

COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE LOI N° 31

LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION

SEPTEMBRE 2023

INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Organisme indépendant et à but non lucratif, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est le porte-parole de l'industrie de l'immobilier commercial du Québec. Il se consacre au progrès de l'industrie et au développement urbain responsable au Québec. Ses membres sont des propriétaires, des promoteurs, des investisseurs et des prêteurs, ainsi que des professionnels et des fournisseurs de services de l'industrie.

L'industrie de l'immobilier commercial ajoute annuellement 15,1 milliards de dollars au PIB du Québec. Elle génère plus de 12 milliards de dollars en retombées économiques et plus d'une centaine de milliers de personnes travaillent dans ce secteur. L'industrie verse 6,7 milliards de dollars en revenus fiscaux aux différents gouvernements.

L'industrie immobilière commerciale contribue à la hauteur de 53 % des taxes foncières dans le secteur non résidentiel et les immeubles de six logements et plus sur le territoire de la Capitale-Nationale. L'impact économique de l'industrie pour la région de la Capitale-Nationale se chiffre à 1,6 milliard de dollars et elle y génère plus de 12 000 emplois par année.

Dans la région métropolitaine de Montréal, l'industrie a généré une valeur ajoutée de 9,8 milliards de dollars et contribué à soutenir près de 93 000 emplois. Elle a permis de récolter 2,3 milliards de dollars en impôts fonciers, soit 56 % des revenus fonciers dans le secteur non résidentiel et les immeubles de six logements et plus du Grand Montréal.

COMMENTAIRES

Le projet de loi 31 constitue une partie de la réponse gouvernementale à la crise du logement. Il vise à corriger des failles en habitation.

Depuis plusieurs mois déjà, une tempête secoue l'habitation au Québec. Et les indicateurs montrent qu'elle est loin de s'essouffler; si rien n'est fait, le pire est à venir. Le marché du logement est en crise : la pénurie de logements est aiguë et l'habitation n'est plus abordable pour une grande partie de la population.

En 2022, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estimait que, selon l'offre et la demande projetées, il manquerait à moyen terme, soit en 2030, jusqu'à 620 000 logements au Québec pour rétablir l'équilibre et l'abordabilité.

Loin de s'améliorer, la situation s'est détériorée au cours de la dernière année. En effet, il y a quelques jours, soit le 13 septembre 2023, la SCHL publiait ses nouvelles données. Elle estime maintenant que le Québec a besoin d'environ 860 000 logements de plus, ce qui veut dire qu'il faudrait construire autour de 120 000 logements par année.

En même temps, plusieurs facteurs conjoncturels – hausses des taux directeurs, des coûts de construction et des conditions de prêts – ont plombé la construction résidentielle qui, cette année, connaît ses pires résultats en plus de 20 ans, avec une baisse des mises en chantier autour des 50 %, avec un ajout prévu de 32 000 logements seulement. Donc, au lieu de s'approcher des cibles établies par la SCHL pour rétablir l'équilibre et l'abordabilité, on s'en éloigne.

Au cours des dernières semaines, l'IDU a suivi attentivement les consultations particulières devant la Commission de l'aménagement du territoire sur le projet de loi 31.

Dans son mémoire, présenté aux parlementaires le 14 septembre dernier, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) estime que, bien qu'incomplet, le projet de loi vient corriger certaines des carences identifiées depuis plusieurs années. De plus, elle propose plusieurs pistes de solution à d'autres enjeux qui affectent le secteur de l'habitation en général et du logement locatif en particulier.

En considérant les tendances démographiques et les besoins des ménages, l'IDU est d'avis, tout comme la CORPIQ, qu'il est important de concentrer les efforts sur l'augmentation de l'offre et sur la mise à niveau du parc existant. Afin d'atteindre ces objectifs, l'IDU affirme que plusieurs des propositions de la CORPIQ devraient être considérées dans le cadre du projet de loi ou d'un plan d'action gouvernemental dans ce domaine.

Outre la nécessaire augmentation de l'offre de tous types de logements, il nous apparaît important de fixer des cibles et d'identifier les zones susceptibles de les accueillir en prenant en considération les défis associés à la crise climatique. Évidemment, cela soulève la question du financement public du logement inclusif, qui ne devrait pas être ignorée, et celle des investissements pour les infrastructures, le transport collectif, les garderies, les écoles, les parcs et tous les services publics, idéalement en amont du développement des zones ciblées pour créer des milieux de vie complets, durables, dynamiques et inclusifs.

L'IDU est d'avis que le projet de loi 31 ne sera pas suffisant pour se sortir de la crise du logement de façon durable. Dans ce contexte, il réitère l'importance de mettre en œuvre rapidement un plan d'action concerté qui favorisera une mobilisation des principaux acteurs dans ce domaine.

L'IDU souhaite particulièrement ajouter sa voix en appui à la CORPIQ sur les éléments suivants :

•1.1. La cession de bail : rétablir l'équilibre entre le locataire et le propriétaire

La notion de cession de bail a été introduite par le législateur pour protéger les droits du propriétaire en forçant le locataire à respecter ses obligations de paiement afin que le modèle de revenus permette que la pérennité de l'immeuble soit assurée. Dans cette perspective, l'IDU partage l'avis du gouvernement selon lequel la modification législative proposée à l'article 7 du projet de loi 31, ajoutant deux alinéas à l'article 1978 du *Code civil du Québec*, permet de retrouver les fondements d'une cession de bail afin que celle-ci puisse se faire dans de meilleures conditions.

•3.2. La section F du bail

La section F du bail a été introduite afin qu'un logement neuf ne soit pas soumis, pendant cinq ans, au Règlement sur les critères de fixation de loyer. Dans le cadre des consultations portant sur le projet de loi 37, l'IDU a mentionné qu'il est important, dans le contexte de pénurie de logements, de retenir des mesures qui ne diminueraient pas l'appétit des promoteurs immobiliers de construire des projets locatifs. Compte tenu des problèmes qui pourraient découler des imprécisions entourant l'obligation d'indiquer le loyer maximal dans les cinq années (article 1), l'IDU propose au gouvernement d'exprimer plus clairement ses objectifs dans le projet de loi.