

Montréal, le 2 juin 2022

Monsieur Félix Fortin-Lauzier
Secrétaire
Commission de l'aménagement du territoire
Assemblée nationale du Québec
1035, rue des Parlementaires
3^e étage
Québec (Québec) G1A 1A3
Par courriel : cat@assnat.qc.ca

Objet : Commentaires de l'APCHQ concernant le projet de loi 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation

Monsieur,

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) publiait, en avril dernier, [une étude](#) dans laquelle elle mentionnait que le Québec faisait face à un déficit de 100 000 logements dont 15 000 unités locatives. Ce déficit se reflète sur l'ensemble des municipalités du Québec alors que les taux d'inoccupation sont faméliques. Il démontre certainement une crise du logement sur l'ensemble du territoire.

Ce déficit est, à notre avis, la cause première de l'augmentation des loyers au Québec. Alors que la solution serait d'ajouter des unités sur le marché locatif en accélérant la construction, l'approche du gouvernement par le projet de loi 37 sur la section F du bail risque de diminuer l'appétit pour la construction locative puisque la rentabilité de tels investissements en serait affectée. La révision de la clause F, telle que proposée, pourrait également diminuer les fonds disponibles pour entreprendre de nouveaux projets.

Les cas rencontrés entourant la section F révèlent un besoin de clarification à la signature du bail afin que le locataire soit mieux informé. De plus, il nous apparaît évident que si des hausses abusives de loyers pouvaient se produire au bout de cinq ans, rien ne les empêcherait après trois ans.

Dans ce contexte, nous recommandons au gouvernement de conserver la période actuelle de cinq ans et d'améliorer la présentation de l'information de la section F pour assurer la bonne compréhension des locataires.

Droit de préemption

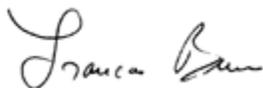
L'autre mesure du projet de loi 37 qui aura un impact sur la construction résidentielle est celle du droit de préemption. L'inscription d'un droit de préemption sur un immeuble permettra aux villes d'obtenir un droit de premier achat d'un immeuble préalablement identifié. Sachant qu'un tel droit sera inscrit et qu'il donnerait un délai de 60 jours aux municipalités avant de prendre une décision, il apportera une incertitude supplémentaire dans le développement de projets qui prennent déjà des années à voir le jour. On pourrait même se retrouver avec des portions de lots qui seraient affectées par l'inscription.

Alors que nous devrions trouver ensemble des solutions pour accélérer l'approbation de projets d'unités résidentielles, on vient ici ajouter un délai supplémentaire et de l'imprévisibilité. Nous croyons donc qu'un tel droit devrait être fortement balisé. C'est pourquoi nous souhaitons que l'inscription du droit de préemption sur un immeuble soit conditionnelle à l'obligation de prévoir des réserves financières équivalentes.

Plan d'action en habitation

En terminant, nous croyons que le gouvernement du Québec devrait adopter un réel plan d'action en habitation. Ce plan s'attaquerait aux problèmes structurels de notre industrie tels que la pénurie de main-d'œuvre et la disponibilité des matériaux ainsi qu'aux défis découlant de la crise climatique en encourageant des aménagements urbains propices à la densification tout en améliorant l'efficacité énergétique du cadre bâti existant et en bonifiant l'investissement public pour encourager la construction de logements sociaux et abordables.

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.



François Bernier
Vice-président principal Affaires publiques
APCHQ