'excuse déjà auprès des membres de la commission: je vais être redondant et répétitif par rapport à ce que nos collègues ont dit antérieurement — c'est un peu normal, on vit la même problématique, on fait face aux mêmes réalités. Donc, je m'en excuse, mais je me dois de le faire aussi.

Si on regarde la perception qu'ont les membres dans notre région... et je dois aussi vous dire d'entrée de jeu que, sur une base presque mensuelle, on a des soirées d'information avec les membres et on reçoit leurs commentaires, leur feed-back par rapport à différents dossiers, et ce qu'ils ont déploré... Puis là, bien, je m'adresse un petit peu les commentaires qui sont un peu négatifs à l'égard de l'ancien gouvernement, dossier qui était dirigé par Mme Harel, et un peu comme l'a fait aussi l'autre organisation tout à l'heure. On avait, je pense, une amorce de solution, une piste entre les mains,

mais malheureusement cette piste-là a été mise de côté par le ministre Boisclair. Donc, on déplore un petit peu cette situation-là.

Au niveau du gouvernement actuel, c'est un petit peu la même chose: quand M. le ministre a déposé le projet de loi n° 57, on a souri, on était heureux de voir ce dépôt-là, et ce que les propriétaires chez nous ont un peu moins bien accueilli, c'est — je le qualifie de volte-face, c'est peut-être trop fort pour vous, M. le ministre — de dire que, bon, pour ce qui est de l'article... c'est 51? Ah! c'est 53. O.K. Oui, je n'ai pas fait mes mathématiques. C'est parce que j'ai un peu de difficultés avec ces chiffres-là. Donc, tout ça pour dire que les propriétaires ont été déçus d'apprendre que cet article-là pouvait être exclu de ce projet de loi là.

Maintenant — puis je pense que nos collègues précédemment l'ont fait abondamment — j'aimerais un petit peu m'adresser... ou adresser aux membres de la commission les... c'est-à-dire les conséquences que pourrait entraîner, excusez-moi, le statu quo. Bon. Un peu rassuré, ce matin, quand M. le ministre dit que... Bon. Je pense qu'il a partagé avec nous sa conception ou sa compréhension de la problématique qu'on vit aujourd'hui. Mais je pense que c'est important aussi de revenir sur le fait... Je pense que ce qui agace, ce qui achale, ce qui irrite les propriétaires le plus, c'est le fait qu'il y a des gens actuellement... Et Dieu sait qu'on le sait aussi chez nous que, pour les propriétaires, la clientèle d'aide sociale, des gens qui sont les bénéficiaires de la sécurité du revenu, dans cette clientèle-là, il y a une excellente clientèle, et il y a respect de part et d'autre. Mais on sait qu'il y a des délinquants, on sait qu'il y a des fraudeurs. Et ce qui agace, comme je vous le disais, le plus les propriétaires dans cette situation-là, c'est le fait qu'il n'y a pas de punition, ce qu'on appelle l'impunité. Ça, je pense que ça les irrite au plus haut point, O.K.?

Et c'est beau en théorie, mais mon collègue ici présent, à ma droite, M. Veneer, qui, lui, côtoie les propriétaires et les locataires quotidiennement, n'est-ce pas, peut nous donner des exemples, là, de ça.

• (10 h 50) •

M. Veneer (William): Vous savez, ça semble peut-être impossible à la commission d'oser penser qu'un locataire peut vivre 26 mois sans payer une semaine de logement, et ça se fait au Québec, que le locataire, de propriétaire en propriétaire, d'avis de la régie d'avis à la régie, insaisissable, se sauve un petit peu. Les seules personnes qui peuvent le retracer, c'est les gens de l'aide sociale, car ils doivent toujours avoir la dernière adresse pour son chèque.

Par contre, le propriétaire qui est lésé dans ça n'a aucun recours pour au moins arrêter l'hémorragie. L'insolvabilité amène à la pauvreté, mais la pauvreté n'amène pas nécessairement à l'insolvabilité. La problématique que les propriétaires ont, c'est d'être capables d'éliminer les mauvais payeurs, puis on n'a pas d'outil pour le faire. Le mauvais payeur crée des pertes de 65 millions par année qui finalement... C'est les logements à faibles prix qui vont être haussés et c'est encore le petit, le gagnepetit qui va payer la facture. C'est pourquoi qu'il faut que ça arrête. Le je-m'en-foutisme, on le retrouve sur ces délinquants-là.

Puis qu'il n'y ait personne qui essaie de faire accroire aux propriétaires que c'est dû à la pauvreté,

parce que les gens qui sont pauvres, s'ils ne sont pas capables de payer leurs logements, vont aller voir le propriétaire et ils vont donner un peu de sous, un peu de dollars pour payer leurs logements, même s'ils ne peuvent pas tout l'acquitter complètement. Ça, c'est des gens qui ont la volonté de demeurer solvables puis la volonté de vivre selon les lois et le respect des autres. Mais le délinquant, il donne zéro sou.

Lorsque l'aide sociale a un prestataire qui la fraude, elle prend les moyens pour le récupérer à même le chèque qu'elle émet. Pourquoi que le propriétaire n'aurait pas la chance... pas nécessairement de récupérer la somme au complet, mais qu'il ait de quoi qui sensibilise le mauvais payeur pour changer d'attitude? Parce que c'est là qu'est la problématique. Ce n'est pas les prestataires d'aide sociale qui sont la problématique, ce n'est pas les prestataires d'assurance chômage ou... comme Mme la députée avançait tantôt, c'est carrément l'individu, le piètre personnage qui ne veut pas payer son logement, c'est celui-là qu'il faut ôter de la circulation ou encore, je veux dire, éduquer. Parce que le pauvre va essayer de prendre des arrangements pour le payer, son logement. Puis ce n'est pas avec lui qu'on a un problème. Le problème, c'est carrément celui qui ne paie pas son logement.

M. Lavoie (Daniel): Et, pour renchérir par rapport à ce que vient de dire M. Veneer, ce qu'on trouve aussi déplorable, c'est que, si effectivement, une fois pour toutes, le gouvernement ne bouge pas sur ce dossier-là, ce que ça projette comme image, c'est que l'impunité, dans ces situations-là, comme l'ont dit si bien d'autres personnes qui sont passées ici, ça devient monnaie courante, c'est facile: Essaie de me saisir, je ne suis pas saisissable, etc. Donc, le gouvernement, en ne mettant pas en place des dispositions ou des réglementations qui freinent ce mouvement-là, bien cautionne d'une certaine façon la délinquance pour cette clientèle-là, et ça peut se répercuter.

L'autre élément important, je crois, tout à l'heure, dans les discussions qui ont précédé, on a dit: Pourquoi qu'il ne se construit pas de logements à prix abordable au Québec? Je pense qu'on... il y a plusieurs explications à cette situation-là, et j'aimerais là-dessus que Mme Hébert vous en donne... vous donne son opinion là-dessus. Parce que Mme Hébert rencontre régulièrement ce qu'on appelle la relève, et ça, ça m'inquiète énormément, la relève au niveau des propriétaires. Bon.

On sait que le parc immobilier vieillit, les propriétaires vieillissent, il y a des transactions qui se font, donc on retrouve des jeunes maintenant qui ont un intérêt... On sait qu'au niveau boursier ça ne va pas comme ça a déjà été, donc on pense un peu à l'immobilier, à investir. Mais il y a des réactions de crainte qui sont exprimées par la relève, puis je demanderais à Mme Hébert de partager ça avec vous. Elle est en contact quotidiennement avec cette clientèle-là.

Mme Hébert (Diane): M. le Président, M. le ministre, membres du comité. Alors, effectivement le RPHL a une inquiétude réelle face à la relève. Nos jeunes investisseurs qui vont s'acquérir d'un immeuble vont le faire selon leurs portefeuilles. Puis il va sans dire que, plus souvent qu'autrement, leur acquisition se fait

dans des quartiers plus défavorisés, donc des locataires moins nantis. La problématique qu'ils vivent n'est pas d'avoir une clientèle de travailleurs à faibles revenus ou encore de prestataires de la sécurité du revenu. Le problème vient du fait qu'ils n'ont aucun recours pour récupérer les sommes perdues par un locataire prestataire de la sécurité du revenu, ce qui engendre une perte d'un minimum de trois mois de revenus, et ce, pour un locataire. Quand la même situation se répète en cours d'année avec d'autres locataires mauvais payeurs dans la même situation, ce phénomène a pour conséquence que notre relève vit des réalités... et le RPHL ajouterait même que, dans certains cas, ça entraîne la perte de leurs immeubles. Le gouvernement a le pouvoir d'agir dans ce dossier afin que notre relève ne soit pas menacée. Et cette relève, c'est l'avenir de l'industrie.

M. Lavoie (Daniel): Merci, Mme Hébert. Donc, on pourrait énoncer encore d'autres conséquences que peut entraîner l'inaction du gouvernement dans ce dossier-là, mais je pense que ce qui est plus important, c'est de regarder maintenant, comme je vous disais d'entrée de jeu, ce qu'a fait, au cours des dernières années, le Regroupement des propriétaires, je veux dire le RPHL, en Estrie, pour s'impliquer.

Je pense qu'il y a toujours eu, de la part des propriétaires et de l'organisation, une préoccupation pour le logement et particulièrement pour le logement social. Je vais juste passer rapidement là-dessus, parce que je pense que les membres de la commission ont pu les lire, les différentes interventions qu'a menées, au cours des années, le RPHL pour démontrer que le RPHL suivait ce dossier-là de très près, ou ces dossiers-là de très près, et est très prêt à s'engager, et à participer, et à trouver des solutions aux problématiques vécues par les propriétaires, comme tel.

Ce qui m'amène maintenant... parce que ce que souhaite le ministre, puis c'est tout à fait légitime aussi, c'est de voir est-ce qu'il y a des solutions possibles par rapport à la problématique qui est énoncée ici, devant la commission. Nous, je pense qu'on va... on reprend exactement, au niveau de notre première recommandation... Il y a eu du travail de fait de la part des gouvernements précédents. Il y a eu des commissions mises sur pied. Il y a eu des études de faites. Il y a eu plein de choses qui se sont faites par rapport à ce dossier-là, et le constat qu'on fait aujourd'hui, c'est presque: on en est toujours à la case départ et au statu quo. Je pense que, cette période-là, il ne faudrait pas que ce soit revécu, en tout cas les commentaires que nous entendons des propriétaires. Je ne sais pas si ça se passe comme ça ailleurs, mais, dans la région sherbrookoise, ils disent: Écoutez, là, on n'y croit plus, à ce genre d'études, d'analyses, de commissions, etc. Est-ce que pour une fois... si vous me permettez l'expression, est-ce que le gouvernement va mettre ses culottes et va bouger, une fois pour toutes? Je pense que c'est le message que nous livrent les propriétaires — n'est-ce pas, collègues?

Une voix: Effectivement.

M. Lavoie (Daniel): Et c'est sûr — on n'est quand même pas nés de la dernière heure — que cette problématique-là, elle est de taille, hein? Quand on

n'arrive pas à régler un problème, c'est que très souvent, comme d'autres personnes l'ont dit avant, il y a des implications, et le législateur, avant de voter une loi, comme vous l'avez dit si bien, M. le Président, doit s'assurer que cette loi-là va corriger ou va aider la situation et non l'empirer, n'est-ce pas?

Donc, ce que le RPHL croit: il y a sur la table actuellement un projet de loi qui est le projet de loi n° 57, avec son article 53, qui n'est pas, si vous voulez, la solution idéale ou la solution complète, mais, comme l'ont dit nos prédécesseurs propriétaires qui sont passés ici avant nous, c'est un premier pas vers un règlement, O.K.? Donc, à ce niveau-là, on dit: Ce n'est pas la fin du monde, mais au moins c'est un premier pas, O.K.?

Le Président (M. Copeman): Merci. Il ne reste plus de temps, M. Lavoie, à moins que vous avez une... Est-ce que ça va?

M. Lavoie (Daniel): Non. Bien, s'il ne reste plus de temps, probablement que les membres de la commission viendront nous poser des questions ou nous poseront les questions pour apporter un petit peu plus de précision sur ce que vous avez lu dans le mémoire.

Le Président (M. Copeman): Sans doute.

M. Lavoie (Daniel): Sûrement. J'en suis convaincu.

Le Président (M. Copeman): Merci. M. le ministre de l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille.

M. Bécharde: Oui, merci, M. le Président. Mme Hébert, M. Veneer et M. Lavoie, merci de votre présentation, bienvenue en commission parlementaire. Et je veux vous rassurer sur notre intention, qui est de trouver une solution, la meilleure solution possible, peut-être pas la solution idéale de votre point de vue, peut-être pas la solution idéale du point de vue des gens qui demandent de retirer carrément l'article 53, mais la meilleure solution possible puis qui permet que, si ce n'est pas une solution totale et finale, au moins ce soit un premier pas. Parce que, vous avez bien raison, ça fait des années qu'on en parle, qu'on fait des comités, qu'on fait des articles, ou quoi que ce soit là-dessus puis finalement on n'a pas bougé beaucoup, hein? C'est au même niveau depuis 1998.

• (11 heures) •

Mon objectif est de trouver cette solution-là, la trouver en commission parlementaire, ici, la trouver par un certain nombre de réflexions qu'on fait à l'intérieur du ministère et du gouvernement, mais aussi de profiter de l'occasion que nous avons aujourd'hui, dans les prochaines semaines, le projet de loi sur l'aide aux personnes et aux familles... Mais aussi on est dans une commission parlementaire avant l'adoption du principe. Donc, c'est un débat qui est très large, qui est public. Ça fait six semaines qu'on est en commission parlementaire, on a entendu beaucoup de choses sur le projet de loi n° 57 et sur d'autres dossiers connexes au projet de loi n° 57.

Mais je veux vous dire que la question du non-paiement de loyer me préoccupe beaucoup à deux niveaux. Le premier niveau, c'est celui où, d'un côté... bien sûr pour nous assurer, que ce soit au niveau du

Code civil, des autres législations, du plan de lutte à la pauvreté qu'on a déposé, qu'on est capables de respecter et qu'on respecte ces lois-là, mais aussi qu'on est capables d'offrir aux gens sur la sécurité du revenu une meilleure possibilité pour avoir un niveau de vie acceptable et sortir de la pauvreté.

Mais, deuxièmement, l'élément que je faisais ressortir aussi, quand les gens nous demandaient d'enlever carrément l'article 53 et de le biffer, vous avez peut-être compris auparavant, avec l'autre groupe: oui, mais il y a un problème. On a un problème de mauvais payeurs, qui n'est pas l'ensemble, qui est un pourcentage — c'est bien important de le signaler — un pourcentage des gens sur la sécurité du revenu qui donnent une mauvaise réputation à tout le monde, mais qui, en bout de ligne, peuvent faire en sorte que les gens ont de la difficulté à se trouver un logement.

On va appeler un chat un chat, là. J'imagine que, quand, quelqu'un, ça fait quatre fois que, dans les enquêtes que vous faites avant de louer, il est en processus parce qu'il n'a pas payé son logement, ce n'est pas un gros incitatif pour l'accueillir dans vos logements. Et c'est pour ça que je me dis: Il y a peut-être... Parfois, ce n'est pas la question de penser qu'on est plus fin que d'autres, mais il y a peut-être une solution qu'on n'a pas pensée.

Puis je suis bien intéressé par votre table de concertation que vous avez mise en place. Comment ça fonctionne? Est-ce que ça... Parce que vous semblez dire que ça a eu de bons résultats. J'en comprends qu'il y avait deux objectifs: le premier, la crise du logement du mois de juillet, mais la deuxième aussi, la problématique du logement plus large: comment réussir à trouver des logements et de vous assurer, du côté des propriétaires, que ça fonctionnait? Alors, j'aimerais ça avoir quelques détails sur cette table de concertation là, mais aussi sur la place que la table de concertation fait, je dirais, aux mauvais payeurs, à cette problématique-là du nombre de personnes qui ont de la difficulté à se trouver un logement parce qu'ils sont reconnus comme étant des mauvais payeurs ou sont perçus comme étant de mauvais payeurs. Et même chose du côté des propriétaires: Quelle est la réalité, les solutions que vous avez trouvées pour aider les propriétaires face à cette situation-là?

M. Lavoie (Daniel): Face à ça, M. le ministre, on va répondre en deux temps. Je vais vous donner un premier réflexe et puis, après ça, je demanderai à M. Veneer de vous donner l'autre aspect de la question, parce qu'il est plus d'actualité, il l'a vécu au cours de la dernière année. Comme, moi, maintenant, je suis un consultant un peu semi-retraité, c'est il y a deux ans donc ce que je vous donne comme commentaires.

Mais je veux juste vous parler du principe. Je pense qu'on avait une préoccupation, à Sherbrooke, face à la crise du 1er juillet, la crise du logement, de s'asseoir ensemble pour une fois, les partenaires de cette industrie, que ce soit au niveau des associations de locataires, les CLSC, les gens de la ville, les pompiers, les policiers, etc., parce que c'est un problème qui est assez vaste, et de dire: Je pense que c'est important qu'on puisse s'asseoir et ensemble trouver des solutions.

Et je pense que le gros avantage, M. le ministre, qui a été apporté... Puis je sais qu'on ne pourrait pas

exporter une telle mesure, je ne sais pas, moi, à Montréal. Il y a du monde à Montréal, hein, comparativement... Je ne veux pas dire qu'il n'y a pas de monde à Sherbrooke, mais c'est plus facile de gérer ce phénomène-là parce que, un, le nombre est plus petit, d'une certaine façon. Et aussi ça a permis, je pense, à la table de concertation de personnaliser un petit peu les demandes, O.K.? Donc, ça permettait de voir qui est en difficulté, c'est quoi, le profil de ces gens-là, c'est quoi, le besoin. Donc, ensemble, ça nous permettait de faire un exercice de créativité et, en fonction des moyens de disponibles, de trouver solution à ces problèmes-là, O.K.?

Donc, ça a été une des premières fois où — je parle en Estrie — il y a eu une table de concertation pour tenter d'asseoir autour d'une même table... Parce que, bon, on ne se le cache pas, M. le ministre, on dit: Les propriétaires sont sur une planète et les associations de locataires sont sur l'autre planète, O.K., et c'est difficile de communiquer entre les deux. Mais pour une fois... et je ne dis pas que cette expérience-là est la réponse à toutes les questions, mais en tout cas c'est une première piste comme telle.

Mais l'élément important, je pense, à ce niveau-là, c'est que, un, ça a permis un travail d'équipe, dans un premier temps, et ça permettrait, on pense... vous avez parlé tout à l'heure, M. le ministre, d'une solution qui a été apportée par Aube et Lumière, ici... Aube Lumière?

M. Béchard: Lauberivière.

M. Lavoie (Daniel): ... — Auberivière, excusez — au niveau, là, d'un truc en fiducie, etc., étant donné qu'il faut travailler avec différents profils, mais peut-être qu'on pourrait — ou la table de concertation pourrait — trouver des moyens autres qui seraient gérables et applicables, O.K.? Dans un premier temps, c'est un petit peu le concept, et ce qu'on avait l'intention de faire, et ce qui a été fait au tout début. Maintenant, M. Veneer, lui, l'a vécue, la problématique du 1er juillet de la dernière année, c'est-à-dire de 2004. Je ne sais pas si tu as des choses complémentaires par rapport à ça.

M. Veneer (William): Oui, M. le Président, M. le ministre, en juillet...

La Présidente (Mme Charlebois): Mme la Présidente...

M. Lavoie (Daniel): Bien, oui, vous n'avez pas remarqué ça, hein? Une belle présidente comme ça, M. Veneer!

M. Veneer (William): Je suis tellement parti dans mes pensées. Je m'en excuse. Cet été... au mois de juin, la table donne toujours un blitz pour être sûr qu'on arrive, au 1er juillet, que tous les gens soient logés à Sherbrooke. Sherbrooke est une des municipalités où est-ce que le taux de vacance était le plus bas aussi cette année. Et puis tous les intervenants ou tous les gens qui sont reliés de près ou de loin à qu'est-ce qu'on appelle un logement, un locataire, un propriétaire sont présents à cette table. Il y a eu une vingtaine de cas approximativement, là, 20, 22 cas à peu près. Puis là c'est plate à dire, là, l'énergie qui a été dépensée à cette table-là n'a

pas été dépensée pour les gens à faibles revenus, n'a pas été dépensée pour les logements sociaux. Elle a été carrément dépensée à 90 % pour des mauvais payeurs qui ne trouvent pas d'endroit pour se loger et l'autre 10 %, pour des gens qui sont psychiatrisés puis qui n'ont pas de place pour se loger, parce qu'ils n'ont pas de place pour les garder à l'hôpital. C'est avec ça qu'on a été obligés de composer cet été, au mois de juillet.

Et puis le mauvais payeur, c'est toujours la fameuse tache noire. On ne peut pas rien faire avec ça. On n'a aucun recours pour l'ôter, pour le sensibiliser, on n'a absolument rien. Les organismes de locataires font un travail inouï, ils font un excellent travail pour essayer de loger les gens à faibles revenus, loger les gens qui nous arrivent parfois par l'immigration. Par contre, le mauvais payeur, celui qui ne paie pas gruge tellement d'énergie et de temps à ces organismes-là, autant du côté des organismes des propriétaires, que c'est rendu une plaie.

C'est ça qui empêche d'avancer le développement, par exemple, dans les logements à faible prix, par exemple, pour les gens à faibles revenus. Il n'y a pas personne d'intéressé de marcher en perte. Le gars qui veut investir, la personne qui veut investir, au moment qu'on se parle, va faire construire des logements qu'elle peut louer à 500 \$, 700 \$, 800 \$ pour la simple raison qu'il veut carrément éliminer le mauvais payeur. Celui qui est capable de se qualifier pour 700 \$ ou 800 \$ de loyer par mois ne sera règle générale pas un mauvais payeur. Mais, dans le loyer standard, là, de toutes les familles ordinaires, puis tout ça, là, c'est à travers ces gens-là que le mauvais payeur se place. C'est à travers ces gens-là que le mauvais payeur prend aussi des logements, occupe des logements que d'autres sont en attente puis ne sont pas capables d'avoir. Puis le logement social pourrait facilement, par l'entremise du privé, s'en aller dans cet air-là, mais le privé veut avoir des garanties d'être payé aussi, à un moment donné. C'est ça qui est la problématique du logement social et c'est ça qui est la problématique qui est causée par le mauvais payeur. On ne parle pas juste, là, de perte d'argent, on parle de perte de places dans les logements.

● (11 h 10) ●

Puis ça je crois que c'est pour ça qu'il faut qu'on maintienne l'article 53. Moi, je ne vois pas d'autre avenue pour être capable de sensibiliser ces gens-là, d'être capable de les contrôler. Parce que volontairement ils ne paient même pas leurs logements, ça fait que quand même qu'on... C'est beau, ça, qu'est-ce que Lauberivière peut avoir avancé, puis tout ça, j'y crois pour les gens qui veulent. Mais quelqu'un qui ne paie pas son loyer, là, quand je vous dis qu'il donne zéro sou, là, au bout de trois mois, il a donné zéro sou, là, cet individu-là, il n'y en a pas, de volonté. Ça fait qu'offrez-lui pas un programme sur une base volontaire, il ne le fera pas.

La Présidente (Mme Charlebois): M. le ministre.

M. Bécharde: Donc, pour qu'il fasse... cette solution-là qu'on a proposée précédemment, et qui est déjà mise en place à certains endroits, et dont votre table pourrait être partenaire, évidemment, on pourrait regarder un certain nombre de choses à ce niveau-là, mais pour vous, là, dans le fond ça ne fonctionnerait pas

parce que la personne qui est mauvais payeur l'a été et le sera, puis peu importe qu'on essaie d'encadrer...

M. Veneer (William): Elle est déjà récalcitrante, M. le ministre, elle est déjà récalcitrante. Quand je vous dis, là, puis ce n'est pas des farces que je fais, là, quand je vous dis qu'une personne peut vivre 26 mois d'un logement à l'autre dans la ville de Sherbrooke — qui est un village, ça veut dire qu'un individu qui fait un mauvais coup dans le quartier est de Sherbrooke, dans le quartier ouest, il est connu le lendemain — qu'il fait 26 mois sans payer un sou de loyer, qu'il est sur l'aide sociale, qu'il n'est pas atteignable d'aucune façon, puis en plus l'aide juridique pour se défendre si ça brasse trop, on fait quoi, là?

M. Bécharde: Mais comme vous dites, puis là je vous donne la parole à vous, vous dites: Sherbrooke est un village, là — je ne suis pas sûr que mon boss va être content d'entendre ça — mais...

M. Lavale (Daniel): Mais c'est un beau village.

M. Veneer (William): Ah oui! C'est un beau village.

M. Bécharde: Oui, oui, donnez-moi une chance. Mais juste vous... C'est parce que cette personne-là qui est connue puis est reconnue comme un mauvais payeur, je veux bien, pendant 26 mois, mais, au 27e mois, elle va avoir de la misère à se trouver un logement.

M. Veneer (William): Bien, là, la personne en question, là, moi, le cas que je vous relate, là, le 27e mois, il était sur la rue Talbot, O.K., parce qu'il s'était fait prendre, là, pour trafic de dope. Bon. O.K.

M. Bécharde: Ça fait qu'il s'était trouvé un autre logement.

M. Veneer (William): Mais, je veux dire, là, il a perdu sa prestation d'aide sociale d'une façon automatique aussi.

M. Bécharde: Mais je veux le prendre parce que, là, la situation, oui, est particulière et puis, comme vous le faites ressortir dans le fond, là, je ne veux surtout pas qu'on généralise, on est dans des cas, là, qui font en sorte que tout le monde a une plus ou moins bonne réputation.

Mais juste pour vous dire... C'est parce que, moi, j'essaie de trouver quelque chose de nouveau. On a essayé toutes sortes de choses, comme vous l'avez mentionné, ça n'a pas marché. Puis là tout le monde hésite d'un côté. Puis, demain matin, si on met en vigueur l'article 53, il y a bien d'autres problématiques qui vont ressortir au niveau que ce soit de l'alcoolisme, toxicomanie, des besoins essentiels, plein de choses qui vont sortir. On a des problématiques à ce niveau-là. Puis, si on ne le met pas en application, comme je vous dis, il y a toujours la perception qui fait en sorte que certains propriétaires sont plus hésitants à louer à certaines personnes.

J'essaie de trouver, là, quelque chose qui s'adresserait directement à ceux qu'on vise, à ces mauvais

payeurs là. Et tantôt on a eu la suggestion, on m'a dit: Bien, là, votre proposition fonctionnerait si, quand quelqu'un est identifié comme étant mauvais payeur, il est obligé de passer par là.

M. Veneer (William): Ce ne serait plus sur une base volontaire, ce serait une obligation, M. le ministre.

M. Béchard: Dans le cas qu'il serait un mauvais payeur.

M. Veneer (William): Oui. Et puis on a un autre problème aussi: l'individu, il est vite repéré; le mauvais payeur est vite repéré; par contre, avant d'être capable d'avoir des résultats de ça, ça prend un temps fou. On a des pertes de temps, des pertes d'argent parce que la lenteur administrative de la régie fait que, tant et aussi longtemps que le cas n'est pas entendu, qu'il n'y a pas eu de jugement d'émis contre l'individu, on l'a toujours entre les pattes.

Et puis ça provoque aussi une autre affaire, c'est qu'étant donné que ces gens-là créent des pertes de temps et d'argent le propriétaire, lui, quand il reçoit un candidat pour louer un logement, s'il voit qu'il ne peut pas avoir aucun recours de paiement, mettons que le candidat qui se présente n'a pas de revenu ou très faibles revenus, le propriétaire n'est pas vraiment tenté de louer à cette personne-là, parce que déjà il vient d'essuyer des pertes peut-être avec l'autre locataire qui était dans le même logement avant.

Il faut trouver une solution, puis cette solution-là... je m'excuse, M. le ministre, mais quelqu'un, là, qui est insolvable, ce n'est pas sur une base volontaire qu'il va le devenir.

M. Béchard: Comment vous faites pour faire la différence entre un mauvais payeur, je vous dirais, chronique ou, comme vous dites, qui a quelques récidives ou quelqu'un qui potentiellement peut devenir un mauvais payeur parce qu'il a d'autres problématiques? Parce que, dans la catégorie de mauvais payeurs, là, il y a plusieurs types de personnes, là. Mais je demeure convaincu qu'il y en a une certaine partie là-dedans que je ne suis pas sûr que c'est volontaire non plus, là.

M. Veneer (William): Il y a le mauvais payeur qui fonctionne avec aucune considération, qui se fout de tout. Il y a le mauvais payeur d'occasion, que je peux appeler, moi. Ça peut être quelqu'un, par exemple, qui a un accident de santé, un accident au niveau du travail, perd son emploi ou quelque chose comme ça. Lui, on n'en a pas, de problème avec ce nouveau payeur là, parce que normalement il va se tourner vers nous autres, il va essayer de prendre des arrangements. Mais le vrai mauvais payeur, d'habitude, là, il bénéficie de toutes les ouvertures que le système a, que ce soit légal ou pas.

C'est comme que j'avais tantôt, c'est que la sécurité du revenu avance des sommes d'argent pour dépanner quelqu'un. En réalité, c'est un dépannage, là, ce n'est pas une profession, ça. Mais, si la sécurité du revenu se rend compte que le prestataire le fraude, la sécurité du revenu, elle prend les moyens pour le retrouver, son argent, le récupérer. Pourquoi que, nous, on ne pourrait pas le faire?

C'est la même affaire pour tous les services qu'on peut avoir: le téléphone, l'électricité, l'épicière, le pharmacien. Tout le monde veut être payé, puis le mauvais payeur, il les paie tous, ces gens-là. S'il ne les paie pas, il n'a pas de service. Mais, nous autres, il ne nous paie pas, puis il faut lui donner du service. C'est quoi qu'on fait avec ça, là? Je veux dire, elle est où, la vraie justice? Ils sont où, les droits de la personne? C'est pour ça d'ailleurs qu'on apporte nos commentaires ici, en commission, puis qu'on maintient... C'est parce que... Si vous trouvez une autre avenue qui est plus positive que l'article 53, on est ouverts, mais là c'est la seule avenue qu'on a.

M. Béchard: O.K. Merci.

La Présidente (Mme Charlebois): Ça va? M. le député de Vachon et porte-parole en matière d'emploi, solidarité sociale et famille.

M. Bouchard (Vachon): Alors, bonjour, madame, bonjour, messieurs. Ça me fait plaisir de vous rencontrer. Je prends... D'abord, un, je pense qu'il y a un certain nombre de problèmes que vous soulevez qui sont des problèmes extrêmement importants. Vous faites une analyse qui à certains égards nous alerte sur la réaction des propriétaires vis-à-vis des non-paiements d'un petit nombre de personnes mais qui auraient un impact sur la réputation d'un ensemble des prestataires et qui auraient un impact aussi sur, dites-vous, la motivation des propriétaires à construire, à libérer des logements et à offrir des logements. Ça pourrait représenter, j'imagine, un problème social important.

Vous nous alertez aussi sur non simplement cette perte de disponibilité, mais aussi sur les pertes monétaires qu'encourent notamment des petits propriétaires. Moi, je reconnais qu'il y a un problème, là, quelque part, là, que vous soulevez, qui est un problème sur lequel on se casse les dents, tout le monde, là.

Vous avez fait référence au volte-face, dans votre mémoire, du gouvernement précédent. Je veux tout simplement vous souligner une partie de votre mémoire, ça m'a fait sourire. Vous avez dit, en parlant de Mme Harel: «...malheureusement, son collègue le ministre Boisclair referme fortement la porte [à la solution qu'elle avait imaginée]. Pourquoi? Dieu seul le sait et les membres [de notre regroupement] s'en doutent...» Je pensais qu'on disait: Dieu seul le sait et le diable s'en doute.

M. Lavoie (Daniel): Non, non, j'étais tanné de dire ça.

M. Bouchard (Vachon): Ceci dit, il y a un problème donc de société et un problème de finances. Il y a un problème de revenus pour les propriétaires. Et je voudrais simplement explorer une avenue, là, dont je n'ai pas entendu parler. Puis vous excuserez ma candeur, parce que je ne me suis pas intéressé spécifiquement à ce dossier-là jusqu'à la lecture de vos mémoires. C'est mon collègue à ma gauche qui se préoccupe particulièrement des dossiers habitation. Mais je me dis: Est-ce que, quelque part, il y a eu des études, des analyses qui auraient permis d'envisager une solution qui appartient plus au monde des affaires et des assurances qu'au monde juridique et légal?

Dans le fond, ce que vous nous proposez, c'est une avenue relativement facile de perception, parce que, puisque c'est le gouvernement qui émet le chèque, l'interception du chèque est facile par celui qui l'expédie, n'est-ce pas? Et on pourrait avoir la même logique pour les gens de l'assurance chômage une fois parti, puis la même logique pour les gens de la CSST une fois parti, puis la même logique pour les gens de la Régie des rentes un fois parti, tout simplement parce qu'il y a une facilité d'interception du chèque. La simplicité de l'opération va de soi, mais en même temps la vulnérabilité de ces populations, eu égard à la mainmise du gouvernement sur le chèque, est très grande aussi, hein, on se rendra compte de ça.

• (11 h 20) •

Et je me disais, moi — et là je suis prêt, là, à exposer ma candeur sur la table — est-ce qu'on n'aurait pas envisagé quelque part, dans vos associations, l'idée d'une assurance collective de propriétaires contre le non-paiement, qui pourrait être une assurance en partie défrayée... c'est-à-dire le risque pourrait être pris à moitié par... ou dans une proportion donnée, disons, par des associations de propriétaires et en partie par les gouvernements, dans les cas de non-paiement? Là, on pourrait parler dans les cas de non-paiement envisageables à partir de certains groupes mais aussi en général. Je ne sais pas, vous êtes sans doute mieux équipés que moi pour répondre à cette question-là.

Mais déjà il y a des associations, j'imagine, qui prévalent leurs membres d'un certain nombre de couverture d'assurance à tarif avantageux, étant donné la masse de personnes qui collectivement peuvent payer cette assurance. J'imagine que les associations sont bien au fait de ça. Et là on tombe plus dans une zone de gérance à faire du problème. L'effet pervers de ça pourrait être éventuellement de reporter sur le dos des locataires une augmentation ou le paiement de cette assurance collective. Il y aurait peut-être moyen de voir comment on pourrait aménager quelque chose là. Mais j'aimerais vous entendre là-dessus, et je suis prêt à tous les quolibets.

M. Lavoie (Daniel): Bien, je pense que votre question est pertinente. C'est M. Vachon, hein, c'est ça?

M. Bouchard (Vachon): Non, c'est Bouchard, mais...

M. Lavoie (Daniel): Mais Bouchard, bon, O.K. Excusez-moi, M. Bouchard. Justement, mon collègue M. Veneer, dans sa grande carrière, a fait un séjour dans le monde des assurances, hein?

M. Veneer (William): C'est ça. Qu'est-ce que vous nous proposez, c'est semblable à l'assurance stabilisation qu'on retrouve en agriculture, sauf qu'au lieu que ce soit des bovins ou des porcs on parle de locataires. Je trouve ça très loufoque, un peu, là. La problématique qui arriverait dans ça, ce serait que les petits proprios paieraient un prix exorbitant pour avoir cette espèce de couverture là, qu'ils refilerait comme de raison aux locataires. Parce que c'est dans le logement à bas prix qu'il y a le plus de pertes. Les logements à haut prix, de haute gamme, là, il n'y en a quasiment pas, de pertes, il n'y en a quasiment pas, de pertes. Ça fait que ça finit

qu'on appauvrirait encore davantage les gens à faibles revenus à cause de nos fameux pas bons, nos fameux mauvais payeurs, qui se foutent des lois, qui se foutent de tout, qu'on n'est pas capable de serrer dans un coin, à quelque part, puis dire: Aïe, là, tiens-toi tranquille, il faudrait que tu fasses comme du monde. C'est une belle avenue que vous venez de nous exposer là, mais je me demande qui va payer la note.

M. Bouchard (Vachon): On pourrait toujours discuter de ça dans l'enclos, monsieur, mais il me semble qu'à prime abord votre réaction est assez, évidemment, spontanée, puisque ma proposition est aussi spontanée, mais il ne faudrait peut-être pas rejeter ça du revers de la main immédiatement. Parce que, lorsqu'on parle — puisque vous étiez dans le domaine des assurances collectives... la répartition du coût éventuellement pourrait être assumée par plus que moins, hein? Et, étant donné le très, très faible taux de mauvais payeurs et de non-paiement, il doit y avoir un bénéfice pour les compagnies d'assurance là-dedans quelque part aussi. Et, si vous me dites: Je trouve votre idée loufoque, mais si vous ajoutez en même temps d'intéressante, n'y aurait-il pas, là, quelque part, au moins une zone à explorer? Non pas...

M. Veneer (William): Il faudrait...

M. Bouchard (Vachon): Est-ce que c'est à ce point marginal, comme avenue de réflexion, que vous rejetez du revers de la main immédiatement?

M. Lavoie (Daniel): Bien, sans, M. Bouchard, la rejeter du revers de la main, pour avoir aussi, et comme vous avez si bien dit... qu'au niveau des associations on offre des services, là, de plans d'assurance collective comme tels; et tout ça. Et malheureusement, au cours des dernières années, on a vu les assureurs qui boudaient un petit peu le monde de l'immobilier, O.K., bon, pour l'assurance responsabilité de l'immeuble, et tout ça. Ça, c'est une chose.

Là, maintenant, qu'on demande... qu'on retourne voir des assureurs et qu'on discute avec eux de la possibilité d'avoir une assurance pour des fraudeurs, je ne suis pas sûr qu'on va avoir un accueil positif de la part de ces compagnies-là.

M. Bouchard (Vachon): J'aimerais revenir là-dessus. D'abord, en ce qui concerne la notion de fraude dont vous parlez, là, le projet de loi offre plein de possibilités à partir des articles 77 jusqu'à 95. Et ensuite, plus loin dans la loi, chapitre IV, Vérification et enquête, il y a plusieurs possibilités pour le ministère d'intervenir dans les cas de fraude et il y a sans doute beaucoup de solutions au problème de fraudeurs qui s'appliquent en même temps à la fraude dont ils sont coupables puis en même temps à leur non-paiement de loyer. Et ça, il n'y a aucun des parlementaires ici qui est intéressé à faire en sorte qu'on éliminerait quoi que ce soit de la sévérité, de la rigueur envers les fraudeurs à l'aide sociale, ça, c'est sûr, pour toutes les raisons qu'on peut imaginer, dont celle de la réputation du reste de la population qui est inscrite à l'aide sociale. Et, par le fait même, on résout une partie des problèmes qui se posent dans le domaine du non-paiement de loyer.

En ce qui concerne la suggestion que je fais, je ne crois pas que ce serait une assurance contre les fraudeurs. Ce serait une assurance contre le non-paiement. Et vous savez très bien que le non-paiement peut subvenir dans des cas aussi où il n'y a pas fraude. Et donc, moi, je ne voudrais pas qu'on caricature, même si elle est candide, ma proposition. À dire que c'est une assurance contre les fraudeurs, je pense que, là, vous seriez mal venus de répéter cela parce que ce n'est vraiment pas de cela dont il s'agit. Ceci dit, je laisse tranquillement décanter cette suggestion, voir si quelqu'un parmi vous ou parmi le gouvernement pourrait la prendre au bon, au moins pour en faire une analyse préliminaire, et on pourra se reparler de ça si vous n'y voyez pas d'objection.

M. Lavoie (Daniel): Bien, sûrement, M. Bouchard. Je pense que... comme on l'a dit, je pense que tout le monde, on cherche des pistes de solution. Le problème n'est pas évident d'emblée à solutionner. C'en est une. Et il s'agirait aussi de voir quelle serait la... comme vous dites, de pousser un petit peu plus, un peu plus loin l'analyse et aussi de voir la réaction des assureurs face à ça, parce que c'est... et, si, oui, ils ont un intérêt, c'est quoi, le pendant au niveau de la prime, là, tu sais, aussi.

M. Bouchard (Vachon): Merci, M. le Président.

Le Président (M. Copeman): M. le député de Gouin.

M. Girard: Et, quand que... dans le fond, une grande majorité des prestataires de la sécurité du revenu paient leurs loyers. Mais j'essaie de comprendre pourquoi vous souhaitez qu'il y ait un article d'une loi pour encadrer uniquement les prestataires de la sécurité du revenu qui ne paient pas leurs loyers alors qu'il y en a d'autres, des prestataires de l'État, qui reçoivent des chèques, il y en a qui reçoivent de la CSST, de la Régie des rentes, de l'assurance-emploi. Alors, pourquoi cibler uniquement sur les prestataires de la sécurité du revenu alors qu'il y a d'autres catégories qui reçoivent des sommes de la part de l'État? Vous ne pensez pas que c'est une façon... ça peut être discriminatoire de le faire?

Et, si, en 1999, l'ex-ministre Boisclair avait décidé de ne pas donner suite et de ne pas mettre de l'avant le règlement qui aurait permis de saisir des chèques, c'est qu'il y avait un danger que ce soit discriminatoire en vertu de la charte. Alors, vous ne croyez pas que de mettre de l'avant un tel article, ce serait discriminatoire pour les prestataires de la sécurité du revenu?

• (11 h 30) •

M. Lavoie (Daniel): Bien, écoutez, je pense que je n'ai pas toute l'information et toutes les compétences pour traiter des implications d'ordre légal, comme vous dites, mais, si on regarde les prestataires d'assurance-emploi, on sait pertinemment que c'est ponctuel, ils ont eu une mise à pied, et tout ça. Plus souvent qu'autrement, ces gens-là ont des valeurs, peuvent avoir une maison, des voitures, etc. Il y a des... Autrement dit, le propriétaire a des recours, hein, contre ces gens-là. Parce que ce n'est pas que les gens qui vivent à logement qui sont des bénéficiaires de l'assurance-emploi, il y a aussi d'autres types de contribuables.

Donc, je ne le sais pas, par rapport aux autres catégories de gens dont vous avez parlé, je ne sais pas les implications. Mais au moins ce qu'on ressent et ce que je comprends, c'est que le propriétaire a un recours dans le cas d'un non-paiement, parce qu'ils ont des biens saisissables. Dans le cas de gens qui sont sur l'aide sociale et qui ont le strict minimum, il n'y a rien de saisissable. Il ne reste qu'une portion de la prestation.

M. Girard: Mais, même si... Bon, l'argument qui veut que, si on décide de saisir une partie du chèque d'aide sociale, ça va diminuer la discrimination au moment où on veut louer des logements... Honnêtement, est-ce que vous pensez qu'un propriétaire qui a le choix entre louer à des professionnels et louer à des gens qui sont sur l'aide sociale... le fait que, dans une loi, on permette de saisir une partie du chèque va inciter davantage les propriétaires à louer des logements aux gens à l'aide sociale?

M. Lavoie (Daniel): Bien, regardez, c'est une question de marché aussi. C'est sûr que des propriétaires qui ont des logements de 800 \$, 900 \$, 1 100 \$, 1 000 \$, etc., puis, vous le savez, font des enquêtes prélocation et vont découvrir que, bon, effectivement la demande qui leur a été adressée, ces personnes-là n'ont pas les ressources financières suffisantes, comme tel...

Je donne un exemple qui a été vécu aussi dans notre beau village de Sherbrooke, où la municipalité était au fait de cette problématique-là. Ils ont subventionné la construction de condos, de 75 condos, en disant: Il va y avoir un effet de percolation, O.K.? Il y a des gens qui sont, dans la vie, arrivés soit à la semi-retraite ou à la retraite, ou dans ces zones-là, ou dans ces eaux-là, et vont quitter le secteur est de Sherbrooke pour s'en aller dans le secteur nord, et de ce fait vont libérer un logement plus abordable, comme tel, O.K.?

Mais tout ça pour dire que, moi, je pense que, d'après ce que j'ai vu en 15 ans de pratique, là, si on veut, au niveau du RPHL, bon, on est dans un marché libre, les propriétaires ont le droit de faire des enquêtes prélocation et ils font leur enquête prélocation. Je sais qu'il y a beaucoup de propriétaires chez nous qui ont loué à des gens bénéficiant de l'aide sociale et de la sécurité du revenu. Dans certains cas, ils ont demandé, parce que les gens n'avaient pas suffisamment de ressources, une caution, ils ont obtenu cette caution-là. Je ne pense pas que d'office ces propriétaires-là vont refuser de louer à quelqu'un appartenant à cette classe sociale là.

Mais maintenant — on n'est pas naïf non plus, on ne se mettra pas la tête dans le sable — je pense qu'aucune des associations, qu'elles soient des associations de locataires ou de propriétaires, on contrôle les allées et venues de tout le monde. Je ne dis pas qu'il n'y a pas de propriétaires véreux au Québec comme il n'y a pas de locataires véreux au Québec, bon, mais ça, c'est des cas d'exception. Ils font mal, ils sont agaçants, mais on vit avec ça.

M. Girard: Et qu'est-ce que vous pensez — sur un autre sujet — que, du fait qu'il y a — on a un problème au Québec — qu'il y a un manque de logements sociaux, puis c'est un problème qui est criant dans plusieurs régions du Québec... Vous ne pensez pas qu'une

des pistes, ce serait de faire en sorte que, dans la construction de nouveaux logements, il y ait un certain pourcentage qui soit inclus pour du logement social, que ce serait une façon d'aider et d'appuyer les prestataires de la sécurité du revenu, que ça peut être une des pistes de solution, une façon de régler le problème pour des gens qui ne paient pas leur loyer, le fait qu'il y ait davantage de logement social? Parce que, quand on a 533 \$ par mois, c'est des sommes qui sont difficiles... c'est difficile de faire un budget puis d'arriver à la fin du mois. Alors, je pose la question. Puis est-ce que, bon, la situation, particulièrement à Sherbrooke, est-ce que ça pourrait changer les choses s'il y avait davantage d'investissement dans le logement social? Et vous, est-ce que c'est le genre de projet que vous êtes prêt à appuyer?

M. Lavoie (Daniel): Bien, je pense que ce qu'on a débattu, au cours des dernières années, par rapport à votre question qui est pertinente, ça a été de dire: Je pense que, oui, on doit regarder très sérieusement la possibilité de développer des partenariats — les PPP, là, maintenant, dont on parle — entre le privé et le public, non? En tout cas, j'oublie ça, là. Oui, je pense que c'est une possibilité intéressante à ce niveau-là.

Nous, l'offre qu'on avait faite, il y a quelques années de ça, à la ville de Sherbrooke, ça a été de dire: Je pense que le problème du logement social, il est là, il est bien évident, et il y a, dans la clientèle, le profil de la clientèle, comme on l'a mentionné tout à l'heure, il y a différentes personnes et il y a des gens de plus en plus — puis je pense que ça a été dit dans des colloques, à un moment donné, au niveau de la SHQ — dans cette clientèle-là, qui ont des besoins très spécifiques, soit d'aide au niveau de la toxicomanie, boisson, soins de santé, etc., parce que manque de mobilité, etc. C'est bien évident que — puis je pense qu'on a tenté... quelques propriétaires ont tenté des expériences — que ce n'est pas rentable pour un propriétaire du secteur public d'apporter des transformations ou des modifications à son logement pour recevoir ce type de clientèle là comme tel.

Donc, pour nous au RPHL, pour les besoins spécifiques de gens qui ont besoin de services autres, je pense que ça appartient à l'État de pouvoir gérer cette situation-là puis je pense qu'avec une population vieillissante il va y en avoir de plus en plus, de besoins, à ce niveau-là, que les gens ont besoin de ces aides-là comme telles.

Maintenant, l'autre problématique que ça entraîne, c'est qu'actuellement, au niveau... Il y a deux options. Puis on a vu, de la part de votre gouvernement, à un moment donné... en disant: On va donner des subventions aux entrepreneurs, ce qu'on appelait une subvention à la construction, pour que ceux-ci puissent construire du logement social... du logement, excusez, à prix abordable pour permettre des montants d'une mensualité de 600 \$, quand on sait que le coût de revient est autour de 800 \$, O.K., mais qu'il y aura un supplément, là, versé par l'État, etc. Mais les promoteurs, les entrepreneurs n'ont pas marché dans cette aventure-là parce que ça coûte actuellement, les derniers chiffres que j'ai eus, 90 000 \$ la porte, O.K., pour construire du logement. Donc, je pense que c'est une avenue, en tout cas, à titre d'expérience, qui nous donne... qui a des réserves.

Ce qu'on a préconisé davantage, c'est l'aide à la personne. Parce qu'actuellement pour combler des besoins

en logement social, O.K.... il y a eu un taux d'inoccupation qui a été bas au cours... hein, mais là il commence à remonter un petit peu, et ce que les gens préfèrent, plutôt que d'aller dans un ghetto, c'est de rester dans un immeuble où il y a des travailleurs, où ça bouge, etc., avec un supplément au logement pour continuer à habiter ce logement-là.

Le Président (M. Copeman): Malheureusement, c'est tout le temps qui nous a été imparti. Alors, M. Lavoie, Mme Hébert, M. Veneer, merci d'avoir participé à cette commission parlementaire au nom du Regroupement des propriétaires d'habitations locatives de l'Estrie.

J'invite les prochains... les représentants de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec à prendre place à la table et je suspends les travaux de la commission quelques instants.

(Suspension de la séance à 11 h 39)

(Reprise à 11 h 43)

Le Président (M. Copeman): À l'ordre, s'il vous plaît!

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)

Alors, la Commission des affaires sociales reprend ses travaux, et c'est avec plaisir que nous accueillons les représentants de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec.

M. Courtemanche, le président, vous n'êtes pas à votre première expérience devant une commission parlementaire, j'imagine. Vous connaissez nos règles de fonctionnement. Vous avez 20 minutes, une période maximale de 20 minutes, pour faire votre présentation, et ce sera suivi par un échange de 20 minutes de chaque côté de la table. J'imagine que c'est M. Des Rosiers qui vous accompagne. Ce n'est pas bien compliqué, quand il y a deux personnes, là, à savoir qui est qui. Alors, avec mes capacités de perception, là, je vois que c'est M. Des Rosiers. Alors, sans plus tarder, je vous invite à présenter votre mémoire, et on enchaînera avec la discussion par la suite.

M. Courtemanche (Luc): Bonjour, M. le Président, M. le ministre, Mme et MM. membres de la Commission des affaires sociales. Effectivement, mon nom est Luc Courtemanche. Je suis président de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, une association de propriétaires d'immeubles à logements à but non lucratif, communément appelée la CORPIQ. Pour l'occasion, comme vous l'avez mentionné précédemment, j'ai le privilège d'être accompagné par M. François Des Rosiers, professeur titulaire en gestion urbaine et immobilière à l'Université Laval. M. Des Rosiers vous entretiendra plus spécifiquement, dans quelques minutes, sur le phénomène de non-paiement de loyer qu'il a eu à analyser pour différents intervenants au cours des dernières années.

Je m'adresse à vous ici, aujourd'hui, au nom des 277 000 propriétaires d'immeubles à logements au Québec et plus, particulièrement au nom des 243 000 qui sont

propriétaires d'immeubles de six logements et moins, car ce sont eux principalement qui sont le plus directement touchés par la problématique du non-paiement de loyer. Je souhaiterais vous résumer les grandes lignes et apporter des éléments supplémentaires à notre mémoire qui a été déposé devant cette commission et qui traite plus spécifiquement évidemment de l'article 53 du projet de loi n° 57.

À ce stade-ci, nous considérons que l'article 53 du projet de loi permettrait d'assainir une situation qui perdure depuis déjà trop longtemps, à savoir l'incapacité pour certains bénéficiaires de la sécurité du revenu de respecter l'obligation contractuelle qu'ils ont en regard du paiement de leur loyer et l'impossibilité pour les propriétaires de percevoir les sommes qui leur sont dues. Je tiens à préciser que notre démarche s'inscrit dans un souci de mieux-être pour les propriétaires ainsi que la clientèle qu'ils desservent, à savoir leurs locataires, dont celle qui reçoit une aide financière de dernier recours.

Le phénomène du non-paiement de loyer par certains bénéficiaires d'aide sociale représente plus ou moins 5 % de cette clientèle, est d'autant plus difficile à accepter que le gouvernement fournit à ces derniers des prestations dont l'usage est détourné des fins auxquelles elle est destinée. Il est plus que temps que notre société arrête de protéger indûment cette minorité de mauvais payeurs qui ne respectent pas leur principale obligation contractuelle, et encore une fois j'ai nommé le paiement de leur loyer, et qui de plus entachent la réputation de l'ensemble des bénéficiaires qui s'acquittent bien de leurs obligations, d'où la difficulté pour certains d'entre eux de se reloger.

N'oublions pas, comme vous l'avez sûrement entendu précédemment, que le seul recours d'un propriétaire vis-à-vis un locataire qui ne paie pas son loyer, quel que soit le motif, est de demander la résiliation du bail et l'éviction du locataire fautif. Étant donné l'immunité financière dont bénéficient actuellement les prestataires de l'aide sociale, cette mesure, l'éviction, ne fait que transférer les problèmes sociaux plutôt que de les résoudre. Il n'y a aucune raison valable et acceptable socialement pour que les quelque plus ou moins 350 000 familles, ménages qui reçoivent une aide de dernier recours jouissent d'une immunité financière absolue au détriment du reste de la population québécoise.

En permettant de lever l'insaisissabilité des prestations uniquement — uniquement — suite à l'obtention d'un jugement de la Régie du logement, le gouvernement ne fera que rendre tous les locataires du Québec, de tous statuts, égaux entre eux quant à leurs responsabilités et obligations. Nous sommes totalement convaincus, et quelques sondages populaires abondent dans le même sens, que la majorité des contribuables québécois sont d'avis que le gouvernement se doit d'agir en ce sens afin de rétablir un équilibre à cet effet.

Si vous le permettez, je laisserai maintenant la parole à M. François Des Rosiers, qui vous expliquera plus en détail toute cette problématique de non-paiement de loyer.

• (11 h 50) •

Le Président (M. Copeman): M. Des Rosiers.

M. Des Rosiers (François): Oui. Je vous remercie. Je vais vous entretenir très brièvement de ce qu'on

appelle le non-paiement de loyer. J'ai, il y a deux ans, réalisé une étude sur le sujet à partir des cas qui sont traités par la Régie du logement du Québec. La Régie du logement a une base de données qui est accessible, qui est informatisée et qui permet de connaître les différentes causes qui ont été traitées et les raisons de ces causes. Alors, c'est sur cette base que j'ai fonctionné, et je dois dire que, bon an, mal an, la Régie traite environ 70 000 causes, mais là-dessus il y en a à peu près 75 % à 80 % qui concernent directement des demandes de résiliation de bail, de recouvrement de loyer ou encore des demandes en dommages et intérêts qui sont liées au phénomène de non-paiement par les locataires ou de déguerpissement.

L'échantillon que j'ai utilisé porte sur 1 610 décisions de la régie qui ont eu cours entre 1998 et 2000, et ça couvre l'ensemble du territoire québécois. C'est une étude qui a été réalisée dans le cadre d'une subvention de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ça couvre 24 régions du Québec et ça permet de se faire une idée très précise de l'ampleur du phénomène et des incidences financières. C'était la première analyse qui parlait de cas réels, d'une compilation de cas réels.

Alors, évidemment, ces cas sont les cas déclarés. Je vais revenir sur cette question-là parce que c'est très important de bien comprendre que ce n'est qu'une partie du problème que l'on peut voir à partir de cette analyse. Ce sont des cas déclarés, donc des propriétaires qui ont fait des demandes devant le tribunal qu'est la Régie du logement, et les montants qui sont en jeu sont constitués en fait de coûts directs, qui sont les sommes réclamées par les propriétaires, et ça, je les ai estimés à peu près à 47 millions par année pour l'ensemble du Québec. Et c'est sur la base, cette réclamation de 47 millions, d'un loyer moyen de 443 \$, dans le cas des non-paiements de loyers. Et je vous rappellerai qu'à l'époque le loyer moyen... la moyenne québécoise se situait à 518 \$. Donc, on est un peu en dessous du loyer moyen pour l'ensemble du Québec mais pas tellement en dessous. Donc, c'est 47 millions de réclamation directe, ce qui veut dire, par logement, 1 119 \$.

Alors, je précise ici qu'il y a eu d'autres analyses dans le passé qui ont essayé de tirer des chiffres sur ce phénomène-là. Il y a une étude, en 1993, qui portait directement sur le non-paiement de loyer des bénéficiaires d'aide sociale, qui a été faite par la firme Soucy Gagné, en 1993, et eux arrivaient à un coût annuel des dommages annuels, par logement, de l'ordre de 101 \$ — alors, moi, voyez-vous, j'arrive à 1 119 \$ — 101 \$ qui est à mon avis très en dessous de la réalité; une autre étude de l'INRS-Urbanisation, en 2002, qui évaluait ces coûts à 64 \$. C'est sur la base d'enquêtes faites auprès des locataires et des propriétaires, sur un échantillon. L'étude la plus exhaustive a été faite en 2000. C'est l'étude Léger & Léger, qui est un sondage en bonne et due forme et arrive à des chiffres de 1 611 \$, donc qui sont au-dessus de ce que, moi, j'obtiens. Donc, voyez-vous, j'ai quelque chose qui est assez intermédiaire, avec 1 100 \$ de pertes annuellement par logement.

Mais les coûts directs ne sont qu'une partie des coûts réels qui sont supportés par les propriétaires; il y a également les coûts indirects. Les coûts indirects, c'est le manque à gagner qui est lié au coût d'option du capital, le fait de ne pas replacer ces argents-là, et au délai de

relocation, le propriétaire qui doit relouer son logement, et ces coûts-là, je les ai estimés à un peu plus de 27 millions par année. Donc, au total, les incidences économiques se chiffrent à un peu plus de... près de 75 millions par année pour l'ensemble des propriétaires québécois.

Mais là il faut rappeler que cette évaluation-là ne tient en compte que les cas qui sont déclarés. Et ces cas-là, ça représente une minorité de propriétaires qui déclarent ces cas-là. En fait, il y en a 60 % qui, lorsqu'ils sont confrontés à des problèmes de non-paiement de loyer, ne se donnent même pas la peine d'aller devant la régie, parce que la probabilité de récupérer ces sommes-là est somme toute très mince dans la plupart des cas. Ce n'est pas tellement lié aux montants, parce que j'ai pu voir... dans mes analyses, j'ai une idée très précise des sommes qui sont en jeu. Et ça varie beaucoup, hein? Ça va de quelques dollars à plusieurs milliers de dollars. Donc, ce que... Si on applique en fait ce taux-là qui vient de l'étude de Léger & Léger, que 60 % des propriétaires n'engagent pas de poursuites, et qu'on corrige le chiffre que j'ai obtenu pour les cas déclarés, on arriverait à des coûts annuels totaux de l'ordre de 186 millions de dollars. Donc, ce n'est pas négligeable, comme vous pouvez le voir.

J'ai également, dans le cadre de cette étude, fait une analyse assez exhaustive de la législation en matière d'évictions liées aux cas de non-paiement de loyer. Alors, j'ai regardé ce qui se fait non seulement au Québec et au Canada, mais également dans les États américains et en Europe, et la conclusion, c'est que le système qui prévaut au Québec et qui implique un délai moyen de l'ordre de 50 jours, mais qui peut aller jusqu'à trois mois de loyer non payé si on met bout à bout tous les éléments qui permettent à un locataire de reporter l'échéance du jugement... Donc, ça peut aller jusqu'à trois mois, mais en moyenne le délai de traitement de la cause et de décision, c'est 50 jours. Et, si on compare, la Californie, c'est 50 à 60 jours, et la Pennsylvanie, 45 à 60 jours. C'est les deux États américains qui ressemblent au Québec, en matière de longueur de traitement, de délais encourus. Tous les autres États, c'est beaucoup plus court, et ça va de quelques jours, six jours, je pense, le minimum, ça, je crois que c'est au Texas, mais je voudrais revoir l'étude — oui, c'est ça — jusqu'à 10, 20, 30 jours. Donc, le Québec se compare à la Californie et à la Pennsylvanie.

Et, pour terminer, j'ai également regardé le profil des ménages. Alors, il faut dire que l'analyse que j'ai faite, moi, ne me permet pas directement de tirer des conclusions sur le profil des ménages qui sont des mauvais payeurs, parce que l'information n'existe pas. Mais il y a eu des études, quelques études qui ont été faites. Il y en a une qui a été faite en 1998, aux États-Unis, une autre, en Grande-Bretagne, en 2000, et il y en a une au Canada — c'est celle-là à laquelle je vais faire référence ici — qui a été faite par Steve Pomeroy, qui est bien connu dans le milieu du logement. Et il en est arrivé à la conclusion... Il a tiré toute une série d'analyses du profil des ménages et de la situation socioéconomique des ménages locataires, et les problèmes viennent de plusieurs sources.

Tout d'abord, il y a le phénomène bien connu d'écroulement du marché des locataires, hein? Depuis les années soixante-dix, il y a eu un écroulement dans le marché

locatif, de sorte que les meilleurs payeurs se retrouvent propriétaires et que le marché locatif concentre de plus en plus des gens dont une part importante ont des problèmes de solvabilité. C'est lié aussi à la précarité de l'emploi, notamment chez les jeunes, les moins de 25 ans, et chez les ménages âgés. Le phénomène des familles monoparentales en croissance est également une des causes du phénomène, selon l'auteur. Et puis finalement l'auteur rappelle quelque chose qui est quand même majeur et qui va directement dans la ligne de ce qu'on discute ici, c'est que la proportion des ménages qui sont sur l'aide sociale, au Canada, est passée de 8,6 % en 1974 à 26 % en 1994, et c'est une augmentation qui est assez considérable.

Alors, je terminerais en donnant quelques éléments qui viennent de l'étude de la firme de sondage Léger & Léger, qui a été faite en 2000, pour le compte de la CORPIQ, si ma mémoire est bonne, et qui nous apprend que 76 % des propriétaires, au Québec, sont de petits propriétaires qui ne possèdent que 10 logements et moins. 45 % des propriétaires — locatifs, on s'entend — louent à des prestataires d'aide sociale. 73 % de ceux qui louent à des prestataires d'aide sociale subissent des pertes qui sont attribuables à ces locataires. Et près de la moitié des propriétaires qui sont touchés par le phénomène de non-paiement sont de petits propriétaires qui possèdent cinq logements et moins et qui se concentrent dans la région de Montréal. Si ma mémoire est bonne, une des zones les plus problématiques en matière de non-paiement, c'est Longueuil, mais il y en a d'autres. Ça se répartit quand même dans l'ensemble de la province.

● (12 heures) ●

Alors, ça fait le tour un peu de ce que je voulais amener comme information, comme élément de réflexion. Vous voyez que c'est un phénomène qui n'est quand même pas négligeable et qui représente une somme annuelle en pertes qui est en général non récupérable parce que le propriétaire en général ne récupère pas ces sommes-là. Je vous remercie de votre attention.

Le Président (M. Copeman): Ça va? Merci. Alors...

M. Courtemanche (Luc): Si vous permettez, M. le Président...

Le Président (M. Copeman): Allez-y, M. Courtemanche.

M. Courtemanche (Luc): ...j'aimerais continuer. J'ai quelques lignes.

Le Président (M. Copeman): Excusez-moi. Oui. Il vous reste quatre minutes.

M. Courtemanche (Luc): Oui. Merci. Écoutez, autre point d'intérêt que j'aimerais vous apporter, à ce moment-ci, c'est qu'il ne faut pas oublier que la définition d'une famille à faibles revenus n'est pas strictement reliée à une famille qui reçoit une aide de l'État. Il y a des familles de travailleurs salariés qui ne reçoivent pratiquement pas plus de revenus qu'une famille qui reçoit une aide de l'État, mais qui respectent leurs obligations

contractuelles parce qu'ils savent qu'un propriétaire aurait la possibilité de saisir une partie de leurs revenus d'emploi.

L'application de l'article 53 ne changerait en rien le quotidien et les bonnes relations entre les locataires respectueux envers leurs obligations et les propriétaires qui leur offrent des logements correspondant à leurs besoins. La très grande majorité des locataires et des propriétaires s'entendent de façon très satisfaisante. Mais, étant donné que l'exception fait la règle — et je pèse bien mes mots: l'exception fait la règle — il est impératif d'agir par respect pour l'ensemble des bénéficiaires qui ont à cœur et se font un devoir de respecter leurs obligations en regard du paiement de leur loyer. Si nous avons tous réellement la ferme volonté de vouloir atténuer cette problématique du non-paiement de loyer et de l'éviction qui s'ensuit, nous devons nous attaquer aux véritables causes, qui ne sont pas nécessairement et strictement d'ordre financier.

Sachez que, pour un propriétaire d'immeuble à logement, le but de cette démarche n'est pas uniquement de récupérer des sommes d'argent qui lui sont dues de plein droit. Non. Le but réel est de trouver des solutions à long terme pour ce dossier, et nous avons la ferme conviction que la réussite de cette démarche passe nécessairement et obligatoirement par l'application d'une série de mesures d'accompagnement qui aideront les locataires dans le besoin afin de cheminer dans le droit chemin et être reconnus comme des citoyens à part entière.

Un exemple de cette mesure d'accompagnement — M. le ministre en a parlé un petit peu plus tôt ce matin — dont j'avais entendu parler, moi aussi, précédemment, est l'exemple de Lauberivière, qui ont créé un genre de fiducie, une mise en fiducie de certains bénéficiaires afin de les aider. Autre mesure d'accompagnement que nous pourrions mettre sur pied, ce serait une mesure de planification financière, pour ne nommer que ces deux mesures, ces deux exemples qui me viennent à l'idée.

Chose certaine, en conclusion, le gouvernement, en tant que représentant de tous les citoyens, a le devoir de s'attaquer à cette problématique, et l'adoption de l'article 53 du projet de loi n° 57 serait un grand pas dans la bonne direction. Nous vous remercions de l'intérêt que vous apportez à notre présentation, et soyez assurés, M. le ministre, M. le Président, membres de cette Chambre, que vous pouvez compter sur notre entière collaboration dans ce dossier.

Le Président (M. Copeman): Merci, messieurs. Alors, M. le ministre de l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille.

M. Béchard: Merci, M. le Président. M. Des Rosiers, M. Courtemanche, bienvenue. Merci de votre présentation. Et, vous le savez, l'article 53, qui, dans le projet de loi, est un article qui n'a pas été mis en vigueur, qui est là depuis 1998... Et je veux vous réitérer notre intention... mon intention et notre intention comme gouvernement de trouver une solution et de ne pas uniquement dire: On prolonge les choses telles qu'elles sont, et essayer de trouver la meilleure solution possible, une solution intermédiaire, s'il le faut.

Mais, avant d'y aller sur, entre autres, l'exemple des fiducies ou de mesures d'accompagnement qui pourraient être mises en place, j'avais quelques questions

pour M. Des Rosiers en ce qui a trait aux études qui ont été faites. D'abord, au niveau d'une différenciation, est-ce qu'il y a des différences marquées entre les milieux urbains et les régions en ce qui a trait au non-paiement de loyer? La raison pour laquelle je vous mentionne ça: tantôt les intervenants qui vous ont précédés parlaient d'un village, Sherbrooke, où tout le monde se connaît et tout le monde sait qui est qui... voir est-ce qu'il y a des différences marquées dans cette problématique-là entre les milieux urbains et les milieux ruraux?

M. Des Rosiers (François): Bon, écoutez, je pourrais plus facilement vous répondre si j'avais devant moi l'ensemble des tableaux. Il y en a pas mal, dans cette étude-là, il y a pas mal de statistiques. Je ne les ai pas en tête exactement parce que ça fait un certain temps que ça a été fait, mais je n'ai pas été particulièrement... Je m'attendais à avoir une plus forte concentration des problèmes uniquement dans les grands centres urbains, et ce que je note, c'est qu'il y a quand même une dispersion du problème qui est assez généralisée. Bien sûr, il y a des pôles. En termes de volume, là, c'est proportionnel à la taille des régions urbaines. Mais on en retrouve un peu partout sur les territoires des régions qui ne sont pas des grandes régions métropolitaines. Donc, ce n'est pas un phénomène qui est unique et qui se limite à Montréal, à Québec, à Gatineau. On le retrouve un peu partout sur le territoire. Maintenant, il y a des poches évidemment plus importantes dans certains milieux urbains. J'ai cité le cas de Longueuil parce que ça m'a frappé, quand j'ai fait l'analyse, de constater qu'il semblait y avoir un problème particulièrement prononcé à Longueuil.

Alors, le lien, je ne l'ai pas fait, dans le cadre de cette étude-là, mais les autres sources que j'ai citées tout à l'heure m'amènent à penser que les problèmes sont plus aigus là où se concentrent les clientèles d'assistés sociaux, dont une certaine proportion ont des difficultés à rencontrer leurs obligations en ce qui a trait au loyer.

M. Béchard: Est-ce que, dans cette étude-là... Puis je suis convaincu que le député de Vachon va être heureux. On a une étude, une analyse, alors je suis sûr qu'il va avoir plusieurs questions à poser là-dessus aussi. Mais, les caractéristiques que vous voyez au niveau du non-paiement de loyer, est-ce qu'il y a une corrélation entre le non-paiement de loyer, les endroits que vous identifiez comme étant plus pauvres et la situation financière des propriétaires? Je ne dirais pas qu'il y a des propriétaires malchanceux, mais est-ce qu'en bout ligne le fait qu'il y a des propriétaires qui soient dans des situations financières peut-être plus difficiles... C'est un peu un cercle vicieux, à un moment donné, une situation plus difficile, plus de problématiques de non-paiement de loyer. Est-ce qu'il y a un lien à faire entre les deux?

M. Des Rosiers (François): ...beaucoup pouvoir vous répondre. Ça déborde le cadre de l'étude parce que, comme je vous dis, les données qui sont accessibles pour faire cette étude-là — et c'était la première fois qu'on avait même accès à ces données-là — c'est les données de la Régie du logement, et ces données-là identifient la ville, identifient les causes du non-paiement, en fait... c'est-à-dire identifient la cause comme telle, si

c'est une cause pour non-paiement, pour dommages et intérêts, mais ne permettent en aucun cas de connaître le profil ni du propriétaire ni du locataire.

J'aimerais bien que les données puissent nous permettre de savoir si, par exemple, le locataire était sur l'aide sociale, quelle était son occupation, est-ce qu'il était chômeur ou non, est-ce que... l'âge. Et la même chose pour le propriétaire. Ce serait fantastique. Mais, malheureusement, pour ça je dois me rabattre sur les autres analyses qui ont été faites. Et, comme je vous dis, il y a trois études, que j'ai identifiées, qui ont été faites: une en Angleterre, une aux États-Unis et une au Canada qui est la plus pertinente ici, là, et qui identifie les sources de façon plus générale comme étant les causes liées à la situation économique, au chômage, au taux d'emploi relativement faible chez les jeunes et chez les personnes plus âgées, bon, sans doute ceux qui n'ont pas de diplôme aussi. Mais ce n'est pas de mon étude à moi que c'est tiré, ça.

M. Béchard: O.K. Pour revenir à la question de l'article n° 53 et sur les différentes mesures d'accompagnement dont vous nous avez parlé un petit peu, M. Courtemanche, vous avez entendu que j'ai parlé, ce matin, peut-être de la mise en place de... que ce soient de projets pilote, peu importe, de collaboration avec certains organismes, au niveau que ce soient de fiducies ou autres, pour justement identifier et faire en sorte que les gens qui sont de mauvais payeurs, bien, qu'on puisse trouver une solution. Parce qu'effectivement, quand tu es mauvais payeur, peu importe le délai, après quelques fois où on est identifié comme mauvais payeur, quelques fautes, j'imagine que c'est plus difficile de se trouver un logement.

• (12 h 10) •

Là-dessus, vous, ce qui est fait, par exemple, par Lauberivière ou ce dont je parlais tantôt, de dire: Bon, bien, écoutez, s'il y a des gens qui sont identifiés comme mauvais payeurs, pourquoi ne pas leur offrir ou les amener à avoir soit une fiducie ou une aide d'un organisme pour nous assurer que le paiement du loyer, le chèque va vers les propriétaires, est-ce que c'est une proposition dans laquelle, même si ce n'est pas l'article 53... Mais est-ce que c'est, pour vous, une situation qui serait mieux que la situation actuelle, c'est-à-dire sans l'application de l'article 53? Est-ce que ce serait au moins un pas dans la bonne direction et une mesure peut-être qui ferait en sorte qu'on ramènerait un peu, là, les gens des deux côtés à travailler ensemble?

M. Courtemanche (Luc): M. le ministre, vous savez, nous, à la CORPIQ, la corporation... Je siège... J'ai à siéger avec une douzaine d'administrateurs, des propriétaires qui proviennent de tous les coins du Québec, et nous mettons énormément d'emphase sur la réflexion et la problématique que nous vivons quotidiennement. Et je vais avoir une proposition à vous faire, M. le ministre, qui est complètement indépendante de l'article 53. Mais, avant de vous faire cette proposition, j'aimerais répondre, si vous me le permettez, M. le ministre, à quelques interrogations dont j'ai entendu ici, ce matin.

Et je vais commencer par la première, toujours en lien avec l'article 53, concernant les chartes canadienne et québécoise. Selon notre analyse, l'article 53 nous

apparaît répondre aux deux chartes. Et j'ai la documentation ici, M. le ministre, qui dicte en détail les deux chartes et les articles, principalement l'article 15 de la Charte des droits et libertés, du Québec évidemment, ainsi que l'article 7 de la Charte canadienne, et en tous points la proposition contenue dans l'article 53 répond à ces deux chartes. Si vous souhaitez, je peux vous remettre une copie. Je n'entrerai pas dans le détail, ça pourrait être indûment long, mais ça me fait plaisir de vous soumettre, là, les réponses à ce sujet. Merci.

Deuxième interrogation que j'ai entendue ici, ce matin, on parlait de la possible saisie d'un revenu et on comparait les prestations de l'aide sociale à des prestations de la CSST, de la SAAQ, de l'assurance-chômage, etc. On ne peut pas comparer ce genre de sources de revenus, et la raison est la suivante: que ce soit la CSST, que ce soit la SAAQ, que ce soit l'assurance-chômage, ce sont une assurance que les citoyens se sont payée. Ils ont contribué pendant de nombreuses et de nombreuses années et ils en reçoivent les bénéfices au moment où ils en ont besoin. Contrairement où l'aide de dernier recours, c'est une aide que l'État verse à un citoyen dans le besoin. Ce citoyen n'a pas nécessairement contribué sous une forme ou une autre, mais c'est une aide de dernier recours. Donc, on ne peut pas comparer ces deux sources de revenus.

Troisièmement, concernant... Je vais y aller vaguement parce que ce n'est pas vraiment le débat qu'on a ici, ce matin. Concernant la production de logements sociaux, j'aimerais rétablir certains faits. Évidemment, c'est tout à fait logique, et on l'a déjà dit à d'autres commissions parlementaires, il y a un besoin de logements sociaux au Québec pour des besoins spécifiques. Ça, on est totalement convaincu de ça. Mais il y a d'autres formes d'aide qui sont encore plus avantageuses pour les ménages à faibles revenus, et une d'entre elles est le supplément au loyer. On l'a dit, je le répète, ça fait de nombreuses fois que je le répète: avec les mêmes sommes d'argent consacrées, un exemple, au développement du logement social, on peut aider quatre fois plus de familles avec une forme de supplément au loyer. Et actuellement, vous savez, il y a certaines municipalités au Québec qui sont convaincues de ce bien-fondé-là et qui s'approprient à prendre des sommes qui sont accordées au logement social pour les transférer en supplément au loyer parce que c'est la demande qu'ils ont des ménages à faibles revenus.

Et finalement, M. le ministre, j'en viens à ma proposition. Je vois que l'article 53, malgré le fait que selon nous ce serait un début dans la bonne direction... Vous savez, nous, ce qu'on cherche, en immobilier, lorsque nous avons une problématique quelconque, que ce soit une relation avec un locataire ou une problématique mécanique — vous savez, on gère des immeubles, il y a des problèmes de plomberie, etc. — on essaie toujours de régler le problème à la source. Et je vous propose la chose suivante, M. le ministre. À la source, un citoyen en détresse s'adresse à l'État pour obtenir une aide de dernier recours. À la source. Lorsqu'un citoyen s'adresse à l'État, pourquoi l'État ne lui ferait pas remplir un engagement, préalable à sa demande, à l'effet que les sommes qui lui sont versées serviront aux fins auxquelles elles sont destinées, à savoir le logement, la nourriture et les vêtements. Donc, ce serait un

engagement que le citoyen qui reçoit une aide de l'État prendrait à l'effet que les sommes qui lui sont versées serviraient à ces fins. Simplement ça. On ne parle plus d'article 53, on parle d'autre chose.

Évidemment, suite à cet engagement ferme du citoyen, lors du premier cas de défaut, à ce moment-là ce citoyen, ce locataire fautif aurait l'obligation d'avoir une mesure d'accompagnement. Il aurait une obligation d'être accompagné, soit sous forme de fiducie ou autre mesure, mais il aurait une obligation qui pourrait s'échelonner dans le temps, un an, deux ans, cinq ans.

Mais, si l'engagement n'est pas pris au départ, comment voulez-vous convaincre les locataires fautifs en regard du non-paiement de loyer de s'acquitter adéquatement de leurs obligations? Je crois que c'est une proposition qui mérite d'être analysée, qui ne contrevient en rien aux différentes chartes, au Code civil ou quoi que ce soit. C'est tout à fait normal que l'État qui verse une somme exige un engagement de la personne qui la reçoit.

Évidemment — si vous me permettez, M. le ministre, je terminerais — les mesures d'accompagnement ne sont nécessairement pas des mesures d'accompagnement financières, parce qu'on sait très bien qu'avant de ne pas payer son loyer le locataire a d'autres problèmes, qu'ils soient des problèmes de toxicomanie, d'alcoolisme, de... problèmes psychologiques, donc on doit accompagner cet individu-là tout au long de sa démarche.

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

M. Bécharde: Donc, vous êtes ouverts à d'autres solutions que l'article 53, au niveau des mesures d'accompagnement, sur ce qui est proposé par Lauberivière au niveau de la fiducie, là. Si je comprends bien ce que vous me dites, c'est qu'il faudrait dire: Voici — à la limite, vous proposez presque d'en faire une condition d'admissibilité — en...

M. Courtemanche (Luc): Pourquoi pas?

M. Bécharde: ...arrivant, vous vous engagez à dépenser des sommes qu'on vous donne aux fins qui sont prévues.

Mais, juste pour revenir sur une des solutions que vous nous disiez connaître, celle de Lauberivière, sur la question de la fiducie comme telle, pour identifier les mauvais payeurs puis, à un moment donné, là, les accompagner, ça, est-ce que vous avez quelques propositions à nous faire à ce niveau-là? Parce que les gens nous disaient: Ça ne peut pas être uniquement volontaire. Il faudrait que ce soit obligatoire dans certains cas. Qu'est-ce que vous en pensez, de ces propositions-là?

M. Courtemanche (Luc): Effectivement, M. le ministre, la proposition, la fiducie d'accompagnement, c'est suite à un cas de défaut. Mais, M. le ministre, je répète, ce que je vous propose, c'est de régler le problème à la source et non pas après qu'on ait connu le problème. C'est de régler le problème à la source, avant même qu'il soit apparu. Après avoir connu la problématique, oui, il pourra y avoir des mesures d'accompagnement sous genre de fiducie. Pas volontaire, malheureusement, obligatoire. Parce que là on aura connu la problématique à

cet effet. Mais de simplement volontairement demander aux prestataires fautifs — on parle toujours, là, du 5 %, c'est minimum, c'est simplement d'eux qu'on parle ici, aujourd'hui, M. le ministre — de volontairement: Voulez-vous transférer vos sommes dans une fiducie?, ce ne serait pas dissuasif.

Mais, à la base — je reviens encore à ma proposition, M. le ministre — à la base, à la base, qu'il y ait un engagement formel des gens qui reçoivent une aide directe de l'État de consacrer les sommes qui leur sont données au bon endroit. Étant donné que possiblement 70 % à 75 % des sommes qui leur sont versées sont dédiées au logement, qui est une priorité, donc il est facile pour le ministère de demander cet engagement-là et par la suite d'avoir les preuves justificatives, qui sera un jugement de la régie, si tant est qu'on en arrive là, qui vous sera fourni, et par la suite vous exigerez des mesures d'accompagnement qui seront obligatoires. Mais, si à la base il n'y a pas d'engagement, M. le ministre, je m'excuse, on ne règle pas le problème à la source.

● (12 h 20) ●

Le Président (M. Copeman): Merci. Avant de céder la parole au député de Vachon, vous nous avez transmis une annexe, M. Courtemanche. Est-ce une opinion juridique?

M. Courtemanche (Luc): C'est une opinion corporative.

Le Président (M. Copeman): Et est-ce que c'est supporté par une opinion juridique?

M. Courtemanche (Luc): Ça a été analysé, oui, dans le temps, par des gens qui nous accompagnent, là, tout au long de nos interventions. Mais je ne peux pas vous confirmer si j'ai une opinion juridique formelle, mais ça a été analysé, là, par des gens qui connaissent le domaine des chartes.

Le Président (M. Copeman): Merci. M. le député de Vachon et porte-parole de l'opposition officielle en matière d'emploi, de solidarité sociale et de la famille.

M. Bouchard (Vachon): Merci, M. le Président. Je serai très bref, là, je veux tout simplement souligner que, oui, en effet il y a deux systèmes: il y a le système d'assurance et le système d'assistance, assurance-emploi et assistance-emploi, mais on conviendra, je pense, M. Courtemanche, que je salue, M. Des Rosiers, que je salue, qu'une même personne puisse avoir épuisé ses recours d'assurance puis ensuite arriver à l'assistance-emploi. Et la même personne, à des époques différentes, aura épuisé, selon les politiques gouvernementales, fédérales notamment, en ce qui concerne l'assurance-emploi, cette même personne-là aura épuisé ses ressources d'assurance pour arriver à demander des ressources d'assistance. Donc, c'est vrai qu'il y a deux systèmes, mais il faut toujours considérer quelque part qu'il y a une très grande partie, de très nombreuses personnes qui passent d'un système à l'autre à cause de l'insuffisance du premier. Et donc c'est une remarque que je fais, là. Je ne vous demande pas de commentaires là-dessus, mais je pense que c'est important que, pour les besoins de la cause, on puisse resituer la problématique dans son ensemble.

M. Des Rosiers, vous avez fait état d'une étude, et le ministre a fait état du fait que ça m'intéresserait beaucoup parce que je m'intéresse aux études et recherches. Est-ce qu'il vous serait possible de déposer cette étude auprès des membres de la commission parlementaire avec...

M. Des Rosiers (François): Avec plaisir. L'étude est publique. Elle a été... l'étude a été publicisée et rendue publique par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Mais, si vous me donnez votre courriel, je pourrai vous en envoyer une...

M. Bouchard (Vachon): Non, mais vous pourriez peut-être en faire parvenir une copie au secrétariat de la commission et...

M. Des Rosiers (François): Absolument. Une copie PDF.

M. Bouchard (Vachon): ...— oui — et j'en ferai un bref résumé pour le ministre, qui n'aime pas beaucoup les études, mais je vous promets que je le ferai.

M. Des Rosiers (François): Mais c'est prévu, monsieur. Il y a quelque chose pour les ministres qui sont pressés, avant. Il y a un résumé des conclusions dans l'étude, un résumé de deux pages qui résume les conclusions.

M. Bouchard (Vachon): Ah bon. Bien. Très bien. Alors, je suis sûr que le ministre en prendra connaissance, dans ces conditions. Dites, j'avais tout à l'heure soulevé la possibilité qu'il puisse y avoir une solution, plus une solution d'affaires à ce type de problème qu'une solution juridique ou légale et qu'on puisse ensemble examiner la possibilité d'une assurance collective défrayée par l'ensemble des propriétaires — votre corporation en compte 277 000, ce n'est pas trop vilain — et peut-être éventuellement avec une contribution gouvernementale qui pourrait être débattue mais qui pourrait éventuellement protéger l'ensemble des membres que vous représentez contre des défauts de paiement de loyer jusqu'à un certain niveau. Il faudrait examiner les tenants, aboutissants et effets pervers d'une telle proposition, mais est-ce que votre corporation a déjà examiné cette avenue?

M. Courtemanche (Luc): Écoutez, comme je vous ai expliqué tantôt, on a souvent des réflexions sur différents sujets. La réflexion sur l'assurance collective — ce n'est pas le terme qu'on emploie — on réfléchit à quelque chose de semblable. Malheureusement, je ne peux pas vous divulguer le résultat de nos réflexions ici, aujourd'hui. On n'est pas encore prêts à divulguer cette réflexion. Mais on réfléchit à quelque chose, là, qui se rapprocherait peut-être, là, de cette réflexion que vous avez, là, mais qui prendrait une autre forme, là. Pour l'instant, malheureusement, je ne peux pas vous en dire plus, mais c'est quelque chose qu'on analyse, là, actuellement. Mais, je veux dire, ça ne réglerait pas la problématique dont on parle aujourd'hui, là.

M. Bouchard (Vachon): Est-ce qu'une avenue potentielle, en tous les cas, qui serait non discriminatoire

pourrait envisager la problématique de couverture de l'ensemble des situations de non-paiement?

M. Courtemanche (Luc): Écoutez, nous, on considère que, l'article 53 ou la proposition qu'on a faite au ministre, il n'y a aucune forme de discrimination dans ces propositions. C'est de simplement mettre tous les citoyens, tous les locataires sur un pied d'égalité, tout simplement. Je ne vois pas où il y a discrimination lorsqu'on va punir ou imposer des sanctions à un individu qui ne respecte pas ses obligations. C'est discriminatoire, si vous le voulez, pour l'ensemble des bénéficiaires qui, eux, s'acquittent bien, je vous l'ai mentionné précédemment, mais pour les locataires fautifs il n'y a aucune sorte de discrimination. C'est la logique qui parle. Il faut éduquer les locataires, au Québec, à leur responsabilité première, qui est incluse dans le contrat qu'ils signent avec les propriétaires, qui est le paiement du loyer. C'est simple.

M. Bouchard (Vachon): Oui. La tradition québécoise, je pense, et les valeurs québécoises ont toujours, dans ces cas-là, opté pour la protection du plus vulnérable. Parmi ces plus vulnérables se faufilent, comme vous le dites, de temps à autre, des mauvais payeurs qui sont de mauvaise foi, et le problème que vous soulevez, en termes de répercussions de cela sur l'ensemble de la population et du groupe dont on parle, sont évidents, là. Bon. Mais le législateur lui-même quelquefois doit adopter des approches qui sont en apparence inéquitable pour protéger les plus vulnérables. C'est l'essence même de la justice sociale, et l'État est là pour tenter de protéger ces personnes-là.

Donc, on fait face à un problème, là, complexe, mais il me semble qu'une partie du problème que vous soulevez est un problème de risque d'affaires, et ce problème de risque d'affaires, me semble-t-il, pourrait à tout le moins trouver une partie de sa solution, sinon pas toute, dans une couverture de risque d'affaires. Donc, je suis particulièrement intéressé à connaître les résultats de vos réflexions et de vos études et analyses là-dessus. Et, M. le Président, moi, je... M. Des Rosiers veut la...

Le Président (M. Copeman): Allez-y, M. Des Rosiers.

M. Des Rosiers (François): Est-ce que je peux intervenir là-dessus?

Le Président (M. Copeman): Bien sûr.

M. Des Rosiers (François): Ce que je voudrais préciser... L'idée n'est pas mauvaise, et vous avez peut-être raison, mais il faut faire attention à ce qu'on appelle les effets pervers. En créant une assurance, c'est un peu comme le «no fault», en matière de non-paiement de loyer, là. On donne un peu l'impression au locataire qui est un peu marginal que, s'il ne paie pas, ce n'est pas grave, de toute façon les propriétaires sont assurés. Ça risque, si on prend le problème sous cet angle-là, d'accélérer le... d'aggraver le phénomène. Et le phénomène, il est déjà quand même assez important, parce que les chiffres que je vous ai donnés tout à l'heure, ça représente, par rapport à l'ensemble des loyers payés, au

Québec, dans le secteur locatif, là... Si'on prend tous les loyers payés au Québec, dans le secteur locatif, annuellement, ça représente 2,5 % de défaut de paiement. C'est très élevé. Donc, il faut faire attention aux effets que pourrait avoir une telle mesure, par opposition à une mesure qui vise à obliger le locataire à respecter son obligation.

M. Bouchard (Vachon): M. le Président, bon, à tout le moins, je pense qu'il y a un terrain de discussion qui s'ouvre, là, et je suis d'accord aussi, M. Des Rosiers, pour qu'on puisse examiner des effets qui pourraient être pervers avec une telle approche. Dans toutes les situations complexes, les solutions simples sont habituellement mauvaises. Alors, il faut faire attention et il faut faire attention à toutes les solutions simples.

J'aimerais vous entendre cependant, M. Des Rosiers, sur l'écart qu'il existe entre vos données et celles de l'étude de l'INRS-Urbanisation en 2002. Vous me dites 2,5 % du chiffre d'affaires ou des loyers non payés?

M. Des Rosiers (François): Du total des loyers québécois payés par des locataires dans les logements locatifs au Québec. Il y a à peu près 1,8 million de logements locatifs.

M. Bouchard (Vachon): Ah, O.K. Donc, c'est sur les unités. Vous parlez des 2,5 %...

M. Des Rosiers (François): Bien, du volume. Du volume des loyers payés. Ça représente 2,5 % de tous les loyers versés annuellement.

M. Bouchard (Vachon): Et est-ce que ça pourrait, à ce moment-là, correspondre à peu près au chiffre de l'INRS-Urbanisation qui dit que les sommes non payées — et non pas les unités non payées, mais les sommes non payées — représenteraient 1,2 % de l'ensemble du chiffre d'affaires?

M. Des Rosiers (François): Bien, moi, j'arrive à à peu près le double.

M. Bouchard (Vachon): Mais est-ce qu'on parle de la même unité? Est-ce qu'on parle de la même unité de calcul?

● (12 h 30) ●

M. Des Rosiers (François): Bien, je le crois, là, parce que ce que vous me dites, là, si ma mémoire est bonne, le 1,2 %, c'est à peu près le seul élément, dans l'étude de l'INRS, avec lequel je ne suis pas tout à fait d'accord. Je pense que ça sous-estime largement le phénomène. Moi, j'arrive à quelque chose qui est de l'ordre de 2,5 % des loyers, du volume des loyers qui sont en défaut.

M. Bouchard (Vachon): Oui... M. le Président?

Le Président (M. Copeman): Ça va prendre le consentement, dépassé 12 h 30. Il y a consentement? Consentement. Allez-y.

M. Bouchard (Vachon): Oui, oui, mais ça ne dépassera pas de beaucoup, M. le Président. C'est tout

simplement parce que je voudrais lever une équivoque, là. Quand vous dites «des volumes de loyers», est-ce que vous parlez du volume des revenus ou du volume des unités?

M. Des Rosiers (François): Du volume des revenus.

M. Bouchard (Vachon): Des revenus. Donc, vous avez le même dénominateur, l'INRS-Urbanisation et vous.

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

M. Bouchard (Vachon): O.K. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Copeman): Alors, M. Courtemanche, M. Des Rosiers, merci beaucoup d'avoir participé à cette commission parlementaire au nom de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. Et j'ajourne les travaux de la commission sine die.

(Fin de la séance à 12 h 31)

