

ISSN 2818-9825



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

---

DEUXIÈME SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

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

**Le jeudi 2 juin 2022 — Vol. 46 N° 12**

Consultations particulières sur le projet de loi n° 37 — Loi  
modifiant diverses dispositions législatives principalement  
en matière d'habitation

**Président de l'Assemblée nationale :  
M. François Paradis**

---

**2022**

## Commission de l'aménagement du territoire

Le jeudi 2 juin 2022 — Vol. 46 N° 12

### Table des matières

Remarques préliminaires	1
Mme Andrée Laforest	1
Mme Marie-Claude Nichols	1
M. Andrés Fontecilla	2
Auditions	2
Fédération québécoise des municipalités (FQM)	2
Union des municipalités du Québec (UMQ)	8
Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)	15
Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)	23
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)	31
Réseau FADOQ	40
Institut de développement urbain du Québec (IDU-Québec)	48
Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)	55
Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME)	64
Mémoires déposés	72

### Autres intervenants

Mme Joëlle Boutin, vice-présidente

M. Frantz Benjamin

Mme Méganne Perry Mélançon

M. François Jacques

- \* Mme Audrey Boisjoly, FQM
- \* M. Pierre Châteauvert, idem
- \* M. Guillaume Tremblay, UMQ
- \* M. Jean-François Sabourin, idem
- \* M. Benoit Ste-Marie, CORPIQ
- \* Mme Jessie Poulette, RQOH
- \* M. Jacques Beaudoin, idem
- \* M. Cédric Dussault, RCLALQ
- \* Mme Marjolaine Deneault, idem
- \* Mme Véronique Laflamme, FRAPRU
- \* Mme Gisèle Tassé-Goodman, Réseau FADOQ
- \* M. Danis Prud'homme, idem
- \* M. Philippe Poirier-Monette, idem
- \* M. Jean-Marc Fournier, IDU-Québec
- \* Mme Élise Tanguay, UTILE
- \* M. Laurent Levesque, idem
- \* Mme Denise Godbout, FROHME
- \* Mme Sylvie Adam, idem
  
- \* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 2 juin 2022 — Vol. 46 N° 12

**Consultations particulières sur le projet de loi n° 37 — Loi  
modifiant diverses dispositions législatives  
principalement en matière d'habitation**

*(Onze heures cinquante-sept minutes)*

**La Présidente (Mme Boutin) :** Alors, à l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission d'aménagement du territoire ouverte. Je vous souhaite la bienvenue et je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques, ordinateurs inclus.

Alors, la commission est réunie afin de procéder aux consultations particulières et aux auditions publiques sur le projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation.

M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements?

**Le Secrétaire :** Non, Mme la Présidente.

**Remarques préliminaires**

**La Présidente (Mme Boutin) :** Parfait. Alors, nous débuterons ce matin avec les remarques préliminaires puis nous entendrons, par la suite, les organismes suivants : la Fédération québécoise des municipalités et l'Union des municipalités du Québec. Alors, j'inviterais maintenant la... Mme la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation à faire vos remarques préliminaires. Mme la ministre, vous disposez de six minutes, et la parole est à vous.

**Mme Andrée Laforest**

**Mme Laforest :** Oui, merci, Mme la Présidente. Alors, bonjour, chers collègues. Nous débutons le dernier projet de loi, projet de loi n° 37, pour adopter certaines mesures en habitation. Alors, salutations à M. Châteauvert, salutations à Mme Boisjoly et mes collègues également, qu'on... nous allons sûrement travailler ensemble, là, pendant toute la semaine, très, très intensivement.

Maintenant, le projet de loi n° 37 est quand même essentiel, parce qu'on... quand je parlais des mesures que nous allons travailler et étudier, on parle du droit de préemption dans les municipalités et dans les MRC, ou régions intermunicipales, ou Communauté métropolitaine de Montréal, par exemple, et de Québec, et aux sociétés de transport, on parle également de la clause F. On va le... On va en discuter ensemble, on va regarder les possibilités.

On parle également d'obliger les OBNL en habitation qui sont financés par des fonds publics à obtenir l'autorisation préalable de la ministre des Affaires municipales pour se départir de l'immeuble ou en changer l'affectation puis, dans le cas des coopératives d'habitation, celle également de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation en plus de celle du ministre de l'Économie et de l'Innovation pour protéger notre parc immobilier avec les OBNL.

Alors, assujettir les OBNL en habitation, évidemment, celles-ci auront des exigences en matière d'entretien et de préservation, d'inspection de l'immeuble, et au même titre que les coopératives en habitation, alors on va aussi exiger une compensation financière aux locataires de logements à loyer modeste dont les revenus augmentent au-delà des seuils d'admissibilité pour ceux-ci.

Alors, ce que je peux dire, en terminant, parce qu'on m'a dit d'y aller très, très, très rapidement, je me dépêche encore, Mme la Présidente, le projet de loi n° 37 arrive à la fin de quatre années, ou presque, après la session parlementaire. Alors, je crois que ça devrait bien aller. Il y a des dispositions importantes, on le sait très, très bien. Dû à la pandémie, les familles ont quitté pour aller dans les régions, il faut offrir plus de logements, il faut offrir plus de possibilités aux municipalités, dont le droit de préemption. Alors, je crois que, tout le monde ensemble... pour le milieu municipal, ce sera très, très positif, mais je crois qu'ensemble on va bien l'étudier, bien l'adopter, je l'espère. Merci à mes collègues et bonjour à vous tous. Merci.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup, Mme la ministre. Je céderais maintenant la parole à Mme la députée de Vaudreuil, qui dispose de quatre minutes.

**Mme Marie-Claude Nichols**

**Mme Nichols :** Merci beaucoup, Mme la Présidente. Alors, bonjour, Mme la ministre. Bonjour, les collègues de la partie gouvernementale, mon collègue qui m'accompagne ainsi que les oppositions et tout le personnel et les membres qui sont avec nous. Projet de loi n° 37, on le sait, projet de loi n° 37, disons, omnibus mais quand même moins gros que les autres, qu'on a déjà travaillés ensemble, mais un omnibus tout de même puisqu'il y a une partie municipale, et ce pourquoi nous entendrons bientôt la FQM et l'UMQ, qui ont évidemment un intérêt particulier pour ce fameux droit de préemption. Alors, je le dis d'emblée, bonjour. Je ne vous ai pas salué, là, mais bonjour, M. Châteauvert, bonjour. Bienvenu parmi nous.

Je le dis d'emblée et je le réitère, comme ancienne mairesse, comme ancienne préfet, je reconnais que ce droit de préemption est vraiment nécessaire pour l'ensemble des municipalités du Québec, puis je comprends aussi, là, l'importance d'adopter rapidement, là, le projet de loi n° 37 afin que nos municipalités puissent en bénéficier, particulièrement, là, dans l'environnement de la crise du logement qu'on est depuis les deux dernières années, là.

Et même — je fais une parenthèse, là — je pense que ça aurait été même bénéfique de l'avoir voilà deux ans, quand on l'a soulevé. Parce que, les municipalités, vous êtes souvent la solution à plusieurs de nos problématiques, vous êtes des gouvernements de proximité exceptionnels sur qui on peut compter, puis évidemment, la FQM, l'UMQ, les regroupements, les associations, là, sont souvent des partenaires qui nous guident, justement, quand on arrive dans des projets de loi de la sorte.

Donc, je le dis, l'opposition officielle est en faveur du projet de loi n° 37. On veut travailler promptement, rapidement. On a été sollicités. On comprend toute l'importance de ce projet de loi là. Il y a d'excellents articles dans ce projet de loi, la ministre en a parlé, ce qu'on fait, entre autres, avec les fins de conventions pour les OBNL. On reprend un peu ce qu'on avait fait avec les coopératives en 2016 — mon collègue de Robert-Baldwin était venu légiférer — on le reprend pour les OBNL. C'est une excellente clause. J'ajouterais même peut-être... et je le dis d'avance, peut-être même une clause sur la rétroactivité qui pourrait permettre à la ministre de regarder ce qu'il s'est passé dans les six derniers mois et demander des enquêtes. Ça pourrait être intéressant aussi, quand on voit et on constate ce qu'il s'est passé à Sherbrooke, à Richelieu. Ça pourrait être aussi très, très, très intéressant.

• (12 heures) •

La seule chose et le seul bémol de ce projet de loi là, je l'ai mentionné à quelques reprises, je l'ai mentionné, entre autres, là, ce matin dans un point de presse, c'est la clause F. La clause F qui passe de... vous le savez, là, elle était prévue sur cinq ans puis c'est... Peut-être, là, pour ceux qui nous écoutent puis qui ne le savent pas, là, mais la clause F, c'est la clause qui, présentement, là, permet d'augmenter les loyers de constructions neuves, là, sur une période de cinq ans. Puis ici, dans le projet de loi, on vient le réduire à trois ans. Donc, j'ai déjà partagé mes inquiétudes de le réduire à trois ans. En fait, je cherche, il vient d'où, le trois ans. Je me demande qui a fait la recommandation. On pourra, évidemment, là, entendre les différents groupes sur cette partie-là, mais je pense qu'il y a un préjudice énorme, tant pour les locataires que pour les locateurs, relativement à ce délai qui est raccourci. Parce que je me dis : Qui pourrait assumer une hausse, qui était prévue sur cinq ans, sur trois ans? Alors, évidemment, il y a différentes options pour venir encadrer cette clause-là.

Mais c'est un projet de loi qui a été déposé puis qu'on nous demande d'étudier dans 10 jours puis de l'adopter rapidement. Puis évidemment on a la pression des municipalités. Puis moi, je veux le livrer aux municipalités, alors ma proposition tient toujours afin de retirer la clause F et d'adopter rapidement le projet de loi n° 37. Alors, voilà. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup, Mme la députée. Je céderais maintenant la parole à M. le député de Laurier-Dorion. Vous disposez d'une minute.

#### M. Andrés Fontecilla

**M. Fontecilla :** Merci, Mme la Présidente. Un projet de loi fort attendu qui arrive pas mal tard dans la session, nous allons travailler excessivement vite pour faire en sorte que ce projet de loi puisse être adopté. Évidemment, il y a de très belles avancées, mais il en faudrait beaucoup plus. On va voir si la ministre est ouverte à apporter des améliorations à ce qui est proposé dans le projet de loi n° 37. Elle peut compter sur notre collaboration pour que ce projet de loi soit adopté. Mais nous allons faire notre travail de parlementaires, nous allons l'étudier attentivement, et évidemment je vais tenter de l'améliorer au plus grand bénéfice du plus grand nombre dans la société québécoise. Merci.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci infiniment, M. le député de Laurion... Laurier-Dorion, excusez-moi. Pardon. Bon, bien, je crois que cela met fin maintenant aux remarques préliminaires.

#### Auditions

Nous allons maintenant débiter les auditions. Alors, je souhaite la bienvenue aux représentants de la Fédération québécoise des municipalités. Comme vous le savez déjà, vous disposez de 10 minutes, après quoi nous allons passer une période d'échange avec les membres de la commission. Je vous inviterais à vous présenter puis à procéder à votre exposé. La parole est à vous.

#### Fédération québécoise des municipalités (FQM)

**Mme Boisjoly (Audrey) :** Oui. Donc, merci, Mme la Présidente. Mme la ministre, les membres de la commission. Donc, je me présente, Audrey Boisjoly, je suis mairesse de la municipalité de Saint-Félix-de-Valois, dans Lanaudière, et je suis également deuxième vice-présidente de la Fédération québécoise des municipalités. Aujourd'hui, je suis accompagnée de Pierre Châteauvert, qui est directeur des politiques à la FQM.

Donc, vous savez sûrement que la FQM regroupe, là, sur une base volontaire, plus de 1 000 membres, donc, dont la totalité des MRC du Québec, et est à ce titre le porte-parole des régions. Donc, la FQM remercie les membres

de la commission pour leur invitation à venir commenter le projet de loi n° 37, qui est la Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation.

De prime abord, vous nous excuserez, là, pour la brève analyse que nous déposons aujourd'hui, mais le court délai, là, accordé a rendu, là, bien sûr, impossible, là, toute consultation auprès de nos membres. Le projet de loi a été déposé la semaine dernière, alors que nous étions, là, tous réunis en assemblée des MRC et en conseil d'administration, puis nous avons été convoqués il y a 48 heures. Donc, nous espérons quand même que nos commentaires, là, pourront alimenter vos travaux sur ce projet de loi que, somme toute, nous accueillons globalement avec ouverture et satisfaction.

Donc, le projet de loi n° 37 porte sur l'habitation, mais ses implications dépassent largement ce secteur d'activité. En effet, le projet de loi constitue, pour les membres de la FQM, un geste fort en matière d'aménagement du territoire, et on s'en réjouit, bien sûr. Mais, avant d'élaborer sur ce point, permettez-moi de reprendre les principaux points du projet de loi et d'émettre quelques commentaires.

Donc, un premier commentaire d'ordre plus général. Alors, le dépôt du projet de loi par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a été effectué à la suite, là, d'un engagement qui a été pris par le premier ministre qui désirait s'attaquer, là, au problème d'accès au logement au Québec. On le voit souvent dans les médias, les grandes villes demandent des interventions et surtout de l'argent pour résoudre les problèmes de pénurie concernant leurs territoires. Les problèmes, bien sûr, sont réels et ils doivent être traités rapidement. La ministre a, d'ailleurs, annoncé récemment des mesures, là, qui aideront en ce sens.

Eh bien, pour les régions, les problèmes sont aussi intenses, mais ils font moins les manchettes nationales. Donc, si, en ville, l'accès au logement modique constitue un volet majeur de la problématique, l'absence d'offre de logement est l'enjeu auquel sont confrontées les régions du Québec. En effet, il n'est pas rare que les problèmes d'accès à un logement constituent un frein à l'embauche d'une personne dans nos communautés. Donc, que la problématique se situe au niveau du logement abordable ou au prix du marché, le Québec doit s'attaquer à la pénurie observée dans nos territoires.

Comme gouvernements de proximité, plusieurs MRC ont retenu l'accès à la propriété et au logement locatif comme un axe prioritaire d'intervention pour les prochaines années. Certaines se sont dotées d'une politique, d'autres, d'une stratégie en matière d'habitation, auxquels sont rattachés des outils d'accompagnement pour les municipalités visant le développement d'une offre de logement pour soutenir leurs entreprises dans leurs efforts d'attirer plus de travailleurs dans un contexte de pénurie de main-d'oeuvre qui affecte toutes les régions du Québec.

En effet, la pénurie de main-d'oeuvre a mis en évidence de façon encore plus sérieuse cette problématique du manque de logements locatifs et de propriétés disponibles. Ce manque d'offre en matière d'habitation a été accentué, au cours des dernières années, notamment par le mouvement migratoire des populations des grands centres vers les régions. Le mouvement, constaté dès 2009, s'est en plus accentué avec l'arrivée de la pandémie et l'imposition du télétravail, en 2020. D'ailleurs, l'Institut de statistique du Québec note même une amplification du phénomène en 2020-2021, dans son plus récent bulletin sociodémographique qui a paru en janvier 2022.

Les problèmes vécus en région diffèrent, donc, de ceux des grandes villes. Nous avons besoin de logements, de logements à prix abordables, et la mobilisation des ressources du milieu, la responsabilisation des milieux et le moins d'embûches administratives possible pour la réalisation des projets figurent au sommet des solutions, là, que nous proposerons. D'ailleurs, la FQM publiera prochainement un document d'orientation à ce sujet.

• (12 h 10) •

Au niveau du projet de loi, donc au niveau des mesures pour contrer les hausses de loyer, le projet de loi propose de ramener à trois ans l'exemption actuelle de cinq ans avant qu'un recours en fixation de loyer puisse être entrepris, là, devant le TAL, à l'égard d'un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent. Cette exemption avait été instaurée, là, il y a maintenant plus de 40 ans, et la FQM est d'accord avec la proposition de la ministre. Tout comme plusieurs groupes, nous croyons que cette mesure peut contribuer à réduire la pression sur certaines hausses de loyer.

La FQM est particulièrement satisfaite à l'attention portée aux résidences pour les personnes âgées par cette mesure. C'est important de prendre soin de ces résidents, ces résidents qui sont souvent plus vulnérables. Les coûts des services offerts et les changements trop rapides observés dans plusieurs cas les placent souvent dans des situations difficiles.

Par ailleurs, nous soulignons aussi le manque de ressources en ce domaine, concernant nos territoires. En effet, trop souvent, les personnes âgées doivent quitter leur village, lorsqu'ils ne peuvent plus habiter dans leur maison, en raison de l'absence de résidences conçues pour les recevoir ou l'absence de services à domicile.

Au niveau du maintien du parc de logements à but non lucratif, donc, le projet de loi s'attaque à un problème observé à quelques occasions ces dernières années. En effet, des organismes à but non lucratif d'habitation ont voulu mettre en vente un ou des immeubles à des intérêts privés pour diverses raisons, notamment pour régler des problèmes financiers. On a aussi vu le conseil... qu'un conseil d'administration voulait simplement mettre fin aux opérations de l'organisme et vendre les édifices de l'organisation. Or, ces immeubles ont été financés par des fonds publics, et toute transaction doit, donc, selon nous, être évaluée par une instance publique. Donc, la FQM accueille avec intérêt le contenu du projet de loi à ce chapitre, en confiant à la ministre la responsabilité d'autoriser la transaction. Par contre, nous proposons que la ministre consulte la municipalité concernée avant de rendre sa décision.

Les pouvoirs d'acquisitions des municipalités. Donc, le projet de loi répond aussi à la demande maintes fois répétée par nos membres. En effet, le droit de préemption facilitera l'acquisition d'immeubles pour les destiner, notamment, à des fins d'habitation. Pour les municipalités, il s'agira d'un outil important, si, bien sûr, les ressources financières sont au rendez-vous. L'intérêt pour cette mesure ne s'arrête toutefois pas au secteur du logement. Tel que rédigé dans le projet de loi, on comprend que le nouveau pouvoir s'appliquerait à l'ensemble des domaines de compétence municipale, ce qui constitue une excellente chose pour le monde municipal.

En effet, ce pouvoir serait important pour toute municipalité qui désire aménager, par exemple, un parc ou protéger un milieu naturel. Dans la mouvance des efforts qui sont déployés pour instaurer une protection efficace des milieux humides, ce pouvoir constituera un atout évident pour nos membres. En fait, plusieurs de nos membres désirent protéger et valoriser des secteurs de leur territoire et développent des projets en ce sens. Ils désirent à la fois faciliter l'accès à la population à des territoires conservés et protégés et contribuer à la lutte contre les changements climatiques. Ce droit sera aussi important pour nos membres qui désirent remettre, par exemple, des terres agricoles, relancer des productions et intervenir pour favoriser le développement de ces activités. En fait, ce droit constituera un outil efficace pour réaliser des projets encadrés par le schéma d'aménagement et de développement.

Donc, en terminant, vous aurez compris que nous demandons aux membres de l'Assemblée nationale de procéder à l'adoption du projet de loi avant la fin de la session parlementaire. Comme mentionné, ce projet de loi constitue une avancée pour les municipalités, pour nos citoyens, notamment, non seulement en matière d'habitation, mais aussi pour l'ensemble de nos responsabilités. Donc, nous vous remercions pour votre attention, et nous sommes disponibles pour répondre à vos questions.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci infiniment. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, je vous céderais la parole. Vous disposez de 17 minutes.

**Mme Laforest :** Oui. Alors, bien, j'ai quelques questions. Je voudrais savoir, en premier, quand on parle du délai de 60 jours pour le moment où l'offre d'achat est déposée ou acceptée, je veux vous entendre, est-ce que 60 jours, pour vous, c'était un délai raisonnable?

**Mme Boisjoly (Audrey) :** Bien, justement, on en discutait, Pierre Châteauvert et moi, tantôt, puis, dans le fond, on saisit, là, le projet de loi, puis ce qu'on comprend, c'est que, finalement, c'est plus 120 jours. Pierre, peut-être, là, tu pourrais expliciter un peu plus là-dessus. Mais donc le délai, là, pour nous, après avoir fait nos recherches, là, on était d'accord, là, au niveau des délais.

**Mme Laforest :** O.K.

**M. Châteauvert (Pierre) :** Effectivement. Merci beaucoup, Mme Boisjoly. Bonjour, Mme la ministre, bonjour aux membres de la commission. Très heureux d'être là. Effectivement, à la première lecture, on a... puis on en a discuté avec les autorités, les gens au niveau du ministère, on disait que 60 jours, c'était plutôt... pas suffisant, ça risquait d'être... Mais, quand on relit le projet de loi, en fait, c'est de 120 jours, c'est une procédure de 120 jours qu'on va établir. Et, à ce moment-là, avec une procédure bien organisée avec le ministère, des discussions, et tout ça, on pense que le financement de l'opération, de l'acquisition sera possible.

Bon, une municipalité qui a des surplus, qui a à sa disposition les liquidités nécessaires, ça ne posera pas de problème pour faire les opérations nécessaires. Mais, dans ce qui est prévu au projet de loi, tant modifiant la loi cités et villes que le Code municipal, on comprend qu'en se parlant, que les communications soient efficaces entre le ministère et la municipalité, le tout va pouvoir entrer, on pourra... ça pourra fonctionner. Mais ça demandera discipline, puis ça, on est prêt à ça. Puis on va informer, on va... je pense qu'avec le ministère on va être bon pour informer le monde sur la procédure à suivre, et ça devrait fonctionner.

**Mme Laforest :** Je vais y aller rapidement, je sais que je n'ai pas beaucoup de temps. Est-ce que vous avez consulté la ville de Montréal, par exemple, pour avoir des exemples sur les avantages du droit de préemption et aussi quels genres de projets vous pourriez... quels genres de projets sont demandés dans les municipalités, en général, pour avoir demandé le droit de préemption? C'est sûrement des projets en habitation, mais est-ce qu'il y a d'autres projets aussi?

**M. Châteauvert (Pierre) :** En fait, on n'a pas... on en a discuté à travers les discussions générales de la ville de Montréal, mais comme... Les délais, comme Mme Boisjoly le disait, effectivement, ça a été court. Mais c'est à la lecture qu'on a regardé ça puis on s'est dit... parce que c'est sur l'habitation, là, on a dit : Oh! ça s'adresse à l'ensemble des domaines de compétence municipale. Mme Boisjoly a parlé des projets dans l'environnement, mais on pourrait parler des centres de la petite enfance. Et ça, c'est quelque chose de majeur pour nous. Les établissements, c'est une revendication. On y travaille depuis deux ans, trois ans. Et, lorsque, bon, supposons, un terrain, un bâtiment... puis il faut établir puis là il faut procéder.

On a proposé au ministre de prendre en charge, dans nos villages, genre, d'héberger des... en milieu familial, des services en milieu familial pour lui permettre d'accueillir plus d'enfants sans nécessairement devenir... on parle du CPE. Donc, à ce moment-là, la municipalité pourrait s'organiser pour livrer le service à sa population, qui est absolument essentiel sur le territoire. Actuellement, les gens font des dizaines de kilomètres pour aller... ma propre nièce... puis pour aller mener leurs enfants le matin, le soir. Donc, ça va être un outil de plus. Puis, en informant le monde, bien, je pense qu'on peut générer des projets, puis ça va être quelque chose de bien utile puis bien le fun, là, très, très efficace.

**Mme Boisjoly (Audrey) :** J'ajouterais même, Mme la ministre, si je peux me permettre, que c'est intéressant parce qu'on va pouvoir, tu sais, justement, les ajouter dans un outil planification municipale, donc, pour prévoir, justement, si on veut, justement, comme M. Châteauvert disait... si on veut installer un CPE à un endroit, si on veut planifier de mettre un parc, que ce soit en matière d'habitation aussi. Donc, ça va pouvoir s'inscrire dans tout ce

processus de planification là qu'on fait dans nos municipalités. Donc, ça devient un outil drôlement intéressant, là, pour nos membres, pour les municipalités puis les villes du Québec.

**Mme Laforest :** O.K., merci. J'ai ensuite une dernière question : Est-ce que, dans les municipalités, c'est arrivé quelquefois, vous êtes au courant qu'il y a eu des ventes de... avec les OBNL? Est-ce qu'il y a des municipalités qui ont déjà été approchées pour parler de certains OBNL qui seraient à vendre, des immeubles en habitation et surtout celles avec des aînés? Est-ce que vous êtes au courant, au Québec, de certaines municipalités qui ont été approchées pour des ventes d'OBNL?

**M. Châteauvert (Pierre) :** En fait, on a été approchés... on a fait... on a su... on a été approché pour des OBNL qui voulaient vendre leur... Donc, c'est pour ça que les dispositions sur le projet de loi sont bienvenues, d'établir un certain contrôle et où est-ce que la municipalité n'était pas d'accord, parce que c'est de l'argent public puis c'est des équipements publics. Là, ici, on vient un peu encadrer la discussion. Parce qu'effectivement, dans des cas, ça peut être justifié, mais il faut encadrer ces opérations-là, ce qui n'était pas le cas. Donc, ce qui fait que, le projet de loi, je pense qu'il est de bon aloi, à ce moment-là, puis il est important. Oui, il y a des cas, effectivement, on a entendu parler de certains cas.

**Mme Laforest :** O.K. Bon, bien, merci beaucoup.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup, Mme la ministre. Je céderais maintenant la parole à Mme la députée de Vaudreuil, qui dispose de 11 minutes.

• (12 h 20) •

**Mme Nichols :** Parfait. Merci beaucoup, Mme la Présidente. Rebonjour, M. Châteauvert, bonjour, Mme la mairesse. J'espère que vous allez bien. Merci d'être parmi nous. On comprend que le délai était un peu serré pour, entre autres, là, produire un mémoire. Alors, on a bien écouté votre présentation. Nous aussi, c'était serré un peu, là, je dois l'avouer, là, on est en période intensive, à l'Assemblée nationale, donc on travaille fort pour nos municipalités.

Relativement sur le droit de préemption, vous l'avez entre autres, là, mentionné dans votre présentation, ça existe, là, c'est déjà utilisé. Entre autres, la ville de Montréal l'utilise. Puis on le sait, là, dans les congrès de la FQM, de l'UMQ, les municipalités nous le disent : On le veut, nous aussi, on veut pouvoir faire des petits projets dans nos municipalités. Est-ce que... Parce que vous avez sûrement regardé. La ministre vous l'a demandé, là, est-ce que vous avez regardé comment c'est appliqué, là, entre autres à Montréal. Mais je me demandais : Est-ce que... Parce qu'il y a des petites municipalités puis il y a des villes, il y a des... puis ça va s'appliquer partout pareil. Ça fait qu'est-ce que vous pensez qu'il y a des... certaines plus petites municipalités pourraient avoir un obstacle ou ça pourrait nuire? Est-ce que vous voyez des défis, des enjeux en fonction de la taille de la municipalité? C'est pas mal ça, ma question.

**Mme Boisjoly (Audrey) :** Bien, à vrai dire, pour l'instant, non, là. C'est sûr que, tu sais, comme on disait, on a eu peu de temps, là, pour analyser le projet de loi, donc on n'a pas pu, nécessairement, là, faire des appels ou voir ce qu'il se passe. Par exemple, tu sais, il y avait Montréal qui avait la possibilité, le pouvoir de préemption. Il y avait, comme on a souligné, là... au niveau du délai, au départ, là, qu'on pensait qui était à 60 jours, qu'on aurait pu croire que c'est... pour les plus petites municipalités, notamment, ça peut être serré. Mais là, après la relecture, là, avec le 120 jours, c'est sûr que ça devient plus facilitant. Sinon, Pierre, peut-être, la FQM, plus interne, si vous aviez...

**M. Châteauvert (Pierre) :** Ça ne nous inquiète pas parce que, quand il y a... On discute souvent avec les ministères sur la formation et l'information. Vous savez, comme dans la nouvelle... sur l'éthique, là, le nouveau code d'éthique, on a formé plus de 80 % des élus là-dedans, donc, et ce, en l'espace de cinq mois. Ce qui fait que, s'il faut prévoir une formation par rapport à ça, un accompagnement... Être membre de la FQM, c'est un accès direct, il y a des heures pour services juridiques, pour l'accompagnement. Donc, à ce moment-là, il s'agira de prendre les moyens pour bien informer, bien accompagner le monde, et tout. S'il faut produire aussi un guide, il n'y a aucun problème, on en fait régulièrement, de ce genre de guide. Donc, ce n'est pas un problème. C'est un pouvoir, c'est comme dans tout nouveau pouvoir. Vous savez, on a cette problématique-là, le ministère de l'Environnement qui modifie énormément de règlements, ces temps-ci, à une vitesse incroyable, il y a des problématiques, bien, on essaie d'accompagner au mieux notre monde, puis ça fonctionne, habituellement.

**Mme Nichols :** Là, je... Puis je le sais que vous allez accompagner les municipalités, puis là je parle pour la FQM, là, je le sais que vous allez accompagner les municipalités, que ce soient des petites municipalités ou des plus grosses municipalités, là, peu importe, là, la population, là, en fonction du projet de la municipalité. On a parlé, là, de projets en habitation. Est-ce qu'il y a d'autres projets, entre autres? Vous avez parlé vite, vite, là, que c'était intéressant, entre autres, pour les services de garde. Mais, à la FQM, qu'est-ce qu'on entend? Qu'est-ce qui ressort beaucoup comme priorités de vouloir... en lien avec ce droit?

**M. Châteauvert (Pierre) :** CPE, on l'a dit, mais on voit beaucoup de municipalités, on l'a dit dans l'allocution, Mme Boisjoly l'a dit, milieux... protection des milieux naturels, établissement de parcs, parcs régionaux pour mettre des équipements, remembrement de terres agricoles. Parce que, bon, on dit... on parle toujours d'étalement urbain, tout

ça, mais, quand on regarde même autour de Montréal, il y a une progression, une augmentation de l'utilisation de certains... des niveaux de terres agricoles, et c'est beaucoup lié à l'activité... au développement de l'activité économique autour de la MRC puis autour des municipalités locales. On le voit. Et ça, ça va être des... Des fois, il faut intervenir dans la propriété même pour relancer certaines opérations. Donc, ça, ça va être très intéressant. Des fois, il faut... tu sais, pour mettre en place un marché public.

Quand on a parlé de ça... Parce qu'on l'a dit, on n'a pas fait le tour. Habituellement, quand on a un projet de loi, on réunit du monde. Puis il y a des mémoires, des fois, il y a plus que 100 personnes qui y ont participé, puis on a fait deux, trois appels, puis, tout de suite, c'est venu. Puis on le sait, les gens sont très intéressés pour... l'accès à la nature, protection. Et là on est en train de terminer la cartographie des milieux humides. On voit l'intérêt tout de suite avec ce projet... avec ça, là. Ça, ça va être majeur. Pour protéger certains milieux humides, là, particulièrement sensibles, ça va être un outil intéressant, mais tout ça, et ça, c'est important, encadré par le schéma d'aménagement. La compétence municipale, tu sais, on ne peut pas faire n'importe quoi, c'est encadré, il y a un schéma d'aménagement, puis ça va être encadré par rapport à ça.

**Mme Nichols :** Moi, je vous entends bien. Ce que j'entends, à l'extérieur du monde municipal, quand on dit qu'on va donner ce droit de préemption aux municipalités tel que demandé, les gens disent : Oui, mais est-ce que ça va permettre à la municipalité de bloquer des projets? Si un promoteur veut acheter un projet... un terrain, mais que la ville... est-ce qu'on peut dire qu'elle pourrait grever d'un droit de préemption un terrain? Est-ce que ça pourrait bloquer des projets, empêcher des promoteurs d'avoir du financement, d'aller de l'avant? Est-ce que vous avez entendu ce genre de questions là puis est-ce que vous avez peut-être une réponse pour rassurer les gens?

**Mme Boisjoly (Audrey) :** Bien, moi, je n'ai pas entendu nécessairement ce type de discours là. Puis, tu sais, dans le fond, comme M. Châteauvert disait, tu sais, ça va tout être encadré par le schéma aussi, donc il va quand même y avoir un respect au niveau de la réglementation municipale qui doit être fait. Donc, de bloquer, nécessairement, un projet... Puis ça va être annoncé avant, là, avec le devoir... de ce qu'on comprend, avec le devoir de préemption. C'est que ça n'arrive pas : dans 10 jours, j'annonce que je veux faire l'acquisition du terrain puis que j'ai une priorité, là. Il y a quand même une procédure qui vient avec ça. Donc, le promoteur, les gens vont être informés aussi, donc ce n'est pas... Je ne pense pas qu'au contraire c'est mal vu. Je pense, c'est un outil qui s'ajoute à nos outils de planification puis qui vont permettre, justement, de mieux développer nos territoires puis de mieux prévoir ce qui s'en vient, justement. Donc, non, au contraire, c'est très bien vu.

Puis, au niveau des promoteurs, moi, je n'ai pas eu, là, aucun commentaire. Même dans ma municipalité, on a quand même beaucoup de promoteurs ici, à Saint-Félix-de-Valois, puis moi, je n'ai pas eu aucun commentaire par rapport à ce droit de préemption là.

**Mme Nichols :** Je vous partageais, là, l'inquiétude qu'on entend en dehors des murs du municipal. Vous pourrez faire des communications avec ça, si vous le voulez, pour rassurer les citoyens.

J'ai une autre question aussi, en lien avec la CMM. Parce qu'il y a des municipalités qui sont dans la CMM puis il y a des municipalités qui sont hors CMM. Est-ce que le droit de préemption va s'exercer de la même façon?

**M. Châteauvert (Pierre) :** Ça, effectivement, c'est quelque chose... il va falloir qu'il y ait une bonne discussion, CMM, CMQ aussi, c'est la même chose à Québec.

**Mme Nichols :** Oui, CMM, CMQ. Oui.

**M. Châteauvert (Pierre) :** Effectivement, le niveau d'intervention, nous, on pense que c'est la MRC, en fait, c'est au niveau... le territoire de la MRC, puis la discussion doit se faire à ce niveau-là. Même, aussi, dans certains secteurs, bien là, c'est plus dans le coin de Montréal, les sociétés de transport, tout ce qui a rapport aux transports publics. Mais il faut que les gens se parlent, là. Ce sont tous des gouvernements de proximité, il faut que les gens se parlent puis arrivent à des consensus, là. Ça, c'est l'important. Mais on ne pense pas qu'à ce moment-ci ça soit un empêchement. Parce que l'avancée, avec ça, c'est vraiment intéressant. C'est pour ça qu'il ne faut pas... Tu sais, parce que chaque fois qu'il y a un changement, qu'il y a une modification, il y a toujours plein de problèmes, vous le savez, vous êtes des législateurs, vous le savez, il y a plein de monde qui communiquent avec vous. Mais on pense que ça, c'est intéressant au point où est-ce que, là, il faut le faire, puis, après, bien, on essaiera de gérer. S'il y a des problèmes, on les verra.

**Mme Nichols :** C'est ça. Bien, c'est parce que les problèmes sont plus complexes, quand on est ... puis là je le dis sans préjudice, là, mais, quand on fait partie de la CMM ou la CMQ, là, ce n'est pas la même chose. Puis souvent le processus est plus lourd, vous le savez.

Vous avez parlé de la caractérisation des milieux humides, là. Moi, je suis dans Vaudreuil-Soulanges, ça fait jaser, ça fait jaser pas mal, là, la caractérisation des milieux humides, parce que la CMM a évidemment un mot à dire, là. Je pense à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, qui va devenir le poumon vert de Montréal, là, ou est déjà le poumon vert de Montréal. Ça fait que c'est sûr qu'il va y avoir des obstacles, puis ça va être peut-être plus compliqué, plus long. Puis je ne sais pas si... en tout cas, on verra, nous, dans l'étude détaillée, si on peut prévoir quelque chose, là, à cet effet-là, mais, si vous nous confirmez qu'entre autres, là, ça pourrait peut-être être un enjeu, pour que toutes les municipalités aient le même droit puis n'aient pas un préjudice relié à ça...

**M. Châteauvert (Pierre) :** C'est rattaché à l'organisation du processus d'aménagement, qui est l'aboutissement de plusieurs lois, aussi. Il y a quelques années, il y a eu beaucoup de modifications, l'introduction... création de la CMM. Un moment donné, souvenez-vous qu'il avait même été question de retirer le processus d'aménagement aux MRC pour le confier à la CMM. Ça a fait une réaction. C'est l'aboutissement de tout ça, là, aussi, à quelque part. On va enclencher un processus, je pense, dans les prochaines années, de révision des processus d'aménagement, puis c'est là que la discussion devrait avoir lieu, la grosse discussion par rapport à tout ça, là.

**Mme Nichols :** Merci. Il ne me reste pas beaucoup de temps, donc, en terminant, je pose une question à Mme la mairesse. Saint-Félix-de-Valois, là, c'est pas mal beau, ça, il y a même un beau club de golf, à Saint-Félix-de-Valois. Ce droit de préemption là, vous allez vous en servir pour des projets en particulier?

**Mme Boisjoly (Audrey) :** On n'a pas de club de golf, à Saint-Félix, mais il y en a un dans la municipalité un peu plus au nord...

**Mme Nichols :** Ah! c'est Saint-Jean-de-Matha.

**Mme Boisjoly (Audrey) :** Saint-Jean-de-Matha, exactement.

**Mme Nichols :** Il est à Saint-Jean-de-Matha, je m'excuse, je me suis mêlée. Vous avez raison. J'ai pensé... Non, vous avez le Benny, vous, dans la courbe, à la place, hein?

**Mme Boisjoly (Audrey) :** C'est ça. Là, là, vous vous replacez. Bien, tu sais, nous, dans le fond, pour l'instant, c'est un nouveau pouvoir, donc on va... nous aussi, là, je pense que les formations que M. Châteauvert disait, par rapport à la FQM, je pense que ça va être intéressant de le suivre pour savoir exactement, dans le concret, comment ça va pouvoir s'appliquer. Mais déjà on voit des opportunités, tu sais, pour des projets, comme on disait, là, justement, des espaces verts. Tu sais, quand on développe nos milieux de vie, bien, des espaces verts, on en a besoin, des CPE, il y en a de besoin, au niveau du logement abordable aussi. Donc, c'est certain... Bon, est-ce que ça va être demain qu'on va l'utiliser? Peut-être pas. Mais, dans un avenir, je crois que ça va nous être utile, c'est certain.

**La Présidente (Mme Boutin) :** ...

• (12 h 30) •

**Mme Nichols :** Oui, 30 secondes... 15 secondes? J'aurais voulu élaborer sur la clause F, là, malgré que vous êtes les spécialistes du monde municipal. J'en ai ambitionné, comme on dirait. Mais j'aurais aimé vous entendre sur la clause F, du cinq à trois ans, voir... Avez-vous eu le temps de faire une étude sur le cinq à trois ans, en oui ou non, une étude d'impact sur le cinq à trois, non?

**M. Châteauvert (Pierre) :** Non. On a été...

**Mme Boisjoly (Audrey) :** En 48 heures, c'est plutôt difficile.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci. On doit passer au prochain parlementaire. Malheureusement, on n'a pas beaucoup de temps. Alors, je céderais la parole au député de Laurier-Dorion. Vous disposez de 2 min 55 s.

**M. Fontecilla :** Merci, Mme la Présidente. Bonjour, Mme Boisjoly, M. Châteauvert. Merci d'être ici.

Je vais aller tout de suite sur le droit de préemption. Et donc c'est une obligation qui peut être assez vaste. Vous avez nommé différents éléments : CPE, espaces verts, etc. Mais on s'entend que c'est beaucoup sur la question du logement, là, c'est dans ce secteur-là que la pression s'exerce et que les municipalités ont un intérêt particulier, là. Moi, j'aimerais savoir, là, si vous avez... demain matin, et ça se peut que le projet de loi soit adopté très rapidement, là, ce droit de préemption là, est-ce que cela vous permettra... Est-ce que vous avez les ressources financières pour encourager la réalisation des logements avec le droit de préemption, là? Parce que le droit de préemption, c'est comme un bout de l'histoire. Il manque un autre bout, là, c'est la réalisation concrète. Est-ce que vous avez les moyens, Mme Boisjoly, par exemple, dans votre municipalité, d'accomplir, de réaliser, de construire des logements, là?

**Mme Boisjoly (Audrey) :** Bien, c'est sûr que, tu sais, le logement, c'est un enjeu prioritaire, là. Donc, oui, on a les moyens, mais il faut aussi être accompagnés des organismes, par exemple, qui font des projets comme ça. Puis je pense qu'en tout cas, du moins, dans notre région, là, puis, même pour avoir parlé à d'autres collègues de d'autres régions, il y a des enjeux au niveau, justement, de ces organismes-là, tu sais, du financement qu'ils ont, aussi, mais aussi du nombre de personnel qu'ils ont pour livrer les projets d'habitation. Nous, par exemple, c'est ce qu'on vit.

Donc, c'est sûr que ce sont de gros enjeux, toujours, là, l'argent... Il y a quand même le projet, là, le Programme d'habitation abordable, là, que Mme la ministre a lancé il y a quelques mois déjà. Donc, c'est le genre de projet qui est intéressant. Je pense que nous, à la FQM, là... D'ailleurs, tantôt, je parlais qu'on allait pondre un beau document d'orientation au niveau du logement. On aura quand même des points d'amélioration, là, à apporter par rapport au logement puis ce qui a été offert notamment avec ce programme-là, parce qu'on trouve que c'est une belle avancée, mais il y a des choses à améliorer.

Notamment, au niveau de la lourdeur administrative, là, au niveau de la SHQ, c'est souvent, là, décrié par nos membres, par les municipalités qui veulent faire naître des projets dans leur milieu. Malheureusement, la lourdeur pour faire ces projets-là, que ce soit pour les promoteurs privés, que ce soit pour les organismes à but non lucratif, c'est toujours ce qui ressort. Donc, on aura des propositions à faire. On espère avoir des oreilles attentives sur ces propositions-là. Donc je ne sais pas si ça répond à votre question, M. le député.

**M. Fontecilla :** Je vais aller sur la clause F parce qu'il me reste très peu de temps. Combien de temps?

**La Présidente (Mme Boutin) :** ...

**M. Fontecilla :** 20 secondes? N'avez-vous pas l'impression que passer de cinq ans à trois ans sur la clause F, c'est seulement diminuer la période où on peut faire des abus concernant les augmentations des loyers?

**Mme Boisjoly (Audrey) :** Bien, écoutez, nous, on pense que c'est un choix qui est raisonnable, là, quand même. Il y avait une pression, là, au niveau des locateurs qui disaient, bon, effectivement, que ça n'avait pas de sens, le cinq ans. Donc, d'aller, de diminuer à trois ans, bon, est-ce que c'est le bon nombre? On va le voir, je pense, avec le temps aussi, mais on comprend aussi que, pour le propriétaire, il doit avoir un délai raisonnable, là, par exemple, s'il doit réévaluer, avec la construction, comment ça a coûté, donc, l'établissement, là, du prix du loyer. Donc, on comprend que c'est un équilibre...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Je suis désolée de vous interrompre. Je vous ai donné quand même un temps de réponse. Je vous remercie beaucoup pour votre contribution aux travaux de la commission.

Je vais suspendre quelques instants afin qu'on puisse accueillir le prochain groupe. Merci beaucoup. Je vous souhaite une excellente journée.

*(Suspension de la séance à 12 h 34)*

*(Reprise à 12 h 40)*

**La Présidente (Mme Boutin) :** Bonjour. J'aimerais souhaiter la bienvenue aux représentants de l'Union des municipalités du Québec. Je vous rappelle que... Bon, je pense que ce n'est pas la première fois, là, que vous participez, là, à des consultations particulières. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, après quoi on va passer à une période d'échange. Donc, je vous inviterais à vous présenter et puis à débiter votre exposé. Je vous cède la parole.

#### **Union des municipalités du Québec (UMQ)**

**M. Tremblay (Guillaume) :** Bien, bonjour à vous tous. Guillaume Tremblay, deuxième vice-président de l'Union des municipalités du Québec et maire de Mascouche.

**M. Sabourin (Jean-François) :** Jean-François Sabourin, conseiller aux politiques à l'Union des municipalités du Québec.

**M. Tremblay (Guillaume) :** Donc, merci beaucoup. Mme la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Mme la présidente de la commission, Mmes et MM. les membres de la commission, je vous remercie de nous recevoir aujourd'hui dans le cadre des consultations sur le projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation. Je suis accompagné, comme on vous a présenté, par M. Jean-François Sabourin, qui est conseiller aux politiques. C'est à titre de deuxième vice-président de l'UMQ et président du comité sur l'habitation que je m'adresse à vous aujourd'hui.

D'abord, j'aimerais vous rappeler que, depuis maintenant plus de 100 ans, l'UMQ rassemble les gouvernements de proximité de toutes les régions du Québec afin de mobiliser l'expertise municipale, accompagner ses membres dans l'exercice de leurs compétences et valoriser la démocratie municipale. Nos membres représentent plus de 85 % de la population du territoire du Québec.

L'UMQ accueille favorablement le projet de loi n° 37. Son adoption constituera une avancée majeure pour le milieu municipal. Le droit de préemption sera un ajout important au coffre à outils des municipalités en termes de gestion foncière et aussi d'aménagement du territoire. Il dotera les municipalités de l'agilité nécessaire pour relever les défis du XXI<sup>e</sup> siècle, que ce soit avec la crise du logement, la protection du patrimoine, l'acquisition et la protection des milieux naturels ou l'implantation optimale d'équipements publics, et ce, dans une optique de densification des territoires.

Ainsi, l'UMQ a formulé deux recommandations qui se veulent constructives dans le but de peaufiner le projet de loi, mais, juste avant de vous les présenter, je veux vous parler de la principale préoccupation des municipalités par rapport au projet de loi. Pour nous, c'est essentiel que l'adoption se fasse rapidement, et ce, pour plusieurs raisons. Nous sommes aux prises, comme vous le savez, avec une crise du logement sans précédent. Nous devons multiplier nos actions en matière de lutte aux changements climatiques, et enfin les effets des décisions prises en matière d'urbanisme ne se feront sentir qu'après plusieurs années.

Donc, plus on agit tardivement, plus les crises auxquelles nous sommes confrontés s'aggravent. Chaque semaine, chaque mois compte. En agissant dès maintenant, ce sont des ménages vulnérables qui passeront quelques mois de moins dans un logement inadapté, ce seront des milieux naturels qui seront préservés et des équipements collectifs, comme des piscines municipales, qui pourront s'implanter dans des endroits mieux desservis en transport collectif et actif. En plus, dans les derniers mois, plusieurs organismes possédant des logements communautaires en sont arrivés à la fin de la convention qui assurait la stabilité de leur modèle financier.

Ainsi, certains organismes craignent de devoir vendre leur parc de logements, malgré leur volonté, alors que d'autres l'ont déjà fait dans des circonstances nébuleuses. Avec la pénurie de logements qu'on vit au Québec en ce moment, on ne peut pas se permettre de perdre un seul logement social ou communautaire. C'est maintenant qu'on doit agir. L'été est un bon moment pour faire des changements législatifs qui modifient les pouvoirs municipaux puisque la majorité des permis en prévision de la saison de la construction ont déjà été émis et plusieurs municipalités peuvent compter sur la présence de stagiaires. Pour nous, la période estivale est idéale pour effectuer de tels changements.

J'enchaîne tout de suite avec nos recommandations. Notre première recommandation est de permettre aux municipalités de faire part de leur intention d'exercer leur droit de préemption au plus tard le 90<sup>e</sup> jour après que le propriétaire de l'immeuble a avisé la municipalité des conditions de la vente. Pour le moment, seule la ville de Montréal possède le droit de préemption, à l'exception des municipalités locales, qui peuvent exercer ce droit uniquement au bénéfice d'un centre de services scolaire.

Si on regarde le cas de Montréal, on peut constater que l'utilisation du droit de préemption à l'intérieur des 60 jours prévus à la charte de la ville est très complexe d'un point de vue de la gestion municipale. L'acquisition d'immeubles peut avoir des implications majeures à long terme sur l'évolution des territoires. C'est important d'analyser toutes les options possibles autant en matière de finances que d'urbanisme et cela peut prendre du temps, comme vous le savez si bien.

Donc, l'UMQ demande de permettre aux municipalités de manifester leur intention dans un délai de 90 jours plutôt que le délai de 60 jours tel qu'il est écrit présentement. J'aimerais rappeler que c'est le délai présentement prévu pour l'exercice du droit de préemption dans la Loi sur l'instruction publique. Ainsi, nous recommandons de... nous recommandons, pardonnez-moi, de généraliser ce même délai.

Notre deuxième recommandation est davantage une interrogation pour nous assurer que le texte de la loi ne permette pas de manoeuvre légale qui donne la possibilité de se soustraire au droit de préemption municipal. L'UMQ se questionne quant à une éventuelle faille dans le mécanisme de préemption actuellement prévu pour la ville de Montréal.

En effet, il est prévu que le droit de préemption de la municipalité ne peut pas s'appliquer, et je cite, «à l'égard d'une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts». Cette disposition est utile dans le sens qu'elle cherche à éviter qu'une transaction à l'intérieur d'une même famille ou entre une même personne physique ou une compagnie lui appartenant ne soit empêchée par l'utilisation du droit de préemption.

Évidemment, nous ne pouvons qu'être en accord avec l'esprit de cette disposition. Toutefois, il pourrait ouvrir la porte à des manoeuvres qui donneraient l'occasion de contourner le droit de préemption. Prenons, par exemple, le cas de deux entreprises. Il pourrait être possible de créer une coentreprise, qu'on appelle couramment «joint venture», qui soit une personne morale liée autant au propriétaire d'origine qu'à l'acheteur et qui finirait par devenir, dans les faits et au fil du temps, la propriété de l'acheteur véritable. Ainsi, nous demandons simplement de nous assurer que cette possibilité soit prise en compte dans la rédaction du projet de loi.

Pour terminer, nous sommes particulièrement préoccupés par l'érosion du parc de logements financé collectivement par certains OBNL ou coopératives au bénéfice de fonds publics. Heureusement, la vente de ces OBNL ou coopératives sera désormais soumise à l'approbation de la ministre responsable de l'Habitation. Par ce projet de loi, le gouvernement reconnaît l'importance de mieux encadrer cette situation.

Plus généralement, nous sommes également très préoccupés par la crise du logement. Ce sont les gouvernements de proximité qui sont les premiers interpellés par la population lorsque celle-ci rencontre des difficultés à se loger. Ils sont aussi les mieux placés pour identifier des solutions aux besoins identifiés sur le terrain.

Au début 2022, l'UMQ a proposé plusieurs actions pour faire face à la crise. Plusieurs d'entre elles ont été mises en oeuvre par les gouvernements du Québec et du Canada. Le projet de loi n° 37 répond à nos demandes au sujet du droit de préemption ou la vente de logements sociaux ou communautaires. Il répond aussi au moins en partie à notre appel pour un meilleur encadrement du marché locatif privé.

En effet, le projet de loi comporte des dispositions améliorant la protection des aînés contre les changements de vocation de leur logement et les variations majeures de loyer. Il réduit aussi de cinq à trois ans la période d'application de la clause F. Ce sont des actions complémentaires aux autres actions entreprises par le gouvernement, par exemple, en ce qui concerne la réalisation de logements sociaux déjà annoncés, mais non construits.

Nous pouvons toujours trouver des manières d'aller plus loin pour mieux protéger les locataires, mais les mesures proposées vont dans le bon sens. Elles permettront de soulager une partie des effets de la crise du logement. Il est certain qu'il faudra en faire plus pour agir de manière durable sur le déficit structurel de logements, et ce, à tous les niveaux de gouvernement. Nous devons rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande des logements de qualité et abordables.

À la veille de la fin de la session parlementaire et de la dissolution de la Chambre cet été, on ne peut pas se permettre que cet important projet de loi reste au feuillet. Le milieu municipal veut continuer de s'engager pleinement pour s'attaquer à la crise, mais, pour ce faire, nous avons besoin de votre aide. Je suis persuadé que les parlementaires collaboreront pour adapter cette pièce législative dans les prochains jours. Nous comptons sur vous.

Et, pour finir, je souhaite vous réitérer l'entière collaboration de l'UMQ. Nous sommes satisfaits du projet de loi n° 37 et nous sommes prêts à travailler avec vous pour la suite. Merci beaucoup.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup, M. le maire. Nous allons maintenant commencer la période d'échange avec Mme la ministre. Vous disposez de sept minutes.

• (12 h 50) •

**Mme Laforest :** Oui, oui. Merci, M. Tremblay, M. Sabourin. En fait, je vais y aller tout de suite avec mes questions, parce que vous parlez que le... Pour la question du droit de préemption, j'aimerais avoir des exemples. Par exemple, à Mascouche, est-ce que vous pouvez me donner des exemples? Qu'est-ce que ça apporterait immédiatement? Ça, c'est ma première question.

L'autre question, également, je voudrais avoir des exemples, parce que, dans le projet de loi n° 49 qu'on a adopté dernièrement avec, d'ailleurs, les collègues qui sont ici, on avait donné la possibilité aux municipalités soit de faire un don de terrain, un crédit de taxes, subvention pour faire lever des projets, par exemple, en habitation. Je veux savoir si vous l'avez pratiquée ou si vous l'avez déjà utilisée, cette nouvelle possibilité là. Ça, c'est ma dernière... ma deuxième question.

Puis, au niveau du délai, 60 jours, 90 jours, 120 jours, si on allait avec 60 jours, est-ce que vous seriez quand même d'accord, si on gardait le 60 jours? Alors, voilà mes trois questions.

**M. Tremblay (Guillaume) :** Merci beaucoup, Mme la ministre. Si vous permettez, je vais répondre à la première question et je vais laisser les deux dernières questions à Jean-François, qui est notre responsable au niveau technique à l'UMQ.

Pour la ville de Mascouche, clairement, sans rentrer dans les détails, parce que vous comprenez qu'il y a des terrains qui sont peut-être un peu plus sensibles... que je n'entrerai pas dans les détails avec vous aujourd'hui, mais, pour vous donner des exemples plus que concrets, par exemple, on va avoir des écoles bientôt à mettre de l'avant. Clairement, ce droit, on a des terrains qu'on pourrait cibler, là, parce qu'une ville... on planifie. Donc, c'est important de planifier d'avance.

Donc on pourrait commencer à cibler, parce qu'une ville comme la nôtre, qui est en effervescence au niveau de la démographie, bien, clairement, ça va nous permettre, justement, de planifier puis de pouvoir penser d'avance où est-ce qu'on peut mettre nos écoles. Quelquefois, c'est aussi au niveau de la santé qu'on a des demandes. Donc, on peut travailler en collaboration, bien sûr. Puis, oui, ça peut être très utile dans le cadre de projets où est-ce qu'on va vouloir mettre de l'habitation abordable. Pour nous, clairement, ça va nous donner... Comme on dit, c'est une boîte à outils, une ville, et ça va nous donner un outil de plus pour pouvoir, justement, nous accompagner dans toute cette réalité qu'une ville vit au jour le jour.

Maintenant, pour la deuxième, votre question sur le 60 jours, moi, je peux juste vous dire que, présentement, puis je vais laisser Jean-François terminer, si tu le veux, après, la seule ville qui a ce droit-là, c'est la ville de Montréal, et la ville de Montréal fait partie, bien sûr, de l'union, et les échos qu'on a, c'est que le 60 jours est très rapide. Pourquoi on demande 90 jours, c'est que, vous savez, des fois, ça peut être des terrains qui sont contaminés, bien, des terrains... Donc, une ville, des fois, il faut faire des études de terrains. Il y a toute la question aussi des... avec les notaires, là. Vous savez que, des fois, c'est lourd.

Donc, même quand c'est juste une question d'une entente, là, on s'entend pour acheter un terrain, des fois, le 60 jours qu'on demande, on est obligé de demander des délais supplémentaires. Donc, ça fait partie de nos vies. Donc, c'est pour ça que nous, on pense vraiment que 90 jours, ça pourrait nous aider, nous favoriser vraiment pour nous assurer de ne pas acheter un terrain à la va-vite puis qu'après, à terme, bien, ça soit une mauvaise décision parce que le terrain était contaminé. Donc, c'est juste dans ce principe-là...

Jean-François, je peux te laisser la parole pour continuer si tu le veux bien.

**M. Sabourin (Jean-François) :** Absolument, puis juste mentionner aussi qu'actuellement la Loi sur l'instruction publique, le délai de 90 jours, là, pour le droit de préemption, pour l'exercice, là, pour exactement ce même délai-là, donc, c'est la même logique, là, c'est bon. Dans ce cas-là, on trouvait que c'était quand même intéressant d'utiliser ce modèle-là parce que la seule ville qui a l'expérience disait... allait dans ce sens-là également aussi. Donc, voilà.

Pour le p.l. n° 49, le projet de loi n° 49, les nouveaux pouvoirs qui ont été octroyés en matière de programmes d'habitation que les municipalités peuvent mettre en place, ce que je sais, c'est qu'il y a beaucoup de municipalités, particulièrement en Gaspésie, qui regardent ça en ce moment avec intérêt. C'est sûr que c'est un nouveau pouvoir, mais je sais, pour... de source sûre, qu'il y a des gens qui regardent ça pour mettre ça en place pour essayer d'appuyer la construction, là, appuyer le marché privé, là, pour agir dans ce domaine-là. Notamment, le droit de préemption permettrait de donner des terrains, par exemple, à des promoteurs privés en échange de garanties d'abordabilité. Justement, ce qu'on a de besoin, c'est de créer des logements en ce moment, de rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande, particulièrement en logement abordable et communautaire. Bien, je pense que ça, ça peut être un outil, là, qui peut nous aider davantage.

**Mme Laforest :** Mais est-ce que vous avez des exemples? Est-ce que vous avez déjà eu des... commencé des projets grâce au projet de loi n° 49?

**M. Tremblay (Guillaume) :** Là, vous parlez localement, chez nous, non, clairement non.

**Mme Laforest** : Mais des exemples avec d'autres municipalités...

**M. Sabourin (Jean-François)** : Moi, je n'en ai pas. Je ne nommerai pas les municipalités qui m'ont posé des questions sur l'application de ça. Publiquement, je ne sais pas s'ils sont à l'aise, là, par rapport à ça. Il y a tout un enjeu aussi avec le marché privé dans leurs régions, mais, oui, c'est quelque chose qui est intéressant, là, quand même, du côté municipal. Il y a un intérêt, là, ça, c'est sûr et certain, avec ce pouvoir-là.

**Mme Laforest** : Merci.

**M. Sabourin (Jean-François)** : Absolument.

**La Présidente (Mme Boutin)** : Vous avez terminé, Mme la ministre?

**Mme Laforest** : Oui. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Boutin)** : Parfait. Je céderais maintenant la parole à la députée de Vaudreuil, qui dispose de 11 minutes.

**Mme Nichols** : Merci, Mme la Présidente. La question de Mme la ministre, elle était fort pertinente, là. Le projet de loi n° 49, ça fait presque deux ans qu'il a été adopté, puis on est venu donner des superbeaux pouvoirs aux villes, aux municipalités, puis ce qu'on comprend, c'est que, bien, on n'en a pas... on n'a pas d'exemple encore, là, d'endroit où ça a été utilisé.

Merci. Merci, M. Tremblay, merci, M. Sabourin, là, d'être parmi nous aujourd'hui pour représenter l'Union des municipalités du Québec. Merci de votre présentation. Merci d'avoir complété un mémoire, là. Ce n'était pas évident. Je sais que vous étiez serrés dans le temps. La FQM était là avant, puis eux aussi ont invoqué, là, le court délai. Nous aussi, on l'invoque, les oppositions. C'est compliqué de traiter... En fait, c'est... On en a fait beaucoup, là, d'omnibus, là, mais la contrainte du temps comme ça, là, en fin de session... En fin de session, c'est toujours un peu plus complexe parce qu'il y a aussi les PLIP, mais, en fait, ça, c'est notre agenda à Québec.

Mais on comprend... Puis on comprend toute l'importance qu'a, entre autres, le projet de loi n° 37, l'intérêt que les municipalités portent, entre autres, pour le droit de préemption. J'ai reçu beaucoup d'appels à cet effet-là. Beaucoup de maires se sont manifestés en me rappelant, entre autres, l'importance du droit de préemption. Donc, je vous confirme, M. Tremblay, que, oui, le message s'est rendu, puis, oui, on la sent... on sent que vous le vouliez, puis on le sait depuis le début.

Puis je le rappelle, là, voilà deux ans, quand on est rentré dans la crise du logement, c'est une des solutions qu'on avait proposées, de donner le droit de préemption aux municipalités, parce que vous êtes des gouvernements de proximité. Vous connaissez vos territoires puis vous l'avez dit dans votre exposé. La crise du logement, vous êtes certainement au premier plan puis vous êtes ceux qui viennent en aide, là, rapidement à votre... au bénéfice de votre population. Vous avez les outils. Donc, je le réitère, vous l'avez compris, que je trouve ça superimportant, le droit de préemption puis je suis d'avis, là, qu'il faut livrer le projet de loi n° 37, là, pour que les municipalités puissent en bénéficier.

On est d'accord aussi avec les fins de conventions, les OBNL, que ça soit traité, même c'est bénéfique que ça soit traité dans ce projet de loi là. Même... Puis là je radote, là, pour ceux qui sont dans la salle, mais on l'a dit. Je ne sais pas si vous avez entendu les représentations avant vous de la FQM, mais ce que je disais à la FQM, tu sais, j'ai... On pourrait même regarder pour donner un pouvoir supplémentaire à la ministre, qu'elle puisse revenir six mois en arrière pour pouvoir ordonner des enquêtes sur Sherbrooke, Richelieu, tu sais, des endroits comme ça où ça s'est drôlement passé, ces fins de convention d'OBNL. On est d'accord avec vous aussi relativement à la protection des aînés.

En gros, le projet de loi n° 37, là, c'est des éléments, là, qu'on a portés à l'attention du gouvernement dans les deux dernières années. Donc, vous comprendrez qu'on est bien contents de venir — je vais dire, patcher — patcher ces besoins-là.

Il y a... Cependant, il y a un gros, gros bémol, là, dans le projet de loi n° 37, puis je l'ai soulevé, là, ce matin, en point de presse, mais j'en ai parlé aussi à différents groupes sur le terrain pour prendre le pouls, c'est la clause F, la clause F pour... la clause F, là, qui passe de cinq ans à trois ans. Vous le savez, des constructions neuves... Puis vous le savez parce que je suis certaine qu'il y a peut-être des citoyens dans vos municipalités qui vont vous voir puis vous dire que ça n'a pas d'allure, mon bail a augmenté de 300 \$ par mois pour la prochaine année, puis ils ne peuvent pas rien faire. Ils ne peuvent pas aller devant le Tribunal administratif parce que la clause F prévoit que, pour les cinq premières années, les nouvelles constructions, c'est possible.

J'ai des questions sur le droit de préemption, mais je vais commencer par la clause F. Le cinq ans à trois ans, vous aviez dit que vous étiez en faveur, mais... puis je n'en doute pas, là, que vous êtes en faveur, mais je comprends aussi l'intérêt, pour le projet de loi, pour qu'il soit adopté rapidement. Ça fait que vous n'êtes pas pour dire que vous êtes contre parce qu'on veut l'adopter vite, mais, bon, avez-vous étudié cette clause-là, le cinq ans à trois ans? Avez-vous évalué l'impact que ça pourrait avoir sur vos citoyens? Parce que le propriétaire pouvait augmenter pendant cinq ans. Là, il peut le faire pendant trois ans. Moi, ce que j'entends en dehors du monde municipal, c'est qu'ils vont manger une méchante claque, là. Ils vont... Le temps rétrécit, là. Je ne connais pas grand monde qui serait capable d'absorber une augmentation sur trois ans au lieu de cinq. Est-ce que vous avez étudié, consulté un avis relativement à ce délai?

**M. Tremblay (Guillaume) :** Donc, si vous le permettez, je vais répondre à votre question, mais je vais aussi répondre à votre premier préambule faisant suite avec la discussion que vous aviez eue avec la ministre. Si vous le permettez, je pense qu'il y a un autre...

Tantôt, vous demandiez : Le projet de loi n° 49, est-ce qu'on l'avait utilisé? Moi, je trouve ça important aussi de rapporter et puis de ramener ici la Loi sur l'expropriation, à terme, là, parce que, par exemple, une ville comme la ville de Mascouche, si, demain matin, on voudrait faire des logements abordables, bien, il faut, d'abord et avant tout, être propriétaire de terrains. Je ne peux pas, comme ville, donner le montant nécessairement que les promoteurs, présentement, ils veulent, ou les gens, qu'ils veulent pour leur terrain.

Donc, quand on va revoir la Loi sur l'expropriation, puis, ça, on voit ça d'un bon oeil, ce changement-là, bien, ça va nous permettre, comme ville, d'être propriétaires puis, après ça, de pouvoir appliquer peut-être le projet de loi n° 49 un peu plus facilement. Maintenant que ça, c'est dit...

**Mme Nichols :** Je vois le lien. C'est un bon lien.

• (13 heures) •

**M. Tremblay (Guillaume) :** Merci beaucoup. Je trouve ça important, parce qu'on veut bien en faire, mais il faut bien avoir des terrains pour pouvoir en faire.

L'autre chose, maintenant, pour votre autre question, clairement, on est très content. Puis il y a une expression qui dit : Un tiens vaut mieux que deux tu l'auras. Donc, nous, on voit que... On voit d'un bon oeil de passer de trois... de cinq à trois ans. Est-ce que ça serait mieux d'être encore plus rapide? Je veux dire, à l'UMQ, on n'est pas... Je veux dire, on n'a pas fait des études nécessairement approfondies parce que le projet de loi vient juste d'être déposé ça ne fait pas longtemps. Cependant, on sent que c'est dans la bonne direction. Est-ce que, dans une autre mouture, on pourrait le voir un peu plus rapidement? Possiblement. Mais, clairement, nous, on voit, de cinq à trois, que ça pourrait être quelque chose d'intéressant. C'est mieux que qu'est-ce qu'on a présentement.

**Mme Nichols :** Parfait. Qu'est-ce qui est intéressant dans le cinq à trois? Puis, je le dis, là, de façon très neutre, là. Moi, là, je suis avocate de formation, j'ai été mairesse, j'ai été préfète. Quand je vois le cinq à trois, là, je vois des préjudices pour tout le monde. Ça fait que...

**M. Tremblay (Guillaume) :** Bien, je vais vous donner un exemple.

**Mme Nichols :** Ça fait que, moi, le cinq à trois, pour vrai, je ne le comprends pas, je ne le sais même pas, il vient d'où. Je cherche qui l'a recommandé, le trois ans.

**M. Tremblay (Guillaume) :** Je vous reviens...

**Mme Nichols :** Moi, je pense que ça mérite plus de... en tout cas. Mais c'est mon avis, là, moi, je pense que, tu sais, ça mérite qu'on étudie l'impact sur...

Puis je vais même vous poser une sous-question : Est-ce que ça va régler la crise du logement de passer de cinq à trois ans?

**M. Tremblay (Guillaume) :** Donc, je ne pense pas que ça va être ce qui va régler la crise du logement demain matin. Cependant, je peux vous donner un exemple dans Lanaudière, donc un peu à côté de chez nous, à Saint-Calixte, puis il y avait eu, d'ailleurs, des reportages dans *Le Journal de Montréal*, de mémoire. Donc, il y avait des gens, après cinq... bien, la dernière année, donc la cinquième année, ils ont eu des augmentations phénoménales de leur logement. Est-ce que, donc, ça veut dire que les logements qui ont entre trois, quatre puis cinq ans, bien, ils ne pourraient plus avoir des augmentations de la sorte? Est-ce qu'on se sauve, certains de notre population, à avoir des augmentations? Je pense qu'il faut voir les choses dans son entièreté. Je pense que ça peut être très, très intéressant.

Est-ce qu'on pourrait aller encore plus loin? La réponse, c'est oui. Mais, je veux dire, aujourd'hui, on peut voir ça d'un bon oeil. Je ne sais pas, de votre côté, M. Sabourin... si tu as quelque chose à rajouter, Jean-François?

**M. Sabourin (Jean-François) :** Bien, simplement dire que, tu sais, ce genre de relations là, par exemple, le Code civil, là, entre les propriétaires et locataires, ce n'est pas l'expertise municipale, nécessairement. On est interpellé par la population qui vit ça, c'est certain. Mais ce qui était l'appel de nos membres, c'était à mieux encadrer le marché privé locatif de manière générale, peu importe la manière de le faire. Pour nous, ça appartient au gouvernement de définir, au législateur de définir aussi comment... qu'est-ce qui est mesuré, qu'est-ce qui est nuancé. Mais ça prend une analyse approfondie pour, justement, définir, mais on pense que ça a été fait avec ça comme premier pas. Est-ce qu'on peut en faire plus, comme on mentionnait? Oui, probablement, dans le futur. Mais, déjà, ça va dans le bon sens, pour ce qui est de la mesure qui est prévue au projet de loi.

**Mme Nichols :** Dans le bon sens. Quel bon sens?

**M. Sabourin (Jean-François) :** Le sens d'encadrer le marché locatif en habitation pour protéger les locataires. C'est notre orientation.

**Mme Nichols :** Mais c'est parce qu'on ne les protège pas mieux de cinq à trois ans. La troisième année... Bon. O.K.

La clause F... c'est parce que vous avez dit : La clause F, ce n'est pas nécessairement une expertise municipale, mais on se permet de vous poser les questions parce qu'on vous demande de vous prononcer, entre autres, sur la clause F, parce que vous le faites aussi dans votre mémoire, vous vous prononcez sur la clause F, ça fait qu'évidemment j'essaie de comprendre qu'est-ce que vous trouvez de bon. Comme je disais préalablement, moi, je trouve que c'est un énorme préjudice pour vos citoyens, vos locataires, qui, au lieu d'avoir une hausse sur cinq ans, vont l'avoir en trois ans. Puis, même les propriétaires, les méchants propriétaires, là, tu sais, c'est... je trouve que ce n'est pas superbon non plus pour leur réputation, mais bon.

Droit de préemption, je voulais savoir... À l'UMQ, bon, peut-être moins qu'à la FQM, mais il y a des grandes municipalités, des plus petites municipalités, des villes. En fonction de la population, est-ce que vous pensez que ça va être plus difficile pour certaines d'exercer ce droit de préemption là? Puis je fais une sous-question. Ceux qui sont membres CMM — il y en a qui sont hors CMM aussi dans vos membres, CMM, CMQ — est-ce que vous pensez qu'il va y avoir peut-être un déséquilibre de ceux qui pourront l'exercer? Puis, peut-être, justement, qu'on pourrait le corriger dans le projet de loi pour que tout le monde puisse avoir le même droit de préemption...

**M. Tremblay (Guillaume) :** Bien, merci beaucoup de votre question. Je suis aussi président du comité au niveau de la CMM, là, sur l'habitation et la cohésion sociale. On est en train d'adopter une politique de logement, justement, pour l'ensemble du territoire de la CMM, et je peux vous dire une chose, le droit de préemption faisait partie de nos demandes. Donc, on est très heureux d'être ici aujourd'hui, au nom de la CMM aussi, avec ce nouveau pouvoir qui est donné. Bien, moi, je pense que ce pouvoir-là est donné aux villes. Chaque ville est assez grande et grande pour décider, justement, des droits de préemption des terrains qu'ils veulent cibler. Maintenant, ça va être chacune des villes qui va l'appliquer.

La CMM aura aussi un... pour ce que je comprends du projet de loi, aura aussi un pouvoir si jamais ils ont des terrains qu'ils pourraient cibler. Mais on s'entend que c'est très rare que la CMM, là, va aller jusqu'à aller chercher un terrain dans un secteur en tant que tel.

Moi, j'aurais le goût, madame, si j'ai le temps, là... puis je ne sais pas si j'ai le droit de vous répondre à votre autre question que vous avez posée sur le trois, cinq ans, si vous le permettez.

**Mme Nichols :** Oui.

**M. Tremblay (Guillaume) :** Donc, moi, ce que je comprends... Oh! Oui, je peux? O.K. Donc, ce que je comprends, c'est que... Oh!

**La Présidente (Mme Boutin) :** 38 secondes.

**M. Tremblay (Guillaume) :** O.K. Donc, je vais y aller rapidement. Ce que je comprends, vite, c'est que, présentement, les propriétaires ont le droit d'augmenter les logements pendant cinq ans. Là, on va avoir le droit de l'augmenter pendant trois ans. Donc, ça veut dire que les habitations, vraiment, qui ont quatre puis cinq ans ne pourraient plus augmenter. Mais c'est ce que je comprends.

**Mme Nichols :** J'interviens rapidement parce qu'il doit me rester cinq secondes, mais le coût de la nouvelle construction, là, il l'étalait sur cinq ans, là il va l'étaler sur trois ans. Mettez ça dans votre... Réfléchissez.

**M. Tremblay (Guillaume) :** Je vous entends. Je vous entends.

**Mme Nichols :** Je vous lance ça comme ça. C'est pour ça que moi, je pense que ça prend une étude, puis il faut la retirer du projet de loi pour aller vite.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci infiniment. C'est tout le temps qu'on avait pour cet échange. Je céderais maintenant la parole à M. le député de Laurier-Dorion. Et puis, si vous faites la demande ou on a une petite demande pour donner le temps de la députée de Gaspé... si on a consentement, M. député de Laurier-Dorion. Est-ce que j'aurais le consentement?

**Des voix :** ...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Par contre, j'aurais un autre consentement à vous demander. Si on fait ça, ça serait de pouvoir dépasser de trois, quatre minutes, maximum. Consentement? Parfait.

À vous la parole, M. le Député de Laurier-Dorion. Vous avez 5 min 50 s.

**M. Fontecilla :** Merci, Mme la Présidente. Merci, les collègues. Et bonjour, M. Tremblay, M. Sabourin. Écoutez, on va aller, justement, sur la question du droit de préemption, là. Vous dites que c'est une demande historique. C'est tout à fait tout à fait vrai. Nous aussi, on le propose depuis longtemps. Mais, en même temps, vous dites, et je vous cite, dans le dernier paragraphe de votre mémoire : «Il faudra toutefois en faire plus, collectivement et à tous les niveaux de gouvernement, pour agir de manière durable sur le déficit structurel en matière de logement...» Et, ceci étant dit, est-ce que vous pensez, là, que le fait d'avoir le droit de préemption va vous permettre de régler la crise du logement ou il faudrait en faire plus? Et, s'il faut en faire plus, tel que vous le dites dans votre mémoire, de quoi s'agit-il?

**M. Tremblay (Guillaume) :** Bien, écoutez, rapidement, il est clair que le droit de préemption ne va pas tout régler dans le domaine du logement. Cependant, comme je disais tantôt à vos collègues, c'est comme une boîte à outils, nous, les municipalités. Donc, on voit que ça nous donne un outil de plus dans notre coffre pour, justement, nous donner...

Autre chose qu'on a demandée, c'est le droit à l'expropriation. On est très heureux d'avoir entendu le premier ministre à cet égard-là. On sent une volonté aussi de la part des partis à l'Assemblée nationale.

Maintenant, clairement, bien, il va falloir aller un peu plus loin au niveau du logement, que ça soit avec bien sûr des logements... donner des logements... en annoncer encore, je pense que c'est une réalité, hein? Vous savez, quand on en demandait... Si je retourne à mes notes, là, la SHQ estimait à 37 000 ménages en attente de logement social, ce n'est pas rien. Donc, je pense que ça va être vraiment important, au cours des prochaines années, de continuer. Puis il ne faut pas aussi... Ne sous-estimez jamais la vitesse que le marché est capable de livrer, aussi, ces logements-là.

Donc, ça, c'est notre réalité. Donc, il va falloir vraiment avoir des positions claires, au cours des prochaines années, à cet égard-là. Autant, le marché, il va falloir qu'on soit capable de livrer, il va falloir qu'il y ait des annonces. On voit de bons augures, cependant, là, tout le programme qui a été annoncé par le gouvernement du Québec, le PHAQ. Donc, on est en évaluation présentement. On voit qu'il y a plein de projets qui lèvent un peu partout. Ça peut être intéressant. Donc, on essaie les choses différemment.

Puis, comme je disais tantôt, on sentait la volonté, autant du gouvernement du Québec que du gouvernement du Canada, d'aller de l'avant. Puis, collectivement, moi, je pense qu'il faut se le dire, on a reconnu le problème aussi. Donc, tous les gens en autorité, bien, on a été capable de dire : Il y a une crise de logement, c'est notre réalité. Maintenant, bien, il va falloir... il faut l'attaquer. Puis je pense qu'il y a des mesures qui ont été annoncées qui ont été très, très, très intéressantes. Puis il pourrait y en avoir d'autres clairement au cours des prochaines années.

**M. Fontecilla :** Toujours dans le même sens, si vous exercez le droit de préemption, est-ce que vous pensez que les municipalités ont les moyens financiers pour aller au bout du processus et réellement construire de l'habitation, en particulier du logement social?

**M. Tremblay (Guillaume) :** Bien, oui, on a... ça va nous donner, comme je vous disais tantôt, un autre outil dans notre... Puis, tu sais, est-ce que chaque ville a une... Est-ce que toutes les villes vont vouloir faire du logement...

Vous savez que moi, comme maire, je crois à l'autonomie municipale. Donc, si une ville décide d'en avoir, bien, c'est sa responsabilité. Si elle décide d'investir, par exemple, donner un terrain... on a aussi le pouvoir, maintenant, de donner certains congés de taxation. Il y a plein de pouvoirs qu'on a.

Maintenant, bien, chaque ville, chaque région va avoir des objectifs. Puis, au point de vue... Pour vous parler de la CMM, bien, au point de vue de la CMM, on est en train, justement, d'adopter une politique métropolitaine pour donner, justement, des initiatives à l'ensemble des villes de la CMM. Bien, je pense que, le gouvernement du Québec, on sent une volonté, justement, d'améliorer les choses, là, on la sent, cette volonté-là.

• (13 h 10) •

**M. Fontecilla :** Les OSBL, donc, le projet de loi n° 37 octroie à la ministre la possibilité de refuser une transaction impliquant des OSBL ayant été financés par de l'argent public. Est-ce que vous pensez que ça règle le problème? Parce qu'un OSBL peut être amené à vouloir vendre parce que, par exemple, il y a de bonnes raisons : il faut investir de façon substantielle, ils n'ont pour l'argent, il y a un problème de... ils peuvent faire faillite, etc., là. Une fois que la ministre a dit non ou le ministre a dit non à une transaction, est-ce que vous pensez que le problème s'arrête là? Est-ce qu'on devrait aller plus loin, là, en termes de... pour assurer la viabilité financière des OSBL ou du modèle d'OSBL?

**M. Tremblay (Guillaume) :** Qu'est-ce que je comprends, c'est que, dans le projet de loi, on va donner le pouvoir à la ministre de refuser une transaction. Donc, je pense qu'une ministre ou un ministre, avant de prendre une décision, bien, va aller à l'écoute de l'organisme. S'ils ont une réalité différente à... par exemple, je vais vous donner des villes, là, à Terrebonne versus à Laval parce qu'il y a eu un cas exceptionnel, bien, je pense que la ministre ou le ministre va être capable de prendre acte des raisons. Puis, si elle trouve que les raisons sont valables, elle va pouvoir dire : O.K., c'est correct, je laisse la transaction. Si elle trouve qu'elles ne sont pas valables...

Ce qui est important, cependant, puis je suis sûr que vous allez être d'accord avec moi, c'est qu'il ne faut pas perdre de logements pour nos citoyens, des logements à prix abordables. Donc, je pense que chacun des OBNL va pouvoir se défendre ou, du moins, expliquer à la ministre ou au ministre la raison pour laquelle ils ont décidé de le vendre. Si la ministre ne trouve pas ça valable, bien, elle va pouvoir appliquer son droit. Et je suis totalement d'accord avec ce principe.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Malheureusement, c'est tout le temps qu'on avait. Je suis désolée.

**M. Fontecilla :** Merci beaucoup.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci infiniment à M. Tremblay et M. Sabourin pour votre belle contribution à nos travaux.

La commission suspend ses travaux jusqu'à 14 h 30.

(Suspension de la séance à 13 h 12)

(Reprise à 14 h 33)

**La Présidente (Mme Boutin) :** Alors, à l'ordre, s'il vous plaît! La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques ainsi que les ordinateurs.

Nous poursuivons les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation.

Alors, cet après-midi, nous allons entendre les personnes et les organismes suivants : la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, le Réseau québécois des OSBL d'habitation, le Front d'action populaire en réaménagement urbain conjointement avec le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec et le Réseau FADOQ.

Alors, sans plus tarder, j'inviterais... j'aimerais souhaiter la bienvenue au représentant de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, M. Benoit Ste-Marie. Alors, comme vous le savez, vous disposez de 10 minutes pour présenter et nous faire votre exposé. Ensuite, on va procéder à une période d'échange avec les membres de la commission. Alors, je vous céderais la parole.

### **Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ)**

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Bonjour, Mme la ministre, messieurs dames les députés et Mme la Présidente. Merci de cette invitation. J'espère être en mesure de vous sensibiliser cet après-midi sur les questions qui se posent et qui touchent l'habitation.

D'entrée de jeu, j'aimerais souligner que ce projet de loi offre une réponse évidemment très limitée face aux besoins du secteur locatif, qui désire ou qui demande à améliorer sa prestation en termes de quantité et de qualité de logements au Québec. Bon, dans un premier temps, je vais parler de la section F et, dans un deuxième temps, de la préemption.

Je vais d'abord vous expliquer, en fait, la raison d'être de la section F, à savoir quelles étaient les intentions du législateur il y a plusieurs années, je pense, il y a plus de 25 ans, lorsque c'est apparu dans le bail. En fait, il y a trois éléments fondamentaux.

D'abord, la section F est là comme contrepoids à un risque très important qui existe pour construire du logement locatif, c'est-à-dire le modèle d'affaires où les conditions pour construire du logement locatif sont très, très difficiles. Si on compare avec le condo, par exemple, comme tout le monde le sait, le condo est vendu sur plan avant. Donc, tous les revenus sont avant de construire le projet, alors que, dans le secteur locatif, les revenus sont étalés sur des dizaines d'années. Donc, c'est un modèle beaucoup plus risqué et c'est pourquoi le législateur a dit : On va leur donner cinq ans pour ajuster leurs loyers et pour aussi inciter, bien sûr, l'investissement dans le secteur locatif, qui, je le répète, représente beaucoup de risque.

Le deuxième élément, et celui-là n'est pas très connu, je dirais, du public, et c'est important que vous portiez... attention particulière, il s'agit des coûts d'opération. Quand on construit un condominium, le constructeur, il a son risque qui est celui de la construction. Il vend à un prix défini puis ensuite il prend le risque de construire et d'assumer des coûts de construction qui vont connecter avec les prix qu'il a vendus ses condos. C'est un risque qu'il connaît puis c'est ce risque qu'il... Le risque des coûts d'opération, il ne le prend pas. Ça, ça va... combien ça va coûter, gérer l'immeuble, gérer le condominium par la suite, le fait qu'il y ait des occupants puis... et quels seront les besoins d'entretien, par exemple, de cet immeuble-là, il n'en a pas, d'idée, puis ce n'est pas lui qui va en avoir, des idées. Il laisse ça aux occupants.

Donc, les occupants vont, eux, prendre le risque plus d'ajuster, puis le terme est important, les frais de condo en conséquence. Et, tous ici, vous savez que les gens qui ont acheté des condos, ils disent : Au début, ça ne coûtait pas cher de frais de condo, mais, plus ça va, plus ça coûte cher, et ils rajustent les frais de condos, et ils se rendent compte qu'entretenir le terrain, le déneigement, tout coûte plus cher que qu'est-ce qu'ils pensaient.

Or, c'est la même chose du côté locatif, sauf que le promoteur, le propriétaire, le constructeur, c'est lui qui doit assumer ce risque-là de comprendre, disons, sans avoir toutes les données, son coût d'opération, quel sera-t-il. Puis je fais juste porter à votre attention que, dans les constructions neuves, souvent, le chauffage est inclus, ou l'énergie, et c'est un élément qui est très difficile à évaluer avant d'avoir cette période qu'on appelle la période de stabilisation. Dans le domaine de la construction, c'est quelque chose de connu, période de stabilisation. Cette période de stabilisation là, pour connaître ses coûts d'opération, en général, c'est de trois à cinq ans.

Donc, ce n'est pas pour rien que le législateur est arrivé... dire cinq ans, parce que ça prend cinq ans entre, on va dire, les premières unités qui vont être utilisées, puis les dernières louées, puis que le fait qu'on va avoir un, deux hivers, un, deux étés, quelques 1er juillet qui vont être passés pour voir c'est quoi, les coûts d'opération. Ça fait qu'il n'y a pas de hasard, là. Je veux juste mentionner ça comme ça.

Le troisième élément, très important, c'est l'aspect anticipation qui explique aussi pourquoi il y a cinq ans, puis il pourrait même en avoir plus, pour ajuster le prix, c'est que les villes, quand elles se développent, elles disent : On veut développer tel coin de la ville qui a besoin d'amour, par exemple, où on va installer un hub de transport dans ce coin-là. Il va y avoir un REM. Il va y avoir quelque chose qui va passer là. Il va y avoir un golf, un terrain. On annonce qu'est-ce qu'il va arriver plus tard, mais on donne tout de suite des permis pour que les gens construisent, parce que c'est long, construire, et, par la suite, on va avoir un aménagement urbain, on va avoir ce qu'on appelle un quartier, mais les premières unités qu'on va louer, il n'y a pas de quartier encore. Souvent, on est devant une incertitude assez grande.

Donc, il y a une très grande prise de risque pour encourager des constructeurs à aller construire dans des endroits qui sont désirés, on va dire. Et donc cette période-là, elle permet cette prise de risque là, de dire : Bien, je vais pouvoir louer au montant, on va dire, moins cher au départ puis je vais pouvoir l'ajuster par la suite.

• (14 h 40) •

Alors, les impacts de passer de trois à cinq ans. Il est absolument certain que les constructeurs, lorsqu'ils vont faire leurs études, vont pouvoir partir... vont devoir partir en mettant le prix de location beaucoup plus élevé au départ, au risque de prendre plus de temps à le remplir, mais ils ne vont pas prendre le risque de partir trop bas leur prix, et ça, ça va faire... ça va avoir des impacts.

La deuxième chose, c'est que, si, par exemple, on réduit la période, les hausses entre les différentes années risquent d'être beaucoup plus fortes dans un modèle trois ans que cinq ans. Donc, je pense, vous avez tous compris, là, qu'en moyenne les trois premières années d'occupation, donc, le locataire devrait payer en moyenne plus cher, c'est plate à dire, là, mais ça aurait ça comme effet, plus cher en moyenne, selon nous, là, que le modèle de cinq ans, qui permet un ajustement sur une plus longue période.

Je vais parler du droit de préemption. Écoutez, je suis celui qui a accordé des entrevues à Radio-Canada, notamment en Gaspésie, sur le fait que la crise actuelle qui n'est pas normale... On s'entend, là, c'est du jamais-vu, un déplacement de population comme ça. Il y a des besoins très importants de construire dans les régions au Québec, dans les villes régionales, et j'ai bien mentionné que c'est une opportunité assez extraordinaire pour les villes régionales, une grande opportunité pour revaloriser leurs centres-villes, revaloriser, en fait, ces municipalités-là ou des secteurs de ces municipalités-là qui portent...

Puis je suis allé me promener en Gaspésie, en passant, l'an dernier, très belle région, mais on remarque, en se promenant, qu'il y a des traces d'un déclin qui a opéré, lui, depuis 30 ans. On voit des immeubles, par exemple, en pas bonne condition ou qui mériteraient d'être refaits. Donc, c'est le temps de les rénover, c'est le temps de refaire une beauté à nos belles villes régionales. Elles sont déjà belles, mais il y a toujours place à amélioration.

Et, comme le besoin est assez criant, on comprend, on voit le sens du droit de préemption qui apparaît puis qui permettrait à des villes d'agir puis de faire une planification, on va dire, urbaine, là, qui s'impose, mais ce que je vous dis, c'est de faire très, très attention, parce qu'il s'agit d'un pouvoir qui est demandé par les villes qui peut être très pernicieux à moyen et long terme. Ça peut donner lieu à des abus de pouvoir, et on ne veut pas ça au Québec. Alors, il se doit, ce droit-là, d'être très, très bien encadré, et je ne suis pas certain... Je ne suis pas un spécialiste non plus, mais je ne suis pas certain que le projet de loi qui est devant nous nous le garantit.

Aussi, la mécanique qui est proposée dans cette loi me semble à parfaire. Elle peut causer, semble-t-il, potentiellement, des préjudices financiers, un genre de perte de valeur à partir du moment où le droit est connu, le droit de préemption est connu sur un immeuble en question. Donc, ça serait important que, pour aller dans cette direction-là... que la mécanique, d'une part, soit bien définie et que le droit qu'on donne aux villes soit, lui, encadré pour ne pas qu'il y ait de dérives et pour ne pas qu'on vive, disons, des questions qu'on a déjà connues dans d'autres secteurs, par exemple, là, sur des questions de zonage ou des choses comme ça. Tu sais, il ne faut pas aller dans cette...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci, M. Ste-Marie. Je dois malheureusement mettre fin à votre allocution, mais vous aurez sans doute l'opportunité de compléter puisque nous débutons la période d'échange, et nous allons débiter avec Mme la ministre. Vous disposez de 17 min 30 s.

**Mme Laforest :** Oui. Bonjour, M. Ste-Marie. Écoutez, je vais passer tout de suite mes questions en rafale. On a eu une... on a déjà des... quelques rencontres, là, depuis longtemps, depuis le début, même, il n'y a pas longtemps. Là, vous dites : Il y a... on doit calculer les coûts de construction, il y a les coûts d'opération. Moi, présentement, en général, là, comment... dites-moi, là, pour les propriétaires, là, pour fixer les loyers... tout de suite, comme ça, donnez-moi vos outils que vous avez pour fixer le prix du loyer.

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Bien, c'est-à-dire que c'est une étude de marché, et cette étude de marché là où la... Le focus sur le prix du loyer... Les constructeurs, au départ, sont vraiment focussés sur la construction. Ils se disent : L'aspect montant de loyers, on va le définir quand on aura toutes les pièces du puzzle, parce qu'il en manque quand on construit. C'est très difficile de savoir d'avance combien ça va coûter pour chauffer l'immeuble qui est là. Ça fait que ce n'est vraiment pas une question facile à répondre. Ça fait que cette démarche-là, de définition de prix, elle va arriver dans un processus qui n'est pas le même que dans un condo au départ, un condo où il y a le site Internet, puis tout ça. Or, le prix, comment ils font? Bien, ils vont... c'est ce qui est difficile dans le cas d'un nouveau produit. Si je suis un produit existant, je prends des comparables, j'essaie de voir un peu des appartements comparables. Mais là je suis dans le neuf. Je suis dans un secteur qui est en redéfinition. Fixer le prix, ce n'est pas facile.

Pour répondre à votre question, il y a des firmes qui le font, les Altus de ce monde, où ils font études de marché puis ils chargent les propriétaires pour ces études de marché là pour savoir quel serait le prix potentiel du secteur selon telle, telle, telle possibilité. Puis ils vont, en général, refaire ces études-là avec le temps pour voir effectivement, compte tenu du projet... parce qu'il ne faut pas se le cacher, entre le projet qui est annoncé et le projet qui est finalement construit, il y a souvent des variantes, puis c'est ces variantes-là qui vont définir... Parfois, la piscine prend le bord ou... tu sais, il y a des... selon les coûts du projet. Donc, ce n'est pas facile, avant de le faire, de fixer le prix. Ça se fait à la fin et, au mieux, par des firmes externes, sinon avec des comparables, mais qui sont souvent boiteux dans le marché. C'est difficile de fixer le prix.

**Mme Laforest :** Maintenant, moi... Si on compare, admettons, un projet de condo... Alors, le promoteur à son projet de condo et, quand le projet est terminé, le promoteur vend les condos. Dites-moi... Ça veut dire que le promoteur... Si on compare un peu, les promoteurs de condos devraient attendre trois ans pour vendre au bon prix, ou cinq ans.

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Non, c'est parce que la différence, puis c'est là que c'est important, c'est que les condos n'assument pas le risque, d'abord, financier.

D'abord, sur le financement, si je commence par le financement, quand vous allez à la banque, là, puis vous construisez des condos, ils vont vous demander... pas de problème, ils disent : Venez nous voir, quand vous aurez 70 % des condos vendus, on va vous prêter... Là, je comprends, tout l'argent est là. Donc, le risque, dans un condo, il n'y en a pas beaucoup, et le... fixer le prix, on regarde combien ça va coûter pour construire, mais immédiatement, là, dans les prochains temps, et toute la question long terme, et c'est là qu'est toute l'importance ici, long terme, il s'en fout complètement parce que ce long terme là, moyen, long terme, c'est les occupants qui vont courir le risque.

En achetant le condo, après, on va savoir combien ça coûte comme frais de condo. Puis, attention, les frais de condo, ce n'est pas des 90 \$ par mois, 400 \$, 450 \$ par mois. Ils ne le savaient pas nécessairement quand ils ont acheté le condo. Ils se disent : C'est du neuf, c'est du neuf, ça ne coûtera pas cher pour l'entretenir, tout est neuf, tout est neuf. Attention, tout est neuf, il y a des frais d'entretien.

**Mme Laforest :** Oui, c'est bon. Bien, je suis un peu au courant.

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Vous comprenez ce que je veux dire, c'est que l'arrimage entre les modèles d'affaires... Dans le cas du locatif, les revenus sont après puis ils sont sur du long terme. Donc, le danger, c'est qu'ils s'enferment dans les règles de la régie et qu'à ce moment-là le projet ne devient pas rentable. Donc, il ne se fera pas.

**Mme Laforest :** O.K. Bien, en fait, qu'est-ce que... C'est quoi, votre proposition, vous? Parce qu'on le sait très, très bien... Puis ça, c'est ma première question, parce qu'on le sait, c'est une réglementation, c'est une règle qui est là depuis 1980. C'est sûr qu'on est en 2022. On a des outils beaucoup plus rapides maintenant pour calculer le risque ou encore, comme vous le mentionnez, les coûts de construction, les coûts d'opération. Qu'est-ce que vous auriez à proposer? Ça, c'est ma première question.

Et j'aimerais ça avoir votre opinion sur pourquoi, depuis deux ans, on vit des hausses abusives. On le sait, là, puis là vous allez me dire : On manque de logements, mais, nous, vous le savez, là, on augmente l'offre. C'est sûr qu'on augmente l'offre. Mais, en même temps, quelle serait votre réponse, à savoir pourquoi on a connu énormément de hausses abusives. Et, l'autre chose, qu'est-ce que vous proposez?

• (14 h 50) •

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Je ne sais pas si j'aurai assez de temps, mais l'idée, c'est de dire... La section F, c'est comme une patch sur une plaie qui saigne. C'est quoi, cette plaie-là? C'est un secteur, le locatif, qui n'est pas rentable. Donc, on est obligé, parce qu'il n'est pas rentable, d'y aller avec des incitatifs comme ça. Et aussi il est en concurrence, comme je vous l'ai expliqué, avec d'autres secteurs de la construction, ça peut être le commercial, ça peut être d'autres secteurs, et ça s'avère le mode de construction le plus compliqué et le plus risqué. Donc, c'est pour ça que F est là. Si on pouvait s'en passer, on s'en passerait, mais elle semble nécessaire, et on comprend que ça irrite, mais il y a d'autres choses qui irritent dans l'immobilier. Puis, comme j'explique, la rentabilité, comme telle, du secteur locatif... Je sais qu'on n'aime pas le mot «rentabilité», mais il est nécessaire que ça soit plus rentable pour qu'il y ait de la construction, plus de construction au Québec, qui manque de logements.

Pour votre deuxième question, à savoir comment ça se fait... je pense, c'est une bonne question, parce qu'effectivement on n'avait jamais entendu parler de problématique, et vous avez remarqué que c'est arrivé, les cas médiatisés, là, à Granby, à Magog, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, tous des endroits en région, alors que... et avec, j'oserais dire, des constructeurs moins expérimentés, et on a remarqué aussi que l'écart était réel. Il y avait un gros écart. Donc, ça veut dire que ces loyers-là étaient très, très en bas du marché.

Et, en fait, ce qu'il s'est produit, c'est que ces endroits-là... Le taux d'inoccupation qui, au Québec, historiquement, de toute l'histoire, là, du Québec... Le taux d'inoccupation, c'est quelque chose qui bouge très lentement. Ça va dans une direction. Il monte, il va redescendre, mais jamais de façon saccadée. On voit venir l'affaire, mais, pendant la pandémie, du jamais-vu, on est passé, dans des endroits où est-ce qu'il y avait de l'équilibre ou un peu plus, un marché qu'on va dire confortable, à presque zéro, à presque zéro de... Donc, ça, c'est quelque chose qui, historiquement, n'est jamais arrivé, et là on l'a vécu, et c'est à cause de la pandémie. Il y a eu un déplacement de population comme jamais dans l'histoire du Québec. Tout le monde a bougé, là. Ça fait que ça, c'est quelque chose que... Là, je comprends, on est très réactif.

Donc, je vais juste y aller avec un élément fondamental qui est à comprendre, c'est que la section F n'est pas complètement libre. C'est-à-dire qu'il y a quand même une jurisprudence autour de la section F, et les propriétaires, quand ils augmentent le loyer, sont obligés de donner la même augmentation à tout le monde. Ils ne peuvent pas viser un ou l'autre. Donc, ça les force à augmenter tout le monde. Donc, la personne qui va... qui devrait donner une augmentation qui fait en sorte que tout le... Ils ne peuvent pas prendre le risque de donner une trop grosse augmentation, et c'est pour ça que, dans les grands projets à Montréal, il n'y a jamais eu rien, parce qu'ils y vont tranquillement, sur cinq ans. Or là, en région, ils ont... Vous avez remarqué, d'ailleurs, dans les reportages, il y a des gens qui sont demeurés en place. Ils ont dit : Nous, ça nous va, là, l'augmentation est terrible, mais ça demeure encore un bon choix.

Donc, ce que je veux dire, c'est qu'il n'y a pas de possibilité d'y aller d'une augmentation trop forte parce qu'il va vider... Personne ne veut faire ça. L'autre chose, c'est que le législateur, quand... et il y a une jurisprudence, quand il y a des augmentations trop fortes, elles peuvent être régies par le TAL. Il y a eu des cas.

**Mme Laforest :** Je comprends très bien. Puis je comprends aussi... Au niveau de l'amortissement, ça, on le sait, que c'est très, très difficile sur 43 ans, même voire plus, puis la cession de bail, on en a parlé aussi, là, le transfert du bail, mais, en même temps, si, admettons... On jase et on parle. C'est important d'avoir votre opinion. Si, demain matin, on dit : Ce n'est plus cinq ans, c'est trois ans, est-ce que vous pouvez me dire si les promoteurs seraient quand même confortables... Parce qu'on parlait du cinq ans. On parlait d'un an. On parlait de l'enlever. Si on reste sur les trois ans... Parce qu'on jasait aussi puis, quand on avait nos rencontres, on regardait le rôle foncier qui est sur trois ans. Donc, l'équilibre entre le cinq ans et un an, c'était trois ans. Qu'est-ce que... Dites-moi, là, votre... la vérité, c'est quoi, votre réaction?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** La vérité, là, c'est que, dans le contexte actuel, c'est le pire moment pour réfléchir à une affaire comme ça parce qu'il ne faut pas d'aucune façon enlever quoi que ce soit actuellement à ce qui peut exister comme élan pour construire. Il manque de logements. Donc, je veux dire, tout ce qui peut aider à faire construire du logement locatif, il faut le faire. Quand on va dans l'autre direction, ça veut dire que le gouvernement devra probablement subventionner encore plus le logement locatif. Donc, c'est important parce que, oui, je pense, ça fait une différence dans le risque que prend les gens de passer de cinq à trois ans. Puis, malheureusement, si on pensait faire un gain côté locataire, je pense qu'il ne s'avérera pas et probablement... Ça fait drôle à dire, je sais que ça peut représenter... l'image de cinq à trois ans, mais je pense que les locataires sont perdants dans l'histoire. Donc, ce n'est pas l'instant... en tout cas, ce n'est pas le moment de changer ça.

Et là vous avez parlé de d'autres sujets, puis je pense que c'est important, c'est de dire que l'habitation, là, c'est toute une espèce de système, là, on va dire, interrelié avec toutes sortes de composantes, et toutes ces composantes-là, on ne peut pas en enlever une sans tout regarder, là, le fonctionnement de tout ça. Donc, ça, ça demande une démarche impliquant l'ensemble des intervenants et l'ensemble de tout ce que représente, je dirais, le projet de l'habitation puis d'en faire effectivement un grand projet pour qu'il y ait plus de construction qui se fasse au niveau privé puis que le parc de logements... on arrête de perdre aussi des logements au Québec.

Pour répondre à votre question, je vous dirais, moi, je comprends les intentions du gouvernement, puis ça a été dur de voir ça, pour nous, hein, de voir des grosses augmentations, puis, tu sais, on est déstabilisé un peu par ça, mais, je pense, ce n'est pas le moment de pointer la section F qui, pour l'instant, m'apparaît très, très nécessaire pour qu'il y ait des projets de production de logements.

**Mme Laforest :** C'est bon. Moi, je vais juste terminer... parce que c'est sûr que, quand on parle que ça, c'était instauré en 1980, 2022... Même les constructions sont plus rapides aujourd'hui. Les prévisibilités, aussi, on est capable, en tout cas, selon moi, de prévoir combien coûterait le logement par mois. Mais je vous comprends, parce qu'on parle du terrain parfois non terminé, le stationnement qui serait... qui n'est pas terminé, les coûts de chauffage, l'électricité, le déneigement. Tu sais, il y a des aspects, c'est sûr, à considérer et à évaluer, mais, selon moi, sur trois ans, le terrain est terminé, le déneigement est déjà prévu, alors, les coûts de chauffage également, mais je voulais vous entendre.

Je suis persuadée que mes collègues ont plusieurs questions également. Alors, merci, M. Ste-Marie. Ah! il y a peut-être le droit de préemption, j'avais une question, si j'ai le temps, Mme la Présidente, parce que les municipalités parlaient d'allonger le délai de 90 jours ou encore de 120 jours. Je voulais savoir... Nous, c'était sur 60 jours, pour le droit de préemption municipal, pour le délai de la conservation de la vente ou la préservation du terrain, sur 60 jours. Qu'est-ce que vous en pensez, du 90 jours ou 120 jours?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Très franchement, je n'ai pas vraiment de réponse à vous donner là-dessus. Le côté droit de préemption, je n'ai pas... Je ne me suis pas penché énormément sur la question. J'ai juste consulté rapidement des gens qui m'ont, disons, éclairé, là, sur les remarques que j'ai faites par rapport à ce droit-là. Comme je dis, c'est vraiment une question d'encadrement qui nous préoccupe. Pour ce qui est de la mécanique, là, je ne pourrais pas répondre à votre question, malheureusement.

**Mme Laforest :** O.K., merci. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Il reste trois minutes à la partie gouvernementale. Est-ce que...

**Mme Laforest :** Ah bien! Je peux continuer. Est-ce que vous avez des questions... Bien, je vais continuer, parce que, si... Puis là on est toujours dans l'hypothétique, si je peux dire, dans... Si, admettons, on vous obligeait de prendre un délai respectable entre le zéro et le cinq ans pour la clause F, quels sont les bons... le positif, les avantages du nombre d'années que vous auriez choisies ou que vous aimeriez choisir? Là, vous allez me dire cinq ans, je sais très bien.

• (15 heures) •

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Bien, en fait, ce que je veux... vous sensibiliser aujourd'hui, c'est sur la situation actuelle au Québec. Il manque de logement locatif, et, sans dire qu'on est sur le bord d'un précipice, ça ressemble un

peu quand même à ça. Là, les coûts de construction n'ont pas augmenté, ils ont explosé depuis deux ans, et rien ne nous laisse croire qu'ils vont baisser. Vous savez ce qu'il se passe, l'inflation, tout ça, mais, particulièrement dans le domaine de la construction, le coût des matériaux ne redescend pas, parce que, quand il redescend, on dirait qu'il remonte, disons, deux mois plus tard.

Donc, on a... Puis on a un problème de main-d'œuvre, là. Donc, ça, ce que ça veut dire, c'est qu'aujourd'hui on est devant un défi de construction au Québec pas juste dans le locatif, dans presque tous les modèles d'habitation, mais particulièrement dans le locatif. On se retrouve dans une situation où est-ce qu'il va falloir trouver une façon de construire malgré ce que je viens de vous dire, avec le taux d'intérêt qui augmente et toutes ces conditions-là. Donc, on est dans un... dans des... Les lumières dans le tableau de bord, actuellement, sont à peu près toutes tournées au rouge, là. Donc, on ne va pas en allumer une de plus, là. Je veux dire, c'est... Il faut aider, il faut donner le plus de chance possible pour que des projets voient le jour. Et le calcul qu'on va faire avant de se lancer dans les projets va être beaucoup plus... Comment je vous dirais ça? La prise de risque est devenue beaucoup plus importante. Est-ce qu'il y aura un arrêt? Est-ce qu'on ne verra plus de grues? Non, on va encore en voir, mais sur des projets qui ont déjà été annoncés, qui ont déjà entamé, disons, leurs phases. Mais, des nouveaux projets, écoutez, j'ai fait le tour, là, depuis quelque temps, là, et ce qu'on me dit, c'est qu'on est face à un mur, là, au niveau de la construction. C'est très, très grave, qu'est-ce qu'il se passe.

Donc, je comprends votre question par rapport à F, mais on n'est même plus à dire cinq ans, deux ans, trois ans. Écoute, ne touchons pas à ça pour l'instant, là, c'est ce que je suis après dire.

**Mme Laforest :** Juste quand même... Puis je vais quand même, vous le savez très bien, je vais passer le message, parce qu'on a donné toutes les possibilités, là, dans le projet de loi n° 49 avec les municipalités, pour aider des projets. Puis il y a également le Programme d'habitation abordable Québec, 300 millions, puis ça, ça va vraiment vous aider. Alors, prenez note que ce programme-là, d'habitation abordable, on a quand même eu 102 projets avec des promoteurs. Donc, c'est certain, je peux vous dire qu'il y a des promoteurs encore aujourd'hui qui... des promoteurs qui veulent construire.

Alors, je crois que mon temps est terminé. Alors, merci beaucoup, M. Ste-Marie. Très intéressant.

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Merci.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup, Mme la ministre. Je céderais maintenant la parole au député de Viau. Vous disposez de 11 min 40 s.

**M. Benjamin :** Merci, Mme la Présidente. Merci, M. Ste-Marie, pour votre présentation. J'ai une première demande pour vous. Est-ce que vous allez être en mesure... Est-ce que la CORPIQ pourra nous faire parvenir un mémoire? Parce qu'il me semble que vous nous avez présenté, ici, quelques éléments de réflexion, il me semble, très intéressants qui seront sûrement utiles en étude détaillée. Est-ce que vous comptez nous faire parvenir un mémoire?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Je suis en train d'écrire un mémoire actuellement pour la ville de Montréal, qui tient une commission la semaine prochaine. Ça m'a pris tout mon temps et ça va me le prendre encore parce qu'on n'a pas terminé. En passant, c'est une commission qui vise à contrôler les loyers encore plus qu'ils le sont aujourd'hui et à augmenter les coûts d'opération de tous les logements locatifs ou presque, tous les logements locatifs à Montréal. Vous comprendrez que je m'affaire à essayer de sensibiliser la ville à ne pas faire ça, et donc ça prend beaucoup, disons, de mon temps.

**M. Benjamin :** Parfait.

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Mais, pour répondre à votre question, j'ai quand même un écrit devant moi. Je vais essayer de faire quelque chose. Ça dépend, je vous dirais, des délais que vous m'offrez, parce que j'avoue que j'arrive ici aujourd'hui suite à une demande qui était faite avec des très, très courts délais, là.

**M. Benjamin :** Bien, écoutez, effectivement, on est conscient du délai aussi, effectivement, que les différents groupes ont eu pour préparer... pour se préparer à cette commission. On est très conscient de cela. Mais, cependant, si... j'apprécierais, dans la mesure du possible, aussitôt vous auriez quelque chose, de le faire parvenir à la commission.

J'ai une première question pour vous, M. Ste-Marie, parce que je n'ai que 11 minutes. Sur les plus de 30 000 membres de la CORPIQ, est-ce que... Quel est le pourcentage de petits propriétaires sur vos 30 000 membres?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** C'est à l'image du Québec, environ 70 % de petits. Notre définition de petit, c'est six unités de détention et moins, donc, le monde des plex, là, on peut parler de ça, bien, 70 %. Et puis on a... on est vraiment représentatif de tous les types, là, de segments, on va dire, de marchés dans la propriété. Il y a de très, très grands propriétaires, d'autres qui... une organisation familiale, par exemple, qui ont une cinquantaine, centaines de portes, puis il y en a qui sont, comme vous le savez, là, des plus grands gestionnaires immobiliers, oui.

**M. Benjamin :** Est-ce que vous avez eu la chance, par rapport à ce projet de loi, de faire une analyse un peu segmentée sur l'impact sur les petits propriétaires?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Bien, sur les petits propriétaires, dans le cas de la clause F, il faudrait que ces gens-là soient impliqués dans des projets de construction, ce qui est beaucoup plus rare. Par contre, au niveau des constructeurs, on a de plus en plus de constructeurs aussi opérant, là, donc qui demeurent gestionnaires de location. Mais, oui, j'ai parlé à plein de nos membres qui sont impliqués au niveau de la construction et qui ne sont vraiment pas enchantés de voir la conversation qu'on a aujourd'hui, oui.

**M. Benjamin :** Alors, pouvez-vous peut-être élaborer un peu plus? Alors, quelles auraient été leurs perspectives, leurs préférences à ce niveau-là?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Mais c'est sûr que, quand on parle à une personne qui réalise un projet de construction, c'est tellement une aventure que, je vous dirais, là, ça vaut la peine de parler à ces gens-là, parce qu'il y a toute une image alentour d'un promoteur immobilier, que ce serait, comme, wow! facile, tout ça, mais, quand ils nous racontent leur histoire puis tout ce qui arrive pendant la construction, tout ce qui n'était prévu... puis on m'a raconté toutes sortes de situations que, finalement, l'ascenseur va coûter trois fois plus cher, toutes sortes de choses comme ça qui fait en sorte que ces gens-là, ils se disent : Est-ce que le gouvernement puis est-ce que les gens sont conscients des risques énormes qu'eux prennent pour en arriver, en bout de ligne, à avoir vraiment besoin de ce levier-là pour se réajuster?

Puis j'ai eu toutes sortes d'exemples récemment, là, des projets où est-ce que, quand ça a commencé, effectivement, il n'y avait pas grand-chose alentour, puis là, bien, ils vivent dans la poussière pendant cinq ans, puis tout ça, puis que c'est vraiment... ça prend du temps avant qu'un projet...

J'ai quelque chose en tête, là, à Laval, par exemple, où est-ce que c'est tout en développement alentour pendant cinq ans. Comment voulez-vous... Eux autres m'ont dit, là : Comment est-ce possible de même louer, disons... Pour augmenter les loyers à la valeur qui était prévue dans leur plan, ça leur prend du temps. Ça fait que ce n'est pas si simple que ça.

**M. Benjamin :** Voilà. Et toujours sur l'enjeu, évidemment, des petits propriétaires, au niveau de la clause F, M. Ste-Marie, le délai qui passerait de cinq à trois ans, est-ce que vous êtes en mesure... avez-vous été en mesure d'évaluer les impacts sur les locataires de constructions neuves là-dessus?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Comme je vous le disais, là, pour les petits propriétaires, c'est sûr, eux ne sont pas impliqués ou très, très peu, très rarement dans la construction. Donc, on peut dire que la section F n'a pas vraiment de lien avec ça, sauf les petits projets qui sont rachetés à l'intérieur de périodes de cinq ans par des propriétaires. Je pense que c'est le cas, là, dans certaines régions. Parce qu'il y a des constructeurs qui, une fois terminé, vendent le projet parce qu'ils ne veulent pas l'opérer, ils ne veulent pas, justement, prendre le risque de gestion locative. Donc... Mais, pour les petits propriétaires, là, franchement, peu concernés par ça, peut-être plus par le droit de préemption, s'ils ont des immeubles, par exemple, dans un centre-ville ou, disons, qui seraient visés par la ville... Donc, c'est plus les moyens, grands qui sont capables de faire de la construction, parce que faire de la construction, comme je le disais, ça prend tout un arsenal. Ce n'est pas facile.

**M. Benjamin :** Maintenant, sur la clause F toujours, M. Ste-Marie, par rapport à ce délai, donc, cinq à trois ans, est-ce que, selon vous, c'est un délai... Avez-vous pu parler à certains de vos membres sur le fait que peut-être que ce délai-là pourrait empirer la situation?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Ah oui! C'est spontané. Les gens n'en reviennent pas. Ils disent : Ils ne peuvent pas faire ça, dans le sens qu'ils sont accrochés sur le cinq ans, à dire que c'est un peu comme une bouée de sauvetage dans un monde où tout a brassé au cours des dernières années. Les projets de construction, là, qu'on a vu arriver pendant la pandémie, ces gens-là ont vu leurs coûts... même leur main-d'oeuvre disparaître, mais les coûts augmenter, des matériaux qui n'arrivent pas, des projets retardés, des coûts pour loger, à l'hôtel, des gens qui avaient loué. Écoutez, là, eux autres viennent de passer à travers une période qui est épouvantable puis qui n'est pas terminée, comme je l'expliquais tantôt. Eux autres, là, ils sont à s'enlever des cheveux de sur la tête. Donc, ils se disent : Écoutez, faites-nous pas ça. Donc, c'est certain qu'ils sont très, très, très, disons, bouleversés, même, par ça.

**M. Benjamin :** Alors, la position de la CORPIQ sur la clause F, est-ce que c'est une clause qui devait être modifiée, ajustée? Quelle est votre position sur la clause F?

• (15 h 10) •

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Bien, je pense que j'ai été clair tantôt, c'est-à-dire que c'est sûr que, dans un bail, ça apparaît comme un irritant. Il ne faut pas se le cacher. Mais on est sincère à dire que la meilleure façon, ça demeure tel qu'elle est là aujourd'hui, c'est-à-dire cinq ans, puis que cette clause-là a sa raison d'être. Le législateur qui a mis ça en place avait de bonnes raisons de le faire. Ces raisons-là sont encore valables aujourd'hui. Donc, parfois, on veut modifier, «tweaker», comme on dit, et on empire la situation, et c'est devant ce contexte-là qu'on est aujourd'hui.

Comme je le disais, le contexte du Québec d'aujourd'hui, s'il y a des pas à faire, ce n'est pas dans cette direction-là, c'est plutôt dans la direction de stimuler, en fait, la construction. Mme la ministre a parlé du projet PHAQ, que je connais très, très bien, mais il reste que ce sont des ressources de l'État qu'on donne pour stimuler de la construction dans le locatif. C'est un peu la preuve aussi que le modèle d'affaires locatif privé est presque devenu

impossible. Donc, je veux dire, s'il faut toujours compter sur l'État, ce n'est pas évident de faire en sorte qu'il y ait du logement pour tout le monde, au Québec, dans toutes les régions.

**M. Benjamin :** M. Ste-Marie, vous êtes au quotidien dans ce dossier-là. Est-ce que vous êtes au courant... Avez-vous pu avoir accès à des documents, des analyses d'évaluation d'impacts de cette réduction de cinq à trois ans?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Non, à part, je vous dirais, des conversations que j'ai eues avec autant, disons, des gens qui sont du domaine que toutes sortes de spécialistes, disons, au niveau juridique, là. C'est sûr que j'ai fait le tour pour bien comprendre ce dont je vous informe. Et, très franchement, ça s'est toujours bien passé, là, avec F. On n'en a vraiment jamais entendu parler avant. Et là il y a eu quelque chose qui s'est cristallisé cet hiver alentour... disons, depuis deux ans, là, mais c'est vraiment dû à un impact, je pense, sur les prix qu'a eu la pandémie. Il y a quelque chose d'exceptionnel dans la situation qu'on a vue cet hiver, en tout cas, je le souhaite, mais qui fait en sorte qu'on est dans une situation où les impacts de F, si vous me demandez de regarder sur la période depuis qu'elle est là, ce n'est que dans une pandémie qu'il y a eu des impacts ou qu'on a encore... je dis «des impacts», mais dans des endroits, comme je dis, où est-ce qu'on était dans... plus dans l'exception. Donc, si on le regarde, historiquement, ce modèle-là, le cinq ans, on a eu une micropériode, qui est celle de la pandémie, et on en comprend, on en comprend...

**M. Benjamin :** Si vous permettez, je n'ai pas beaucoup de temps et j'ai plusieurs autres questions. Sur le droit de... de préemption, pardon, vous avez dit, tout à l'heure, que ça peut donner lieu à des abus de pouvoir. J'aimerais peut-être rapidement que... Est-ce que vous avez un exemple en tête à nous apporter?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Je ne veux pas y aller trop d'exemples, mais je pense que les gens sont en mesure de comprendre qu'à partir du moment où on cumule un certain nombre de pouvoirs au niveau d'une ville il peut y avoir des dangers. Donc, on peut penser à toutes sortes de situations.

Quand il y a des transactions immobilières dans une ville, vous le savez, il y a un historique, là, je ne veux pas rentrer dans les détails, mais il y a un historique. Apprenons, quand même, de cet historique-là, parce que... puis là je me projette vraiment dans le futur, pas dans le monde actuel, mais je fais juste dire : À moyen, long terme, il peut y avoir, dans des municipalités, des gens qui sont là, au pouvoir, ou un parti qui est là depuis très longtemps, c'est déjà arrivé au Québec, et qu'à ce moment-là, en ayant ce pouvoir-là dans les mains, je suis capable de mettre une pression sur les gens.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci, M. Ste-Marie. Je suis désolée. Je vous ai déjà laissé quelques secondes de plus. Vous allez peut-être poursuivre, de toute façon. Je laisserais la parole à M. le député de Laurier-Dorion. Vous disposez de 2 min 55 s.

**M. Fontecilla :** Merci, Mme la Présidente. Bonjour, M. Ste-Marie. Je vais y aller tout de suite sur la clause F. Ce qui étonne dans ces situations-là, c'est les augmentations, mais aussi importantes, faramineuses. On a vu des augmentations de 700 \$. Je comprends bien votre notion de période de stabilisation, mais des hausses répétées, souvent, là, de plusieurs centaines des dollars, ça semble une stabilisation assez sérieuse, en tout cas, à tout le moins. Et ce qui apparaît tout de suite, c'est, comment dire, l'aspect arbitraire de ces augmentations-là. Je comprends bien, vous parlez d'une période d'ajustement, etc., mais de façon aussi arbitraire. Puis il y a une opacité. On ne connaît absolument pas les raisons pour lesquelles il y a des augmentations aussi importantes des loyers.

Ceci dit, une fois la période de cinq ans arrivée, les propriétaires, si les locataires le décident, doivent utiliser... on s'en va en procédure de fixation des loyers. Qu'est-ce que vous diriez, là, de la possibilité de juste enlever ce côté d'opacité et que le propriétaire soit, dans une période de cinq ans, mais soit quand même obligé d'aller au Tribunal administratif du logement expliquer, justifier des hausses qui, jusqu'à présent, nous semblent complètement arbitraires?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Bien, d'abord, ils ne sont pas arbitraires. C'est important...

**M. Fontecilla :** ...en tout cas, là, parce qu'on n'a aucune preuve pour savoir si ce n'est pas arbitraire ou c'est le cas, là.

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Non, mais, regardez, je ne sais pas combien de temps que j'ai, mais je vous dirai que ces propriétaires-là, je... remarquez qu'est-ce que je dis là, c'est-à-dire que c'est en région que c'est arrivé, à dire à Granby, Magog. On n'est pas au centre-ville de Montréal. Ce n'est pas... Il n'y a pas eu les études de marché, là, à 50 000 \$. Il n'y a pas eu ça.

Un constructeur, là, quand il construit, lui, il est focus sur la construction, et son financement est rattaché à des revenus qui doivent apparaître dès certaines phases. Donc, il s'arrange pour qu'il y ait des gens. Et, de façon évidente, ils n'ont pas loué assez cher, puisqu'il y a eu des hausses qui ont été, comme vous le dites, assez importantes. Donc, il faut quand même voir qu'ils ne peuvent pas hausser le loyer au-delà du marché. Et, comme je l'expliquais, dans le cas... tous les cas, il y a des gens qui, devant la caméra, ont dit : Moi, je reste ici, ça va.

Donc, il faut vraiment, puis là j'arrive dans le point crucial ici, je sais que ça semble simple ou simpliste qu'est-ce que je vais dire, mais il y a une question de communication qui est fondamentale. Et c'est là, je pense, qu'il y a eu un problème, que ces petits constructeurs-là n'ont pas pris le soin, lorsqu'ils ont signé un bail, d'informer

adéquatement la personne qui était devant elle et dire : Je veux juste vous dire, là, là, c'est à 1 000 \$, mais il y a de grandes chances que ce loyer-là évolue fortement à la hausse parce qu'il y a une section G ici, du fait que c'est une nouvelle construction, on veut que vous soyez informés de ça, qu'il y aura des grosses hausses de loyer. Or...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci, M. Ste-Marie. Je vous ai laissé 30 secondes de plus.

**M. Fontecilla :** Merci, M. Ste-Marie.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Alors, je vais céder la parole à Mme la députée de Gaspé, qui dispose également de 2 min 55 s.

**Mme Perry Mélançon :** Merci, Mme la Présidente. Bonjour, M. Ste-Marie. Bien, je trouve que vous êtes un homme optimiste. Et, oui, on parle de certains constructeurs ou de vos membres, des propriétaires qui sont de bonne foi, qui sont raisonnables, mais il y a beaucoup de gens qui ne sont pas dans cette optique-là quand ils se lancent dans le marché immobilier, où on a entendu dire, depuis plusieurs années, que c'était là où on pouvait faire de l'argent au Québec, puis qui se sont lancés là-dedans, puis qui font en sorte que cette spéculation immobilière là, elle est un poids lourd, là, présentement, dans la crise du logement qu'on connaît.

Donc, tu sais, il y a toutes sortes de... Il y a un couple, là, sur Instagram, qui s'est parti une page, là, puis qui était fier, même, là, de rénover puis que ça mettait des gens à la rue. Puis ce n'est pas grave. On est dans des projets d'investissement, puis il y a de quoi à faire. Puis on est là pour les bonnes raisons, on veut augmenter l'offre sur le marché locatif.

Peut-être nous donner... Est-ce que vous avez un portrait, justement, de qui utilise cette clause-là? Qui fait des augmentations à un an, deux ans, trois ans, cinq ans? Il y en a qui le font à tous les ans. Est-ce que vous pouvez nous donner une idée de... elle est utilisée à quel escient présentement?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Vous me parlez de la section F?

**Mme Perry Mélançon :** Pardon?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Vous me parlez de la section F?

**Mme Perry Mélançon :** Oui, la clause F.

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Je vous ai dit, là, le profil... il n'y a pas de profil. C'est un besoin qu'a la personne qui construit de retrouver, finalement, une rentabilité dans son projet. Ça vous semble évident, vous, la rentabilité, mais ça ne l'est pas du tout. Je vous invite à construire un logement locatif pour voir... surtout un projet d'une certaine ampleur, pour voir à quel point c'est risqué comme projet. Donc, ne minimisez pas le rôle de ces gens-là et, surtout, ne confondez pas ce qu'on voit sur Internet. Le petit couple en question, ça nous a écoeurés complètement, la CORPIQ, parce que ce n'est pas fidèle du tout, du tout aux gens qui possèdent de l'immobilier au Québec. Il n'y a rien de facile, là, faites-vous-en pas. Tout le monde, dans ce cas-là... On aurait zéro membre, O.K.? On n'aurait pas de membre. Si vous saviez, ici, là, c'est 70 000 appels par année de propriétaires qui, au contraire, ont des très grandes difficultés.

Donc, pour répondre à votre question...

• (15 h 20) •

**Mme Perry Mélançon :** Mais ce que je veux dire, puis je l'ai dit d'entrée de jeu, il y a des propriétaires raisonnables, puis c'est ceux que vous mettez en valeur dans votre présentation, c'est correct, mais il y a tout un... un autre portrait aussi de la situation, puis la spéculation immobilière, elle ne se passe pas juste à Sainte-Marthe-sur-le-Lac puis à Magog, là. C'est un problème urbain aussi.

Donc, la clause, présentement, elle n'a aucune limite, là. Est-ce que, pour vous, c'est correct qu'il n'y ait pas aucune limite dans la hausse du loyer présentement au Québec avec les nouvelles constructions?

**M. Ste-Marie (Benoit) :** Ce que j'expliquais tantôt, là, le législateur, là, il prévoit qu'il faut donner la même augmentation à tous les occupants, la même proportion. Donc, un propriétaire, s'il a 200 unités, là, il ne prendra pas le risque d'y aller trop fort. Et, d'ailleurs, il va y aller graduellement sur cinq ans. Tous m'ont dit ça. J'ai parlé à toutes sortes de grands constructeurs, ils n'ont jamais été confrontés, on va dire, à défrayer les... parce qu'il y avait une trop grosse augmentation parce qu'ils s'arrangent pour la passer tranquillement.

**Mme Perry Mélançon :** Mais donc ça suit...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup. Je suis désolée, j'ai déjà dépassé de 40 secondes. J'ai fait preuve d'équité. Je vous remercie beaucoup, M. Ste-Marie, pour votre belle contribution aux travaux de la commission.

Alors, nous allons suspendre quelques instants pour accueillir le prochain groupe. Merci beaucoup, M. Ste-Marie.

(Suspension de la séance à 15 h 21)

(Reprise à 15 h 27)

**La Présidente (Mme Boutin) :** Alors, les travaux de la Commission de l'aménagement du territoire reprennent. Je vous demanderais le silence, s'il vous plaît. Nous sommes en ondes.

Je souhaiterais la bienvenue aux représentants du Réseau québécois des OSBL d'habitation. Alors, nous avons Mme Poulette et M. Beaudoin. Je vous inviterais... bien, vous pouvez vous présenter, là, plus en détail. Ensuite, vous avez 10 minutes pour votre exposé. Et, par la suite, nous allons procéder à un échange avec les membres de la commission. Alors, je vous céderais la parole pour 10 minutes.

### Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

**Mme Poulette (Jessie) :** Merci, Mme la Présidente. Alors, Jessie Poulette, je suis vice-présidente du conseil d'administration du RQOH et je suis accompagnée de Me Jacques Beaudoin, directeur des affaires publiques et juridiques.

Donc, chers membres, d'entrée de jeu, je vais vous préciser que, notre regroupement, nous rassemblons huit fédérations régionales, qui elles-mêmes rassemblent les organismes sans but lucratif d'habitation qui offrent des logements sociaux et communautaires dans l'ensemble du Québec. Le RQOH est l'interlocuteur reconnu de notre secteur, notamment par la Société d'habitation du Québec. Donc, sans surprise, nos commentaires, aujourd'hui, vont porter principalement sur les dispositions prévues aux articles 13 et 14 du projet de loi qui va modifier la Loi sur les compagnies pour introduire un mécanisme de protection du parc de logements locatifs qui appartiennent aux OSBL, un peu comme ce qui existe depuis 2015 pour les coopératives d'habitation.

Avant d'aller dans le vif du sujet, quelques mots pour présenter ce que sont les OSBL d'habitation. Alors, on parle, ici, de 1 200 organismes distincts qui possèdent 2 600 immeubles et qui offrent près de 55 000 unités de logement à des familles, à des personnes âgées et à des clientèles qui seraient autrement marginalisées. La très grande majorité de ces projets-là ont été réalisés dans le cadre de programmes de logements sociaux communautaires ou abordables, soit administrés par la Société d'habitation du Québec ou, pour les projets plus anciens, par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. 960 millions de dollars, c'est le chiffre d'affaires annuel de ces OSBL d'habitation. On parle d'une valeur de 5,9 milliards de dollars pour les propriétés avec un avoir propre de 3,5 milliards. Les OSBL d'habitation contribuent de quelque 60 millions de dollars annuellement aux taxes foncières des quelque 400 municipalités dans lesquelles on les retrouve. Notre réseau emploie 8 000 salariés mais peut plus précisément compter sur l'implication de 10 000 personnes bénévoles à qui l'on dit merci.

• (15 h 30) •

Donc, concernant spécifiquement la protection du parc de logements, en fait, comme mentionné, bien, la très grande majorité des ensembles qui appartiennent aux OSBL d'habitation ont été réalisés avec l'appui de la SCHL ou encore de la SSQ. On parle d'une très grande proportion, soit 50 000 sur les 55 000 logements existants. Donc, les organismes qui ont réalisé ces projets-là ont bénéficié d'une aide financière soit à la réalisation ou encore... et/ou, en fait, à l'exploitation, selon le programme qui était alors en vigueur.

Dans tous les cas, cette aide-là était encadrée par ce qu'on appelle des conventions d'exploitation. Essentiellement, ça établit les modalités de financement, de reddition de comptes, c'est généralement aligné aussi sur l'emprunt hypothécaire et c'est d'une durée moyenne de 35 ans. Donc, on s'attend à ce qu'à l'échéance de ces conventions-là que l'organisme, maintenant libéré de dettes hypothécaires, puisse poursuivre sa mission d'offrir des logements abordables, et ce, de manière pérenne.

Évidemment, les événements des derniers mois ont mis en lumière une faille importante dans l'encadrement juridique des organismes sans but lucratif, et c'est pour ça aujourd'hui que nous vous livrons cet exposé.

Concrètement, en fait, il y a deux ensembles immobiliers qui ont bénéficié de financement public et qui totalisent quand même 230 logements qui ont été vendus à des promoteurs privés par des OSBL, et ce, sans aucune consultation du milieu, de la communauté ou encore des locataires. Dans les deux cas, c'est des projets dont les conventions étaient arrivées à échéance, des conventions SCHL, soit en 2014 et 2015. Il faut comprendre que, tant et aussi longtemps qu'ils étaient sous convention, ça aurait été impossible, pour les administrateurs de ces organismes-là, d'aliéner leurs actifs sans obtenir l'accord express de la SCHL. Mais, une fois la convention échue, en fait, l'encadrement actuel juridique des OSBL, ça n'offre aucune garantie que les actifs immobiliers ne seraient jamais aliénés sans motif valable. Et c'est ce que visent à corriger les dispositions prévues aux articles 13 et 14 du présent projet de loi.

On va laisser le soin à nos collègues de la fédération de la Montérégie et de l'Estrie, que vous entendrez ce soir, de vous préciser ce qu'il est arrivé de manière détaillée puis l'ensemble des démarches qui ont été déployées dans ces cas-ci, mais on peut mentionner rapidement que, dans le cas de l'organisme, par exemple, de la Villa Belle Rivière de Richelieu, bien, c'est 60 logements pour personnes âgées, hein, que trois administratrices ont pu vendre à un promoteur privé pour la modique somme de 32 000 \$ l'unité. C'est plus qu'une aubaine dans le marché actuel.

Un autre cas, celui qui a été plus largement médiatisé, le Faubourg Mena'Sen, qui appartient à l'organisme la Cité des retraités de l'Estrie à Sherbrooke, en fait, ce sont cinq administrateurs qui ont vendu l'immeuble pour quelque 18 250 000 \$, et ça s'est passé le 25 février dernier. L'organisme a été dissout le 5 avril, et, dans l'avis de dissolution, on voit que les actifs ont été partagés parmi les membres. On ne sait pas qui sont ces membres. La SCHL nous a, d'ailleurs, confirmé par la suite que cet organisme-là avait quand même bénéficié d'une aide publique, en subventions, de 7 millions de dollars. Le premier ministre, le 6 mai dernier, lorsqu'il était de passage à Magog, avait dit... avait déclaré qu'il allait demander qu'une enquête soit faite, hein, pour savoir qu'est-ce qu'il s'est passé avec

les fruits de cette vente-là. D'ailleurs, le gouvernement pourrait utiliser l'article 230 de la Loi sur les compagnies, hein, qui permet au ministre des Finances de décréter une enquête sur les affaires d'une personne morale.

Tout ceci pour vous dire que notre réseau, on appuie cette démarche-là, cette demande d'enquête là et on souhaite même qu'elle soit étendue à la transaction qui a été effectuée le 8 avril dernier par les administratrices de la Villa Belle Rivière de Richelieu.

Ce qu'il faut comprendre, c'est qu'au Québec c'est presque 14 000 logements qui appartiennent à des OSBL d'habitation qui ne seront plus sous convention SCHL ou, du moins, dont la convention va s'achever d'ici 2028. Ça, c'est une chose. Mais, à ces unités-là, il faut ajouter les dizaines de milliers d'unités de logement qui ont été réalisées dans le cadre de programmes administrés par la SHQ. On peut penser au programme PARCO ou AccèsLogis, dont les conventions vont également arriver à échéance dans les prochaines années. Donc, évidemment que ces actifs-là, ça a une valeur inestimable pour les communautés, et, qui plus est, les besoins en logement sont tellement importants, dans le contexte actuel de crise, qu'on ne peut vraiment pas se permettre de perdre des logements sociaux et communautaires qui sont déjà existants.

La solution proposée. Alors, sachez d'emblée que le RQOH affirme son accord complet avec les dispositions prévues aux articles 13 et 14 du projet de loi, et nous souhaitons une adoption rapide. Par ailleurs, l'utilisation du véhicule qu'est la Loi sur les compagnies pour introduire l'encadrement juridique nous apparaît totalement appropriée puisque la très grande majorité des OSBL d'habitation ont été constitués sous le régime de la partie III de la Loi sur les compagnies. Donc, l'adoption, la mise en vigueur de l'article 14 du projet de loi aurait une portée générale immédiate sur la quasi-totalité du parc de logements sans but lucratif québécois.

On considère aussi tout à fait appropriée la modification à l'article 1 de la Loi sur les compagnies, proposée à l'article 13 du projet de loi, qui va confier à la ministre de l'Habitation la responsabilité d'appliquer les dispositions introduites à l'article 14. Ça va de soi, pour nous, que soit confié le pouvoir d'autoriser l'aliénation d'un immeuble appartenant à un OSBL qui a bénéficié d'une aide publique à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

De plus, la décision d'étendre, hein, la portée de l'encadrement juridique aux OSBL d'habitation aux projets relevant de ce qu'on appelle, dans notre jargon, dans notre milieu, le parc fédéral, c'est également bienvenu. Non seulement c'est cohérent avec la volonté des gouvernements passés et actuels d'augmenter l'offre de logements abordables, mais, en plus, c'est une façon d'affirmer notre compétence en matière d'habitation.

Le pouvoir qui sera accordé, également, à la ministre au premier alinéa de ce qui deviendra l'article 227.9 de la Loi sur les compagnies est étroitement balisé, à notre avis, et la procédure prévue à l'article 227.10 est transparente et elle est respectueuse de nos façons de faire et de nos instances. En effet, hein, si un organisme souhaite aliéner son immeuble, il devra transmettre une demande à la ministre, la ministre devra solliciter l'avis du RQOH ou de la fédération dans laquelle l'organisme se trouve et, lorsqu'elle prendra sa décision, bien, elle devra prendre en avis notre considération. Donc, sachez que le RQOH et les fédérations, on est très, très bien placés pour jouer ce rôle-là, notamment grâce à la solide expertise de nos équipes sur le terrain.

Pour le reste, les autres articles proposés, donc 227.11 à 227.18, sont là pour veiller au respect de la procédure de l'article 227.10. On doit souligner, à cet égard, l'importance de l'article 227.12, qui dispose que «tout acte effectué en violation de [ce qui deviendra la section III.2 de la partie III sur la Loi sur les compagnies] est nul de nullité absolue.» Si cette disposition-là avait été en vigueur, bien, ça aurait été possible d'entreprendre un recours pour faire annuler, notamment, la transaction de la Cité des retraités de l'Estrie.

L'article 227.14 introduit, par ailleurs, une protection additionnelle qui, cette fois-ci, en cas de liquidation d'un organisme qui est toujours propriétaire d'un immeuble visé par le projet de loi... cet immeuble-là devra être cédé soit à un OSBL d'habitation ou encore au Réseau québécois des OSBL d'habitation.

Enfin, les sanctions pénales prévues dans le projet de loi enverront, on l'estime, un message clair aux personnes administratrices qui voudraient poser des actes qui contreviennent à ces dispositions et dérogent à la mission de l'organisme.

En conclusion, on réitère notre souhait que les dispositions du projet de loi touchant la protection du parc immobilier des OSBL d'habitation soient adoptées d'ici la fin de l'actuelle session parlementaire. Pourquoi? On ne veut pas d'autres cas comme Richelieu et Sherbrooke. Et sachez qu'actuellement nos gestionnaires, nos administrateurs, en raison du marché immobilier, reçoivent régulièrement des offres d'achat non sollicitées.

Enfin, on tient à souligner notre appréciation de la façon dont a été traité ce dossier par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, ses équipes, le sous-ministériat à l'Habitation et la direction de la Société d'habitation du Québec. On reconnaît également le travail qui a été effectué par les porte-parole en matière d'habitation des trois groupes d'opposition, au cours des dernières semaines, qui ont contribué à ce que l'enjeu demeure une priorité et à ce qu'on soit ici, aujourd'hui, devant vous.

Donc, merci de votre attention. Et on reste disponibles, évidemment, pour la période d'échange.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci. Nous allons, justement, procéder à la période d'échange. Nous allons débiter avec Mme la ministre. Et vous disposez de 17 min 30 s, Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui. Alors, merci, Mme Poulette, M. Beaudoin. Très heureuse d'être avec vous, évidemment. Puis vous le savez, là, j'étais très, très sensible par rapport aux ventes des OBNL. Est-ce que c'est un phénomène récent? Je crois que oui. Mais est-ce que c'est déjà arrivé dans le passé?

**Mme Poulette (Jessie) :** En fait, je vais répondre à une portion de la question puis je vais laisser le soin à mon collègue de préciser certains éléments.

C'est sûr que c'est un événement qui est assez marginal, parce que, la plupart du temps, les OSBL sont membres soit de notre fédération ou du réseau québécois, et on peut planifier les fins de convention avec ces organismes-là. Et évidemment, nous, on les enjoint à poursuivre leur mission de manière pérenne, à conserver l'abordabilité des loyers, voire à développer une deuxième phase d'un projet.

En ce qui concerne les cas historiques, je pense que je vais laisser mon collègue pouvoir vous répondre sur cet aspect-là.

• (15 h 40) •

**M. Beudoin (Jacques) :** Il y a eu un cas à Montréal, il y a quelques années, un cas de fin de convention comme ça, mais c'était un organisme, par contre, qui était propriétaire de deux immeubles, et le choix qui avait été fait... Puis peut-être qu'à ce moment-là, s'il y avait eu l'encadrement que vous proposez aujourd'hui, on aurait peut-être dit : Bien, oui, c'est une transaction qui est justifiée. C'était un immeuble qui est en mauvais état, et il y avait des travaux importants à faire sur le deuxième. Alors, ils en ont vendu un pour financer, finalement, des travaux qui allaient permettre d'assurer la pérennité du deuxième immeuble. Sinon, il n'y a pas d'autres cas, historiquement, qui ont été portés à notre connaissance. Par contre, il arrive, à l'occasion, des projets qui ne sont plus viables et qui doivent être abandonnés, même des projets qui sont sous convention avec la SHQ. Malheureusement, l'an dernier, dans une petite municipalité rurale où il n'y a plus de demande pour du logement, on a été obligé de vendre, avec l'accord de SHQ, là, un immeuble, et le produit de la vente, à ce moment-là, a servi à rembourser le prêt hypothécaire, de sorte que la SHQ n'ait pas à assumer les frais, là, puisqu'elle est garante du prêt hypothécaire.

**Mme Laforest :** O.K., merci. Puis je voudrais avoir des informations, parce qu'on parle ici de l'obligation d'entretien, préservation et inspection des immeubles. J'imagine que, pour vous, ce n'est pas un enjeu, ça. Comment ça fonctionne pour avoir la bonne gestion au niveau de l'entretien des immeubles?

**Mme Poulette (Jessie) :** Bien, en fait, nous, bien, on bénéficie, premièrement, de l'expertise de deux centres de services, donc un qui va desservir les organismes d'habitation du sud et de l'ouest du Québec, ainsi que de l'est et du nord du Québec pour le deuxième centre de services. Ces centres de services là sont chapeautés par les fédérations régionales et ont dans leur personnel, évidemment, le personnel qualifié pour mener des inspections.

Nous, on mise sur des bonnes pratiques, dont, c'est-à-dire, d'effectuer un bilan de santé aux cinq ans et d'accompagner le tout d'une planification de travaux et des dépenses qui vont s'ensuivre. Donc, effectivement, pour nous, ce n'est pas quelque chose qui nous est totalement inconnu, bien au contraire, c'est quelque chose sur lequel on... dont on fait la promotion auprès de nos membres, justement, pour que le bâti soit autant en santé que la gouvernance ou les finances. Donc, pour nous, ça fait partie intégrante de la pérennité de la mission d'un organisme.

**Mme Laforest :** Puis est-ce que vous avez le nombre d'OBNL, en habitation, qui ont un bilan santé? Vous devez l'avoir, sûrement. Il y en a combien? Et, pour le bilan santé, c'est quoi, les règles pour savoir vraiment si l'immeuble est bien entretenu? C'est quoi, la réglementation pour le... (panne de son).

**Mme Poulette (Jessie) :** Peut-être que, Jacques, tu pourrais m'appuyer.

**M. Beudoin (Jacques) :** Il n'y a pas de réglementation comme telle, et c'est inégal compte tenu des différents programmes qui ont existé par le passé. Par exemple, dans le programme AccèsLogis, il n'y avait pas d'obligation de faire des bilans de santé, jusqu'à 2019, et c'est quand il y a eu des modifications, en juillet 2019, au programme, là, dont vos équipes ont été les artisans, à ce moment-là, qu'ils ont introduit une obligation, pour les nouveaux projets en AccèsLogis, de faire, à tous les cinq ans, un bilan de santé. Il y a d'autres programmes qui ont existé où il y avait cette obligation-là. Un bilan de santé, c'est fait par un inspecteur en bâtiment, et, suite à ça, on prépare un plan de travaux à faire, là, pour assurer le bon état du bâtiment. Mais c'est toujours quelque chose qu'on a demandé.

D'ailleurs, l'introduction dans AccèsLogis, en 2019, c'était suite à des demandes qu'on avait faites, qu'on souhaitait que ça soit une norme dans le programme. Parce que, n'étant pas obligatoire, ça ne se faisait pas nécessairement automatiquement. Maintenant, bien, les nouveaux projets en AccèsLogis le font obligatoirement. Et, avec l'adoption de la disposition que vous proposez, bien, ça va devenir une obligation, dans le fond, pour tous les OSBL d'habitation. Ça existe, hein, pour les copropriétés, ça existe pour les coopératives d'habitation. Dans des immeubles de logements collectifs, il n'y a pas de raison pourquoi les OSBL d'habitation ne seraient pas tenus de faire les mêmes pratiques, adopter les mêmes pratiques qui sont des pratiques de bonne gouvernance, bon entretien.

**Mme Laforest :** O.K. Puis, peut-être, j'ai une question délicate, mais qu'est-ce qui s'est passé avec l'OBNL Belle Rivière puis Mena'Sen? Est-ce qu'on vous avait avisés? Comment ça s'est passé, exactement?

**M. Beudoin (Jacques) :** Ça s'est passé sans qu'on le sache. Dans le cas de Belle Rivière, c'est un organisme qui était tout récemment membre de notre fédération de la Montérégie et de l'Estrie, mais qui ne participait pas à la vie associative et qui n'avait pas commencé à bénéficier des services d'accompagnement ou des formations qui sont offertes. Dans le cas de Sherbrooke, c'est un organisme qui existait depuis 40 ans et qui n'a jamais été membre ni du RQOH ni de la fédération.

On retrouve... On a un taux de pénétration de membrariat d'à peu près 80 % à travers le Québec. On retrouve cette situation-là dans les plus vieux projets SCHL qui ont été créés. On n'existait pas encore à ce moment-là, nos

fédérations n'existaient pas quand ces groupes-là ont été constitués. Alors, on est en rattrapage pour essayer de les amener dans notre membership. Et donc on l'a appris... en fait, dans le cas de Villa Belle Rivière de Richelieu, on l'a appris par des locataires qui ont contacté notre fédération. Et, dans le cas de Sherbrooke, on l'a appris, en fait, par des élus municipaux, à Sherbrooke, qui en ont entendu parler, là, de la vente, et qui ont alerté notre fédération régionale, aussi, à propos de cette situation-là.

C'est certain que, quand un organisme est membre puis qu'il participe à nos formations, à nos activités, on peut voir venir des situations difficiles puis on peut intervenir en amont. Quand ils ne sont pas membres, comme ça, bien, on n'est pas sur le terrain avec eux.

**Mme Laforest :** O.K. Alors, là, on va parler de la liquidation d'un OBNL en habitation. Si, par exemple, il y a une décision... il y a une absence du conseil d'administration pour la décision de l'OBNL, comment vous voyez, avec vous... Comment les immeubles pourront être cédés? Avez-vous une procédure que vous pensez que ce serait la meilleure... C'est quoi, les enjeux avec la cession?

**M. Beaudoin (Jacques) :** Bien, ce qui est prévu dans le projet de loi, actuellement, et ça nous... c'est bien cohérent avec l'ensemble des dispositions qui sont proposées, c'est que, si un organisme qui est encore propriétaire d'un immeuble mais veut se liquider, peu importe la raison... il va devoir céder l'immeuble à un autre organisme sans but lucratif en habitation qui poursuit des fins similaires, dans le fond. Et, si jamais l'organisme ne veut pas prendre cette décision-là, parce qu'il ne sait pas... pour une raison ou pour une autre, là, il ne veut pas prendre la décision, à ce moment-là, la propriété va être cédée au Réseau québécois des OSBL d'habitation, et nous, on va le prendre puis on va reprendre la gouvernance.

D'ailleurs, on l'a fait avec des organismes en difficulté, par le passé, pour les redresser et s'assurer qu'il y ait une nouvelle gouvernance qui soit mise en place puis avec des nouveaux conseils d'administration, éventuellement, là, et une mobilisation du milieu pour reprendre en main des projets qui étaient un petit peu boiteux. Alors, si ça ne fonctionne plus puis que l'organisme veut se liquider, ultimement, on va le reprendre, on va s'assurer que les locataires sont encore bien traités puis que l'entretien est fait puis on va rétablir la gouvernance avec le milieu pour redonner ça à la communauté.

**Mme Laforest :** Avec les deux dernières années qu'on a passées en habitation, les deux années assez particulières, est-ce que... dites-moi, est-ce que vous êtes en mesure de me dire si le réseau des OSBL a quand même des survécus? Comment ça s'est passé? Puis, en même temps, est-ce qu'il y en a quand même... Là, vous dites qu'il y en a que c'était peut-être plus boiteux, selon votre expression, mais est-ce qu'il y en a quand même plusieurs ou c'est vraiment des cas isolés?

**M. Beaudoin (Jacques) :** Il y a toutes sortes de situations — vas-y, Jessie, si... — il y a toutes sortes de cas de figure. Il peut y avoir des cas très, très anecdotiques, disons, où la gouvernance est faible, puis il faut intervenir au niveau de la gouvernance. C'est sûr qu'on dit «dans un contexte pas facile», présentement, surtout du côté de nos projets pour personnes âgées. C'est un petit peu une caractéristique, hein, de notre secteur, par rapport aux offices d'habitation ou aux coops, là, 50 %, presque, des logements qu'on offre sont dans des ensembles pour personnes âgées, y compris 200 RPA, nos fameuses RPA, là.

On pense toujours, RPA, Chartwell, Groupe Maurice, Résidences Soleil, mais les petites RPA en milieu rural, de propriété OSBL, qui ont été financées dans AccèsLogis ou d'autres programmes, c'est sûr que, là, la pandémie a eu un impact, on a des taux de vacance importants. Parce qu'il y a de plus en plus de gens qui étaient sur des listes d'attente, puis, quand on les appelle pour leur dire : Là, on a un logement qui s'est libéré, enfin, pour vous, ils nous disent : Non, avec ce qu'il s'est passé pendant la pandémie, là, je ne veux pas aller dans une prison. C'est l'impact du confinement, là, l'image des RPA en a pris pour son rhume, là. Et c'est un phénomène qu'on voit dans les RPA privées à but lucratif aussi, actuellement, là, la difficulté de mise en marché. Donc, on voit ça. Puis c'est sûr que, dans une petite résidence de 11 logements à Saint-Modeste, là, un petit AccèsLogis qui est une RPA, s'il faut qu'on ait deux logements vacants sur des 11, là, notre équilibre financier est foutu. Là, ça devient un gros problème, là. Nos modèles sont faits pour des immeubles qui sont remplis.

Alors, ça, c'est le genre de problèmes qu'on rencontre depuis le début de la pandémie, là, augmentation... encore là, c'est beaucoup dans le secteur RPA, la pénurie de main-d'œuvre, augmentation des coûts d'exploitation, parce qu'il faut augmenter les salaires pour faire face au contexte de pénurie de main-d'œuvre. On entend parler de ça dans tous les secteurs. Mais c'est sûr que, dans nos OSBL, pour les personnes qui ont une déficience physique, une déficience intellectuelle, des problèmes de santé mentale, où il y a du personnel, ou dans les derniers RPA, où on a des préposés, même, dans certaines, du personnel infirmier, bien, on fait face à une augmentation très importante des coûts d'exploitation. Et ça, ce n'est pas couvert, là, par un programme comme AccèsLogis. Vous le savez, AccèsLogis, c'est le bâti, hein, c'est le bâtiment, les logements. Il y a des PSL sur le loyer de base, mais tous les coûts de services, c'est autofinancé puis c'est payé par les locataires. Mais là, quand les dépenses d'exploitation augmentent, qu'on a des locataires à faibles revenus à qui on n'est pas capable d'imposer... On ne veut pas le faire, mais, même si on le voulait, ils n'ont pas la capacité de payer des loyers plus élevés, là, pour les coûts de services. Alors, c'est là où... on est dans une période pas facile, mais je pense qu'on est résilient puis on travaille à passer à travers.

• (15 h 50) •

**Mme Laforest :** M. Beaudoin, vous amenez un point très, très intéressant. Parce que, si je regarde dans certaines régions, dont la mienne, là il y a des OBNL, oui, qui ont des logements qui sont disponibles. Maintenant,

là, vous le dites, en même temps, là, c'est sûr que, si tu as trois logements sur 12 qui sont vacants... Pensez-vous à une solution? Parce que je sais qu'il y a une question de certification. Mais, quand on cherche des logements disponibles, avez-vous... êtes-vous en train de penser à quelque chose? Parce que, si vous dites : Les aînés, c'est difficile, il y a des aînés qui ne veulent pas venir chez moi, c'est certain que les logements, on ne peut pas les laisser vacants longtemps. Est-ce que vous avez pensé à une solution?

**M. Beaudoin (Jacques) :** Bien, il peut y avoir des possibilités, dans certains cas, d'élargir le type de clientèle. Bon, évidemment, ça dépend du projet, hein? D'ailleurs, au Saguenay—Lac-Saint-Jean, on a beaucoup de nos petites résidences que c'est des chambres, hein, ce n'est pas des logements. Louer des chambres à d'autres catégories qu'une personne âgée, il n'y a peut-être pas de clientèle pour ça, là, les familles, ce n'est pas pour eux, bon, mais, dans certains cas, il y a moyen peut-être d'élargir la clientèle.

Il y aurait moyen, dans certains cas, pour nos logements subventionnés, de voir les possibilités, un peu comme ça a été fait dans les offices d'habitation, où il y avait des logements vacants, là, de voir si on peut être plus souples sur les seuils de revenus. Parce que, pour les personnes âgées, dans certaines régions, les seuils de revenus sont à 21 000 \$, pour un logement à loyer modique, avec un PSL. Une personne âgée seule, là, qui n'a aucun, aucun... qui n'a jamais travaillé de sa vie, est quand même à 19 000 \$, là. Donc, dès qu'une personne a un petit peu de revenus de retraite, elle gagne trop cher pour eux. Si on élargissait la palette, peut-être qu'on aurait plus de possibilités. Ça, c'est une deuxième option.

Mais il faut tout regarder, là, parce qu'on n'est pas pour laisser aller des projets comme ça. Il y a eu de l'argent public qui a été mis là-dedans, ça répond à des besoins, il faut faire quelque chose pour les sauvegarder, là.

**Mme Laforest :** Bien, je suis très heureuse de vous entendre, parce que ça fait quand même plusieurs fois que moi, je le demande puis je me dis... Je vais juste... je vais parler de ma région, là, oui, c'est vrai qu'il y a des logements vacants puis, oui, il y a des chambres, aussi, mais il y a des logements vacants. Maintenant, ce qu'on me dit, c'est qu'on préfère que le gouvernement donne des subventions pour les logements vacants, plutôt que de penser changer ou améliorer la vocation de l'OBNL. Alors, moi, je vous le dis, je suis contente, puis je l'ai déjà demandé, parce qu'on a des logements vacants.

Alors, essayez peut-être de m'envoyer une proposition venant de vous. Puis il y a des endroits, il y a des gestionnaires d'OBNL qui ne veulent pas du tout et qu'eux préfèrent avoir des montants pour payer la situation des logements qui sont vacants, disant que... et c'est une situation de la pandémie, et que, là, les gens vont revenir. Maintenant, il faudrait peut-être avoir une belle proposition, à savoir : Bien, nous, on est ouverts, et quelle serait la proposition?, puis on pourrait trouver des solutions. Parce que, même si un gestionnaire d'OBNL ne veut pas offrir les logements, je crois qu'on est dans une situation en pénurie de logements, ça fait qu'il y a moyen, peut-être, de travailler quelque chose ensemble. Alors, j'attendrais peut-être une belle proposition de votre part.

**M. Beaudoin (Jacques) :** C'est bien noté. Il va y avoir un petit enjeu de réglementation avec Santé et Services sociaux. Actuellement, le Règlement sur la certification des résidences est en révision, et, dans le projet qui est à l'étude, là, qui a été publié dans la *Gazette officielle*, le 20 avril, il y a une nouvelle disposition, puis nous, on va recommander qu'elle ne soit pas retenue, qui dit que, dans une RPA, on ne peut pas avoir cohabitation entre deux types de clientèles, il faut que ce soient des espaces séparés puis que les gens ne se côtoient pas. Alors là, ça ne marche pas. Si on a deux, trois logements vacants dans le bâtiment, mais ils ne sont pas séparés par un mur de brique, là, ils sont sur les mêmes étages, tout ça, là, la nouvelle réglementation ne pourrait pas nous permettre de la louer à une autre clientèle. Alors, il va falloir harmoniser ça, là, pour qu'il y ait une cohérence, effectivement, dans les interventions qu'on va faire.

**Mme Laforest :** Tout à fait. Alors, en tout respect pour les aînés, peut-être nous envoyer une recommandation. Moi, merci, je n'ai pas d'autre question. Puis, honnêtement, je suis très, très heureuse de la nouvelle disposition du projet de loi, je crois que mes collègues également sont très satisfaits, parce qu'on a quand même agi rapidement, puis ça va protéger nos locataires, évidemment, qui en ont besoin. Puis, pour les situations malheureuses qu'on a vécues, bien, c'est certain qu'on le sait, qu'on va vérifier qu'est-ce qu'il s'est passé. Pour Belle Rivière, je sais que le maire est très, très, très collaborateur, le maire Gauthier, ça, ça va nous aider aussi. Alors, écoutez, on va essayer de collaborer du mieux possible. Merci pour le travail que vous faites, vous aidez énormément de Québécois à être bien logés. Merci beaucoup.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup, Mme la ministre. Nous allons maintenant poursuivre avec M. le député de Viau. Vous disposez de 11 min 40 s.

**M. Benjamin :** Merci, Mme la Présidente. Merci, Mme Poulette, merci, M. Beaudoin, pour votre présentation. Je vous redis merci aussi, donc, au nom des OSBL qui sont dans ma circonscription, dont plusieurs sont membres, donc, de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal. Et merci pour l'accompagnement et le support que vous donnez, justement, à ces OSBL. Je représente une circonscription où il y a effectivement de grandes demandes, de grands besoins, donc, et la ministre le sait, donc, alors on espère pouvoir compter sur le réseau des OSBL dans l'accompagnement et le soutien.

Et parlant de ça, donc, vous avez répondu, un peu plus tôt, à une question de la ministre sur ces cas-là, en parlant de Richelieu et Sherbrooke. On n'en veut plus, donc, nous aussi, de ces genres de situations là. Donc, je comprends qu'actuellement, donc, en dehors de ces deux cas, donc, il n'y en a pas d'autre, selon vous?

**Mme Poulette (Jessie) :** Pas à notre connaissance. Et c'est bien ça, le problème, en fait, c'est que, quand ce sont des organismes qui ont été créés il y a de cela très longtemps et dont la convention arrive à échéance, on n'a pas encore eu l'occasion de les capter dans notre membrariat. Donc, si jamais il y a d'autres organismes qui planifieraient une telle aliénation des actifs, bien, actuellement, on n'est pas en mesure de le savoir. Je peux parler pour nos fédérations, si on était au fait d'une telle situation, assurément que vous le sauriez tout autant, parce qu'il y aurait une mobilisation, aussi, à cet effet-là. Je ne sais pas si Jacques veut compléter, mais, à notre connaissance, actuellement, c'étaient les deux cas les plus problématiques, là, qui sont venus à nos faits, oui.

**M. Benjamin :** Donc, il y a... tantôt, on parlait du membership du réseau des OSBL. 80 % des OSBL sont affiliés d'une façon ou d'une autre, je crois, avec le réseau des OSBL. Donc, il y a un 20 %. La question qui me vient en tête : Est-ce que vous pensez qu'on devrait prévoir un mécanisme pour pouvoir, justement, tous les identifier? Donc, qu'est-ce que vous dites par rapport à ça?

**M. Beaudoin (Jacques) :** On a de l'information sur chacune... sur l'existence, disons, de ces projets-là, de ces organismes-là. La question de savoir s'ils ne veulent pas devenir membres, là, c'est une question de... On voudrait bien les accueillir, nous. Et, d'ailleurs, il y a eu un effort de fait, en fait, dorénavant, la loi sur la SHQ a été modifiée, en 2019, et dorénavant tout organisme qui demande un financement à la Société d'habitation du Québec pour obtenir le financement, il doit s'affilier à une fédération d'OSBL d'habitation ou au RQOH et rester membre pour toute la durée de son engagement avec la SHQ, donc 35 ans, là, si on parle d'un projet en AccèsLogis. Pour un organisme qui a été créé il y a 40 ans, qui n'a jamais été membre, est-ce qu'on pourrait leur imposer ça? C'est sûr que le fait d'être membre, ce n'est pas une garantie, hein, parce que, bon, ça ne donne pas un pouvoir à la fédération ou au réseau sur l'organisme, mais ça permet quand même de les intégrer dans la vie associative, dans la vie démocratique, de leur rendre accessibles des formations, du soutien en gestion, de l'accompagnement. Donc, à ce moment-là, on intervient en amont, puis je pense que ça ne peut qu'être positif.

**M. Benjamin :** Est-ce que vous avez une idée d'actuellement, donc, combien d'immeubles, là, qui seraient peut-être en fin de convention ou, du moins... Est-ce que vous avez une idée du nombre, actuellement?

**Mme Poulette (Jessie) :** Oui, bien, en fait, concernant les conventions d'exploitation liées à la SCHL, on estime que c'est 14 000 unités qui vont arriver en fin de convention d'ici 2028. Donc, quand on planifie une fin de convention, 2028, c'est presque demain. Et puis évidemment il y aura... il faudrait... Peut-être, Jacques aurait les chiffres concernant les premiers projets PARCO, AccèsLogis, donc les premiers organismes qui ont été développés, là, lorsque la société d'habitation a rendu ces programmes-là disponibles. Mais, ultimement, là, d'ici 2028, là, c'est près de 14 000 unités, là, qui seraient en fin de convention.

**M. Benjamin :** À la page 4 de votre mémoire, dernier paragraphe, vous nous dites : Les obligations prévues aux paragraphes 2° à 6°, incluant celle de constituer une réserve suffisante de faire procéder à une inspection de l'immeuble à tous les cinq ans, vous nous dites que ce n'était pas nécessaire pour régler les problèmes de ventes d'immeubles. J'aimerais peut-être vous entendre là-dessus.

• (16 heures) •

**M. Beaudoin (Jacques) :** Bien, en fait, spécifiquement par rapport au problème qui a été mis sur la place publique avec les cas de Richelieu et Sherbrooke puis qui a justifié une intervention rapide, là, ces articles-là n'étaient pas nécessaires. Par contre, on est d'accord et on pense que c'est des obligations pertinentes, et c'est une bonne idée d'avoir profité du fait, finalement, qu'on allait donner un encadrement dans la Loi sur les compagnies pour amener ces dispositions-là aussi. Mais, en tant que tel, ce n'était pas lié directement à l'enjeu de vente, là, des immeubles, mais c'est des bonnes pratiques, c'est des pratiques qu'on demande à ce qu'elles soient... on demandait à ce qu'elles soient rendues obligatoires depuis plusieurs années, là.

**M. Benjamin :** Merci. Concernant la réglementation des conditions de location des logements à loyer modeste, à la page 6 de votre mémoire, premier paragraphe, vous nous dites : «Nous avons exprimé notre point de vue quant au peu d'utilité aussi.» Là encore, j'aimerais peut-être vous demander pourquoi.

**M. Beaudoin (Jacques) :** Oui, c'est une décision qui a été prise puis une orientation qui a été prise à la suite, entre autres, d'un rapport du Vérificateur général. La situation est que, dans notre secteur à nous, dans les OSBL d'habitation, des cas où une personne obtient un logement, parce que ses revenus sont en deçà des seuils d'admissibilité, et qui, par la suite, voit une augmentation importante de ses revenus, c'est anecdotique, on n'en voit pas beaucoup. D'ailleurs, on mentionnait un peu plus tôt qu'il y a... à peu près 50 % de nos logements, c'est pour des personnes âgées et, souvent, c'est du 75 ans et plus. Alors, quand une personne rentre, parce que ses revenus sont en deçà des seuils, ses revenus n'augmentent, malheureusement, pas vraiment par la suite, là. Donc, c'est des situations qu'on ne rencontre pas vraiment dans notre secteur.

Et je dois dire que, tout à fait ouvertement — je donne souvent le même exemple — nous, ça ne nous choque pas du tout qu'à Saint-Modeste, dans le Bas-Saint-Laurent, où on a une résidence pour aînés OSBL, qui est un AccèsLogis de 11 logements, où il y a sept logements subventionnés puis quatre qui ne le sont en pas, qui aurait une personne âgée qui a passé toute sa vie à Saint-Modeste, mais qui gagne peut-être le gros revenu, entre guillemets, de

40 000 \$ par année, là, qu'elle ait l'occasion, parce que c'est la seule résidence à Saint-Modeste, de pouvoir aller habiter là, avec sa communauté, même si... (panne de son). Pour nous, c'est tout à fait socialement défendable et justifiable, c'est l'occupation du territoire qui est en jeu, c'est la cohérence, la structuration des communautés.

Bon. Maintenant, puisque la décision a été prise qu'on allait réglementer ce qu'on appelle les logements à loyer modeste, là, qui ne sont pas des logements à loyer modique, puis qu'il va y avoir des seuils d'admissibilité puis aussi un mécanisme pour récupérer une partie des sommes pour ceux qui vont dépasser les seuils, tout ce qu'on dit, finalement, bien, c'est que, à ce moment-là, que ça se fasse en consultation avec les organismes et avec nous, là, pour que le règlement, au final, quand il va être adopté, soit vraiment, vraiment bien conçu, puis qu'on ne se retrouve pas dans des situations malheureuses, par exemple, qui feraient qu'une personne âgée à Saint-Modeste, bien, on lui imposerait un fardeau tellement lourd qu'il faudrait qu'elle s'en aille de son milieu, là.

**M. Benjamin :** J'aimerais... Merci. Merci, M. Beaudoin, donc, pour votre réponse. J'aimerais revenir sur l'enjeu de Richelieu et aussi de Sherbrooke. Je comprends bien, effectivement, vos arguments, à savoir, on ne peut pas effectivement... et je suis d'accord avec ça, on ne peut pas obliger un OSBL à devenir membre d'un réseau. Mais est-ce que vous pensez, à part ce qu'on a devant nous, dans cette pièce législative, est-ce que vous voyez d'autres avenues où on pourrait s'assurer, en amont, d'avoir ce type d'encadrement là pour éviter, justement, d'avoir des Richelieu et des Sherbrooke à l'avenir?

**M. Beaudoin (Jacques) :** Je vous dirais que, oui, il y a d'autres choses qui pourraient être faites, puis on l'évoque en deux lignes, peut-être, dans notre mémoire. En réalité, là, ça a été dit, la loi sur les coops a été modifiée en 2015, il y a eu une réforme, hein, puis il était question de faire une réforme du droit associatif. La partie I et IA de la Loi sur les compagnies, ça a été abrogé en 2009, hein, la Loi sur les sociétés par actions est venue remplacer. On a fait tout un travail législatif pour mettre à jour une vieille loi qui est la Loi sur les compagnies, là, qui n'avait pas été mise à jour à peu près depuis 1964, puis on l'a fait pour la partie I, la partie IA.

Puis, à l'époque 2008-2009, il y a des travaux qui avaient été amorcés pour remplacer la partie III, qui encadre tous les OSBL, par une nouvelle loi sur les OSBL. Puis ces travaux-là n'ont jamais été menés à terme, parce que, bon, ce n'était peut-être pas une priorité, on le comprend, là. Mais on pourrait, au-delà de ce qui est fait aujourd'hui puis qui est nécessaire, là, parce qu'on vient colmater une brèche, et c'est très important, éventuellement, ça pourrait être un mandat pour le prochain gouvernement qui sera élu le 3 octobre, là, mais de travailler à une réforme de la Loi sur les compagnies, la partie III, pour avoir une vraie loi qui va encadrer aussi la vie associative, la vie démocratique. Et, aujourd'hui, la Loi sur des compagnies permet à trois personnes de créer un OSBL et de former un C.A. de trois personnes, puis il n'y aura jamais d'autre membre. Le cas de Richelieu, là, l'organisme Villa Belle Rivière, il y a trois membres, c'est les trois administratrices, alors l'assemblée générale, ce n'est pas beaucoup plus de monde que le C.A., hein, c'est les trois mêmes personnes. Ce n'est pas tout à fait garant d'une prise en charge démocratique par le milieu et... Mais ça, c'est un autre chantier de travail, là, qui déborde le cadre même de l'habitation et qui pourrait être entrepris par un prochain gouvernement qui voudrait s'y mettre.

**M. Benjamin :** J'aurais tellement aimé vous entendre sur le droit de préemption, notamment par rapport aux besoins, qu'on le sait, partout, dans toutes les régions du Québec, en matière d'habitation. Votre vision sur ce droit de préemption par rapport au dossier de l'habitation?

**Mme Poulette (Jessie) :** Essentiellement, je peux peut-être débiter, puis évidemment Jacques sera sans doute en mesure de préciser, de détailler le tout. Donc, le réseau, on soutient cette proposition-là, parce qu'on estime que c'est une demande qui était légitime de la part des municipalités qui sont généralement très, très bien placées, hein, pour identifier les besoins en matière de logement, là, c'est le gouvernement de proximité. Donc, c'est sûr que, comme on l'indique dans notre mémoire, la mise en oeuvre du droit de préemption va quand même exiger que les municipalités puissent s'appuyer sur des actions ou des programmes efficaces, hein, pour procéder à l'acquisition des immeubles qui vont être visés pour les convertir en logements sociaux et communautaires, donc quitte à ce que... J'imagine que, sans doute, plusieurs membres de la commission nous a entendus à plusieurs reprises à cet égard-là, mais on estime que le gouvernement devrait s'engager, sans tarder, à la révision du programme AccèsLogis puis d'allouer des sommes supplémentaires, des sommes nécessaires pour lancer de nouvelles programmations. Un droit de...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Je vous remercie. Je suis vraiment désolée de devoir vous couper, mais j'ai laissé quelques secondes. Je vais maintenant céder la parole au député de Laurier-Dorion, qui dispose de 2 min 55 s.

**M. Fontecilla :** Merci, Mme la Présidente. Bonjour, M. Beaudoin, Mme Poulette. Merci d'être ici avec nous aujourd'hui. Écoutez, je vous amène... parce que vous avez touché amplement le sujet des OSBL, je vous amène vers un autre sujet sur lequel vous vous êtes prononcés : la clause, la section F du bail, là. Et, en lisant votre mémoire, vous dites que le problème de la clause F, et là je vous cite, là, «ne tient pas tant à la durée de cette période qu'au fait que ces augmentations sont totalement incontrôlées», là. Donc, ce que vous semblez dire... qu'ici ce n'est pas une question de période de trois ans, cinq ans, quatre ans, deux ans et demi, un an et trois mois, là, c'est plutôt à l'opacité et à l'aspect arbitraire de ces hausses-là, là. Donc, selon vous, si je comprends bien, dans le cas des immeubles de moins de cinq ans, les augmentations devraient passer par la procédure de fixation des loyers. Est-ce que je me trompe?

**M. Beaudoin (Jacques) :** Non, c'est exactement ça, en fait, là. Parce que, bon, évidemment, ramener ça de cinq à trois ans, pour nous, c'est une amélioration. Comme la ministre l'a dit, c'est peut-être la solution... c'est une solution, disons, qui apparaît raisonnable, là. Sincèrement, je ne pense pas que ça prenne plus que trois ans à un nouveau propriétaire pour évaluer, après deux ou trois hivers, là, les coûts de chauffage, on est capable d'évaluer, là, à peu près ce que ça va représenter puis ça ne changera pas beaucoup d'un hiver à l'autre, bien qu'on ne sait jamais avec les changements climatiques, mais là c'est un autre enjeu.

Mais le problème, c'est qu'on a créé un régime qui déroge à la possibilité pour un locataire de faire appel au Tribunal administratif du logement pour aller en fixation de loyer. Il vaudrait mieux, selon nous, abolir... c'est le deuxième alinéa de l'article 1955 du Code civil. Abrogeons-le et ne créons pas une exception, permettons à ce qu'il y ait un mécanisme de... que le mécanisme de fixation du loyer qui existe soit disponible pour les locataires de ces immeubles-là, cinq ans et moins ou trois ans et moins. Mais on peut prévoir, il y a un règlement, par contre, qui détermine les conditions de fixation de loyer, on pourrait prévoir, c'est des travaux qui pourraient être faits par le gouvernement, de prévoir, dans le règlement, certains éléments de fixation qui tiennent compte, effectivement, de préoccupations, on va dire, légitimes, là, des propriétaires qui ont à faire des ajustements la première année, par exemple, là, parce que soit, entre le moment où les baux ont été signés puis le moment où l'immeuble a été disponible à la location, il y a eu des dépenses imprévues, un dépassement de coût, ou, après un an, on se rend compte qu'il y a un travail qui a été mal fait puis il faut refaire une... bon, il y a des immobilisations qui doivent être... des dépenses en immobilisations qui doivent être faites. Mais ça pourrait être prévu dans les critères de fixation.

Parce que, là, actuellement, on dit qu'étant donné qu'il y a un risque d'augmentation de coûts d'exploitation dans les cinq premières années, on abolit toute possibilité de contrôle. Je regrette, mais le cas de Saint-Calixte, à 700 \$ par mois, c'est... c'était... il faut, il faut qu'il y ait un moyen de savoir si c'est justifié ou pas puis il faut que la personne qui est victime puisse exercer son recours.

• (16 h 10) •

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci. Je suis désolée, M. Beaudouin, j'ai vraiment la tâche ingrate de couper les intervenants. Alors, je céderais la parole à Mme la députée de Gaspé pour 2 min 55 s.

**Mme Perry Mélançon :** Merci, Mme la Présidente. C'est vrai que c'est intéressant. Bonjour à vous deux. C'est un plaisir de vous revoir. On a beaucoup, beaucoup parlé de la protection du parc de logements locatifs social via les OBNL d'habitation, puis moi, je suis bien contente qu'on ait réussi, justement, à ce que ce soit inscrit dans un projet de loi, là, d'ici la fin de la session. Mais est-ce que nous aurions pu, avec un moratoire tel que nous l'avons demandé, là, à ce moment-là, est-ce qu'on aurait pu, justement, régler le cas ou sauver du moins les deux immeubles dont on parle depuis tout à l'heure à Richelieu et à Sherbrooke?

**M. Beaudoin (Jacques) :** Bien, la demande d'un moratoire, c'est-à-dire il aurait fallu fouiller ou creuser un peu plus sur quelles assises juridiques ce pouvoir-là, disons, aurait pu être exercé. Évidemment, un gouvernement peut à peu près tout faire, là, mais... on l'a vu dans le cas de la pandémie, mais il doit toujours le faire en s'appuyant sur des assises juridiques, et ça a été le cas, d'ailleurs : la Loi sur la santé publique permettait de suspendre certains mécanismes puis de gouverner par décrets, mais...

**Mme Perry Mélançon :** Donc, est-ce qu'il a tout fait? Est-ce qu'il a tout fait au moment opportun pour ces deux cas-là qu'on a travaillés quand même plusieurs semaines, justement, pour que ça n'arrive pas?

**M. Beaudoin (Jacques) :** Dans le cas de Sherbrooke, la vente a été faite au mois de février. Alors, quand on en a pris connaissance, c'était déjà fait, la vente. Dans le cas de Belle Rivière à Richelieu, la vente, le processus était en cours, mais, finalement, la vente est intervenue quand même le 8 avril. Est-ce que, entre le moment où on l'a appris le 8 avril, ça aurait été possible de... En fait, moi, je n'aurais pas appelé ça un moratoire, ça aurait été le dépôt d'un projet de loi à étudier en urgence, en accéléré, spécifiquement là-dessus. Bien oui, ça aurait été possible, mais, bon, c'est... les choses étant ce qu'elles sont.

**Mme Perry Mélançon :** Comme je n'ai vraiment pas beaucoup de temps, c'est dit. Donc, merci beaucoup, M. Beaudoin. Mais pour... en fait, pour ce qui est de la clause F, vous en avez parlé un petit peu, mais qu'est-ce que ça aurait comme impact si on l'abolissait? Est-ce que vraiment vous croyez, comme d'autres, on a entendu la CORPIQ tout à l'heure, dire que l'offre, ce serait épouvantable, la construction, ça serait en baisse? Est-ce que c'est parce que vous avez la même impression, selon vous?

**M. Beaudoin (Jacques) :** Non, pas nécessairement. Mais c'est sûr que nous, on développe, hein? On est des développeurs aussi, mais on développe du logement, mais dans un contexte de programmes normés aussi, et on sort les projets avec un montant de loyer qui est prévu d'avance puis, de manière générale, on s'en tient à ça. Maintenant, bien... puis tout ça est planifié, puis c'est planifié, et minutieusement d'ailleurs, avec les conseillers de la SHQ, avec qui on travaille au niveau des budgets d'exploitation. Bon.

**Mme Perry Mélançon :** De le faire...

**M. Beaudoin (Jacques) :** Non, je...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci.

**Mme Perry Mélançon :** Merci beaucoup.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup. Je suis désolée. C'est tout le temps qu'on avait. Alors, M. Beaudoin, Mme Poulette, je vous remercie très sincèrement pour votre belle contribution aux travaux de la commission. Et, sur ce, nous allons suspendre quelques instants pour accueillir le prochain groupe.

*(Suspension de la séance à 16 h 14)*

*(Reprise à 16 h 20)*

**La Présidente (Mme Boutin) :** Alors, nous reprenons les travaux de la Commission de l'aménagement du territoire.

J'aimerais souhaiter la bienvenue aux représentants du Front d'action populaire en réaménagement urbain, qui viendront faire une présentation conjointement avec le Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec. Alors, je vous souhaite la bienvenue. Comme je vous l'ai dit, là, hors ondes, vous disposez de 10 minutes, là, que vous allez vous partager. Je vous inviterais, tout d'abord, à vous présenter, ensuite à procéder à votre exposé. Alors, la parole est à vous pour 10 minutes.

**Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)  
et Regroupement des comités logement et associations  
de locataires du Québec (RCLALQ)**

**M. Dussault (Cédric) :** Bonjour. Merci, Mme la Présidente. Cédric Dussault, du RCLALQ. Dans notre intervention, on va évidemment parler du projet de loi, mais on ne tient pas spécialement à entrer trop dans le détail des articles, parce que, on vous le dit d'emblée, ce projet de loi là, c'est un projet de loi qu'on considère tout à fait mineur, pour ne pas dire insignifiant au regard de l'ampleur de la crise du logement dans laquelle tout le Québec est plongé actuellement.

Ce qu'on veut plutôt faire, c'est profiter du peu de temps de parole qui est donné ici aux groupes qui représentent les locataires pour couper court à la prétention de la ministre à l'effet que ce projet de loi là, c'est une solution à la crise du logement, à l'explosion des prix des loyers et à la vague d'évictions qui touchent très durement un grand nombre de ménages locataires. Si le projet de loi n° 37, c'est ça, votre réponse à la plus grave crise du logement de l'histoire du Québec moderne, à la conclusion d'un mandat de quatre ans qui se caractérise par le déni et l'inaction, c'est une réponse qui est risible, c'est une réponse qui est irresponsable et qui révèle un profond mépris pour la population locataire du Québec.

Quand elle a rédigé le projet de loi n° 37, la ministre a elle-même dit avoir consulté la CORPIQ, l'APCHQ, l'ACQ et l'IDU, soit des groupes privés qui représentent un très petit nombre de gens, mais un très petit nombre de gens avec beaucoup d'argent. Tous ces groupes-là sont ici aujourd'hui et profitent chacun de leur propre temps de parole, alors que, nous, le RCLALQ et le FRAPRU, qui sont deux regroupements nationaux qui représentent les locataires, soit 40 % de la population du Québec, non seulement on n'a pas été consultés dans la rédaction du projet de loi, mais, en plus, on doit de diviser un seul temps de parole, et ce, même si on a des enjeux et des revendications qui nous sont propres. Ça fait, donc, plusieurs heures de consultation pour une petite minorité qui profite financièrement de la crise du logement, contre quelques minutes pour une bonne partie de la population québécoise qui est locataire et qui subit les conséquences de l'inaction de la ministre.

Ce n'est pas qu'on soit surpris, parce que, jamais, en quatre ans de mandat, la ministre n'a eu la moindre écoute pour les regroupements qui défendent les droits des locataires du Québec. Ce n'est pas qu'on est surpris, mais on en est toujours aussi scandalisé.

**Mme Deneault (Marjolaine) :** Donc, merci, Mme la Présidente. Marjolaine Deneault, du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, le RCLALQ. Donc, je poursuis l'intervention de mon collègue. Donc, si la ministre travaillait réellement pour la population du Québec plutôt que pour les lobbys de propriétaires et les lobbys immobiliers, si la ministre avait vraiment à coeur de protéger les locataires aînés comme tous les locataires du Québec, elle pourrait prendre des mesures toutes simples, des mesures qu'on demande depuis des années, des mesures qui ne coûteraient rien mais qui rapporteraient beaucoup.

D'abord, sur la clause F et l'article 1955, pour le RCLALQ, faire passer le nombre d'années de cinq à trois ans, ce n'est pas une mesure qui permet de régler le problème des hausses de loyer abusives et ça ne permet pas non plus de le diminuer. En fait, ça risque de concentrer le problème. Si les propriétaires ne disposent pas de cinq ans pour faire leurs augmentations, ils risquent de proposer des augmentations plus importantes sur trois ans. Le noeud du problème, c'est la possibilité pour les propriétaires de hausser les loyers comme bon leur semble pendant une certaine période de temps et d'entrer dans le jeu de l'offre et de la demande. On sait que la clause F a fait beaucoup parler dans les derniers mois, au salon bleu, mais c'est une clause qui est peu connue encore aujourd'hui des locataires. En choisissant un logement neuf, des familles et des personnes aînées ne savent pas qu'une épée de Damoclès peut leur pendre au-dessus de la tête, parce que, malheureusement, certains promoteurs privés les attirent

avec des loyers abordables la première année afin de remplir rapidement leurs constructions neuves et se rattrapent les années suivantes avec la clause F. Le projet de loi n° 37 n'apporte pas de solution à ce problème. Face à une hausse de loyer trop importante, certains locataires se voient contraints de déménager. Et un déménagement, ce n'est jamais chose facile pour une famille qui doit rebâtir son réseau de proximité ou un aîné qui recherche la tranquillité.

L'explosion du coût des loyers est le noeud de la crise du logement actuelle. Même si certaines régions ont des taux d'inoccupation très bas, le noeud actuel, c'est vraiment les coûts. Pourquoi? Parce que les règles du TAL en matière de hausses de loyer ne sont pas obligatoires et qu'elles sont trop peu respectées. Dans notre plus récente enquête sur le coût des logements à louer, publiée en 2021 et qui provient de l'étude de plus de 57 000 annonces du site Internet Kijiji, nous constatons, par exemple, que le coût moyen des logements à louer à Montréal était de 54 % plus élevé que le prix moyen publié par la SCHL. C'est ça, le véritable noeud de la crise.

Pour le RCLALQ, il est essentiel que le Québec se dote de mesures efficaces de contrôle des loyers pour obliger les propriétaires à se conformer aux critères du TAL. De plus, nous réclamons la mise en place d'un registre des loyers public gratuit et obligatoire pour limiter les hausses abusives de loyers entre les changements de locataires. Ces mesures, nous les revendiquons depuis la création de notre regroupement, depuis 40 ans. Il s'agit, pour nous, de gestes concrets qui permettraient de régler la crise du logement, mais qui nécessite un courage politique que le présent gouvernement ne semble pas détenir.

Nous aimerions maintenant aborder la question des évictions, avec le peu de temps qu'il nous reste. En marge des consultations d'un précédent omnibus de la ministre Laforest, le projet de loi n° 67, le comité de travail sur les évictions avait été créé, regroupant différentes organisations, dont nos collègues du FRAPRU et nous. Ce comité avait pour but de réfléchir à des propositions concrètes pour agir sur le phénomène des évictions, qui est aussi un des problèmes liés à la crise du logement actuel. Lors de notre dernière rencontre, à l'hiver 2021, nous étions sur le point de nous entendre avec la ministre sur des modifications législatives qui auraient permis d'aborder certains enjeux liés à cette problématique, mais c'est silence radio depuis. Nous sommes, par ailleurs, surpris que...

**La Présidente (Mme Boutin) :** ...O.K., on arrête deux secondes, là, parce que, là, c'est quand même ma commission. On vous a invité ici pour contribuer, quand même, au projet de loi, vous entendre, puis je vous laisse parler depuis le début, puis vous prêtez beaucoup d'intentions. Vous avez le droit d'avoir votre opinion. Là, c'est ma commission. Je vous demanderais simplement d'avoir un ton un petit peu plus respectueux, parce que, là, ça arrive plusieurs fois. Puis je ferais ça pour n'importe qui, là. Si vous le faisiez envers la députée de Viau, j'interviendrais de la même manière. C'est tout ce que je vous demande.

**Mme Deneault (Marjolaine) :** D'accord, j'ai presque terminé.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci.

**Mme Deneault (Marjolaine) :** Nous sommes, par ailleurs, surpris que le projet de loi n° 37 ne contienne aucunement le fruit de ce travail collectif.

Finalement, le RCLALQ avait porté à l'attention de la ministre une erreur historique dans le Code civil du Québec en ce qui concerne les évictions pour subdivision, agrandissement et changement d'affectation et les reprises de logements. En effet, le fardeau de la procédure n'est pas la même dans ces deux cas de figure, ce qui entraîne plusieurs incohérences tant du côté propriétaire que locataire. Cette simple modification aurait pu être incorporée au projet de loi n° 37 afin de régler une problématique qui peut avoir de lourdes conséquences pour certains ménages locataires. Merci.

**Mme Laflamme (Véronique) :** Bonjour, Mme la ministre, membres de la commission. Bonjour. Je suis Véronique Laflamme, porte-parole du Front d'action populaire en réaménagement urbain, regroupement national de 140 organismes. On aurait apprécié, nous aussi, être entendus de façon distincte pour pouvoir porter l'ensemble de notre message. Malgré les délais, on a déposé un avis que vous avez reçu, normalement, qui a été déposé à la commission, et je vais survoler rapidement notre analyse du projet de loi et nos recommandations.

Donc, d'abord, vous le savez, la situation du logement se détériore rapidement dans toutes les régions du Québec. J'étais, ce matin, en Mauricie, la semaine passée, à Rimouski. Les communautés sont vraiment inquiètes de la détérioration de la situation du logement et des conséquences de la crise sur les locataires à faibles et modestes revenus et sur l'ensemble de leur communauté.

Donc, vous le savez, les rénovictions se multiplient, les loyers augmentent, à l'approche du 1er juillet, la précarité se fait sentir, l'inquiétude est grande chez les locataires. Dans un tel contexte, on se serait attendus à ce que le gouvernement québécois profite de la révision des dispositions législatives en matière d'habitation, en particulier du Code civil, pour colmater les brèches, permettant une détérioration, une telle détérioration de la situation, notamment, au niveau des évictions.

Donc, Marjolaine vient d'en parler, la question des évictions. Et le morceau... un des morceaux manquants de ce projet de loi là, on s'explique mal qu'on n'ait pas profité de la situation pour modifier le Code civil, notamment, pour prévoir l'obligation de l'obtention d'une déclaration... d'une décision du TAL pour procéder à une reprise de logement ou à une éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, et, également, prévoir une inspection automatique un an après, donc, la décision du TAL. Donc, voilà.

Deuxièmement, au niveau des locataires aînés, on est extrêmement inquiet par les changements d'affectation de résidences privées pour aînés. Contrairement à ce que prétend le projet de loi, malheureusement, les changements

qui sont faits ne vont pas protéger les locataires âgés des RPA. Oui, on va les protéger contre les hausses abusives suivant un changement d'affectation puisque la clause F ne s'appliquera pas, mais on ne protège pas les locataires âgés contre le changement d'affectation puis la perte de services qui en découle, qui va les forcer, un jour ou l'autre, à quitter ou, en tout cas, qui va forcer une majorité d'entre eux et elles qui ont besoin des services de RPA à quitter. Donc, comme le demande, notamment, le collectif des résidents et résidentes de Mont-Carmel, qui vous ont déposé un avis que je vous invite vraiment à lire, qui est excellent, on aurait préféré qu'on empêche complètement les changements d'affectation de RPA.

Enfin, au niveau de la clause F, je ne redirai pas ce qui a déjà été dit, mais, pour nous, ce n'est pas une solution de diminuer de 5 à 3 ans. Les raisons qui ont été exposées... Il faut se rappeler qu'actuellement il y a des mises en chantier et il risque d'en avoir encore beaucoup dans plusieurs régions, hein, ça va s'accélérer. Et là les logements neufs qui se construisent dans les différentes régions, bien là, tous ces logements-là, pendant trois ans, les locataires ne pourront pas refuser les hausses abusives de loyer. Ça va créer des problèmes graves. Donc, on a l'impression qu'on ne résout pas le problème auquel on prétend s'attaquer avec ce changement. Pour nous, c'est carrément la possibilité de soustraire, finalement, les locataires de logements, qu'ils soient construits depuis un, deux, trois ou quatre ans, complètement, finalement, à cette possibilité. Donc, il faut mettre fin à cette exemption.

Maintenant, il y a quand même deux bonnes mesures dans ce projet de loi là. Donc, je... vous comprenez maintenant pourquoi on dit, dans notre avis, que c'est une opportunité qui est largement gaspillée, c'est pour les raisons que je viens de vous évoquer. On pense qu'il aurait profiter de ce projet de loi là pour renforcer les protections contre les évictions de locataires.

Deux bonnes mesures. Le droit de préemption pour les municipalités, on s'en réjouit. On le demande depuis longtemps, les municipalités le demandent depuis longtemps. C'est un outil, pour les municipalités, pour lutter contre la spéculation, et c'est un outil nécessaire. Par contre, ce n'est pas un outil qui va permettre de lutter contre la crise du logement si, au même moment, on n'investit pas davantage et immédiatement dans le logement social. Parce que, si on donne le droit de préemption aux municipalités pour qu'elles luttent contre la crise du logement, il faut aussi leur donner les moyens de construire les logements hors marché privé, qui sont les seuls qui ne sont pas soumis à la logique inflationniste et spéculative, pour qu'elles puissent développer ces logements-là dans leur milieu. Et ça, malheureusement, on ne le fait pas. Donc, oui au droit de préemption, mais un appel à rapidement investir de l'argent dans AccèsLogis...

• (16 h 30) •

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci...

**Mme Laflamme (Véronique) :** ...qu'on nous promet de modifier, pour que les projets puissent lever de terre.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci. Excusez-moi, j'ai la tâche ingrate de devoir vous interrompre. Nous allons maintenant procéder à une période d'échange. De toute façon, vous allez pouvoir continuer de parler, mais c'est...

**Mme Laflamme (Véronique) :** Est-ce que vous me permettez quand même que l'autre... Non. Parfait.

**La Présidente (Mme Boutin) :** C'est très, très, très, réglementé.

**Mme Laflamme (Véronique) :** C'est correct. C'était du positif...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Je suis vraiment désolée. Je vous ai laissé quelques secondes, d'ailleurs. On va débiter avec Mme la ministre, qui dispose de 17 min 30 s.

**Mme Laforest :** Oui. Alors, merci, Mme la Présidente. C'est quand même un bon moment, ce mois-ci, puis avant la fin de la session parlementaire, pour faire un résumé sur tous les programmes qu'on a eus en habitation, tous les montants qu'on a investis. Puis ce serait important aussi pour moi, j'aimerais ça faire une mise en contexte. Parce que, quand on est arrivé en poste, on avait annoncé 15 000 logements avec l'ancien gouvernement. Alors, on est parti à moins 15 000 parce que les logements n'ont pas été construits.

Alors, nous, qu'est-ce qu'on a fait? On a regardé la liste des coûts de matériaux admissibles, qui datait de 2009, donc la liste n'était même pas à jour depuis 2009. Donc, c'était même impossible de voir les projets lever de terre. On a ajusté tout de suite les CMA à 260 millions de valeur.

Maintenant, ce qu'on s'est fait, on a dit : Nous, notre objectif, c'est de financer 15 000 logements. Il faut absolument accélérer et, surtout, financer les logements. Alors, il y a deux ententes qui étaient non signées. Ça faisait deux ans que l'entente avec le fédéral attendait d'être signée. Ça faisait deux ans qu'on attendait, ce n'était pas signé. On l'a signé, on a même signé quatre ententes avec le gouvernement fédéral. On a eu le programme ICRL 1, ICRL 2. On a eu tous les programmes. Alors, dans l'ICRL 1 et 2, tous les programmes pour des clientèles vulnérables, par exemple, femmes en situation de violence, autochtones, toutes, toutes, toutes les clientèles vulnérables, tous les projets ont été sélectionnés. Alors, c'est important, il y avait des projets, dans cette... dans l'ICRL 1 et 2, que ça faisait 10 ans qu'ils étaient en attente dans le programme AccèsLogis. Alors, on a tout fait pour améliorer la situation et essayer de faire lever les projets de terre.

Maintenant, dans le programme AccèsLogis, c'est important de le mentionner, parce qu'on a toujours dit ici que le programme AccèsLogis ne fonctionnait plus, qu'il était terminé, le programme AccèsLogis, ce n'était pas

vrai, encore là. C'est des choses qui ont fait peur aux gens. Le programme AccèsLogis est en vigueur, et on l'a même reconduit. On est rendu à 977 millions dans le programme AccèsLogis.

Alors, en plus, qu'est-ce qu'on s'est aperçu? L'allocation logement, dans nos ententes avec le gouvernement fédéral, pour aider les locataires à se loger rapidement et, en plus, nos programmes Supplément au loyer, on les a ajustés, on a augmenté le pourcentage pour s'ajuster avec notre année de 2022, 2021. Alors, on l'a fait aussi. L'allocation-logement, on l'a augmentée puis on veut même aller jusqu'à 150 \$ d'augmentation pour l'allocation-logement. Ça, c'est directement de l'argent donné aux locataires pour essayer de se loger, présentement, parce que, oui, il faut loger nos locataires pendant qu'on construit. Alors, on essaie de rattraper le retard du passé.

Je peux le dire puis je l'avoue, oui, il y a des situations qui sont en crise de logement dans des municipalités, mais qu'est-ce qu'il s'est passé? Les gens ont quitté la grande ville, les gens sont allés en région, et c'est normal, en région, on manquait de logements, pas juste de logement social, de logements abordables. Donc, on a mis le Programme d'habitation abordable Québec. Ça, encore là, c'est un programme à la hauteur de 300 millions. Mais là vous avez dit, les gens ont dit, les organismes ont dit : C'est impossible qu'on ait des PSL, des programmes Supplément au loyer dans le Programme d'habitation abordable. Ça aussi c'était faux, parce que, dans le Programme d'habitation abordable, oui, les PSL sont tout à fait disponibles. Donc, AccèsLogis est toujours en vigueur, le PHAQ, oui, on peut avoir des PSL qui sont admissibles dans le Programme d'habitation abordable. Donc, quand on dit que le Programme d'habitation abordable n'inclut pas le logement social, c'est faux aussi.

Écoutez, moi, je travaille avec les offices d'habitation, ça se passe quand même très, très bien. Je l'avoue, oui, on a vécu une pandémie, les gens ont quitté pour les régions, les familles, les étudiants, on a besoin d'investir en habitation, on a besoin d'augmenter l'offre de logements en habitation, et c'est ce qu'on fait. On avait... on avait promis qu'on allait financer 15 000 logements. On les a financés. Au niveau de la construction, on est rendu à 8 000 en voie de réalisation. Puis, en développement, on a déjà, à ce jour, 9 418 logements qui sont en développement. Donc, vous voyez quand même qu'on est en... on est en action. On a même donné toutes les possibilités aux municipalités, dans le projet de loi n° 49, parce que nos municipalités participent à la création de logements, à la construction de logements. Comment? Les municipalités peuvent donner un crédit de taxes, une subvention, un don de terrain. C'était du jamais-vu. Il faut absolument travailler en collaboration.

Puis, au niveau du TAL, le TAL, quand on est arrivé en poste, on a augmenté de 30 préposés, de 10 régisseurs, les délais sont diminués de 54 % au niveau du Tribunal administratif du logement. Les causes d'éviction, c'est les causes qui sont prises immédiatement dans un délai de 48 heures. Donc, on a une équipe qui s'occupe juste des causes qui touchent l'éviction.

Alors, moi, ce que je peux dire... Mont-Carmel, pour vous répondre, à Mont-Carmel, je voulais y assister. J'ai même envoyé une proposition, parce que, oui, je voulais être présente quand il y a eu la rencontre avec les gens de Mont-Carmel, avec le Centre d'accompagnement et d'assistance aux plaintes. On a refusé que j'aie. Alors, oui, je veux collaborer, mais, encore là, ça, je n'ai pas pu y assister. Donc, évidemment, ce qu'on fait, on aide avec un projet de loi pour aider les OBNL et qu'il n'arrive plus de situations malheureuses avec nos OBNL.

Alors, je pense que le projet de loi, quand même... moi, j'y vois du très, très positif. Je le dis, si on les avait construits, les 15 000 dans le passé, là, avec nos 8 000, on serait rendu quand même à 23 000 de logements. Mais il n'empêche qu'on a vécu une pandémie, les gens ont investi dans leur logement, ont agrandi leur logement, il y a eu du télétravail. Les gens n'ont pas voyagé.

Et évidemment ce qu'on fait, c'est qu'on a essayé... on essaie de travailler sur tous les fronts pour améliorer la situation de logements au Québec. Puis je suis assez honnête pour dire que je suis fière. Merci, mon équipe, de travailler, vraiment, si je peux dire, avec beaucoup, beaucoup de collaboration. Parce que, même le Programme d'habitation abordable Québec, on a eu 102 projets qui ont été déposés, ils sont en analyse présentement. On va les annoncer dans une semaine. Et, oui, il y a du logement possible, du logement social. Quand je suis arrivée en poste, il y avait des HLM barricadés à Montréal depuis 10 ans. On a donné 100 millions pour, justement, les rénover. Et aujourd'hui on va pouvoir offrir des HLM. Et la réglementation des HLM avec le PRBI, on pouvait habiter dans un HLM, mais il fallait gagner 21 000 \$ par année. On l'a haussé, le PRBI. Donc, ça aussi, il y a des négociations à faire avec le gouvernement fédéral. Honnêtement, moi, ce que je peux dire, c'est qu'on travaille tous ensemble, et puis il faut continuer de travailler ensemble.

Puis, d'ailleurs, moi, je vais... je suis quand même... puis je vais le dire aujourd'hui, parce que je travaille avec des députés qui veulent que l'habitation, ça s'améliore au Québec, nos habitations travaillent... nos offices d'habitation travaillent vraiment en collaboration. Les offices ont dit qu'ils n'avaient jamais vu ça, un gouvernement qui était... qui changeait rapidement la réglementation. Nos coopératives, on essaie de travailler pour que nos gens travaillent... habitent dans nos coopératives, mais on travaille pour le revenu modeste, pour que nos coopératives soient utilisées pour des gens qui ont des revenus modestes.

Alors, voyez-vous, on essaie de vraiment redorer l'habitation. Je pense qu'on a vécu une crise du logement, oui, dans certaines municipalités. Puis ça, je l'ai dit dès le début. Parce qu'avec 15 000 logements qui ont été annoncés, jamais construits, puis les projets qu'on prend qui sont là sur une liste depuis 10 ans... Je suis ici avec des gens de la Société d'habitation du Québec. C'est tous des chiffres vrais, c'est toutes des annonces qui n'ont pas été faites. Nous, on construit puis on va livrer ce qu'on a promis. On ne livrera pas 15 000 unités, ça, je vous le dis, puis je suis... encore là, je ne suis pas capable de ne pas le dire, sauf qu'on en a financé pour 15 000. Les constructions vont continuer. Les annonces, les 102 logements seront... Je ne sais pas s'il va y avoir 102 projets qui seront annoncés dans le PHAQ, mais dites-vous qu'on travaille pour tout le milieu de l'habitation. Il faut avoir un équilibre entre nos propriétaires, il faut avoir un équilibre entre nos locataires. Puis, en même temps, comme je le dis, tous les programmes Supplément au loyer, pour loger tout de suite des gens dans les logements, on a haussé le pourcentage également.

Donc, moi, je pense qu'il faut continuer de travailler ensemble. Il faut rester très positifs, il faut voir que, si on avait construit dans le passé, peut-être qu'on ne serait pas là aujourd'hui. Mais, honnêtement, tous ceux qui travaillent pour améliorer la situation de l'habitation, merci à vous tous, parce qu'honnêtement on le sait puis on ne veut pas arrêter.

• (16 h 40) •

Pour le 1er juillet, maintenant, on a lancé notre plan en habitation : 77 millions, 2 millions pour les municipalités, pour les offices d'habitation. Pourquoi? Parce que, c'est évident, 77 millions, encore des nouveaux PSL, des programmes Supplément au loyer pour qu'on les offre immédiatement au 1er juillet. Ce qu'on fait, en plus, c'est que les offices d'habitation signent des baux. C'était impossible, avant, de signer un bail avec un locataire avant le 1er juillet. Là, maintenant, on le fait des mois, des mois d'avance. Donc, on peut même signer des baux. C'est toute de la réglementation qu'on a changée, puis, peut-être, ça, c'est difficile de voir ça, mais c'est long, changer la réglementation, c'est vraiment long. On est à notre sixième projet de loi.

C'est sûr que, la première année, on aurait aimé ça tout changer immédiatement, ça prend des commissions parlementaires. Il faut discuter avec nos collègues à l'opposition. Puis je sais que, des fois, on se parle nous deux, puis, même pour mes collègues à l'opposition, c'est difficile aussi. Mais on essaie de vous aider. L'important, notre responsabilité, c'est de vous accompagner. On le fait du mieux possible, avec tous les moyens possibles, avec les montants possibles.

Je crois qu'on a investi énormément en habitation. Il faut respecter la pandémie, qu'on a eue pendant deux ans, le milieu de la construction a été arrêté quand même quelques mois. Mais je vais rester positive, parce que, oui, on a les montants, les outils, les offices d'habitation, je le dis, même mon chef l'a dit, les projets doivent lever de terre beaucoup plus rapidement. Mais, les municipalités, maintenant, avec le droit de préemption qu'on donne aux municipalités, on va avoir encore là une autre possibilité pour que les municipalités puissent collaborer encore plus pour construire du logement partout au Québec.

Alors, voilà, merci. Merci beaucoup, Mme la Présidente, parce c'était important de faire quand même... de remettre les pendules à l'heure. On ne fait pas juste du mauvais, au contraire, on fait du très bon. Puis, le secteur de l'habitation, les gens qui ont suivi, depuis des années, des années, qu'est-ce qu'il se passait en habitation, tout le monde félicite notre gouvernement, parce que c'est vrai qu'on est parti de loin, mais on le fait ensemble puis on va essayer vraiment de continuer à améliorer la situation.

Alors, voilà, peut-être, là, on ne parle pas du projet de loi, mais moi, j'avais peut-être une question, c'était au niveau des OBNL en habitation, parce qu'évidemment on veut protéger tous les OBNL... toutes les OBNL en habitation. Je crois que d'interdire une vente... les ventes dans les OBNL, c'est vraiment... on l'a fait rapidement, ce n'est jamais rapide, là, je le sais, mais on le fait très, très rapidement. Parce qu'on vient de vivre deux ventes, là, des OBNL. Qu'est-ce qu'on a fait tout de suite? Un projet de loi. Puis, maintenant, avant de vendre un OBNL, bien, ce qu'on va faire, c'est qu'on va demander l'autorisation à la ministre ou au ministre de l'Habitation et également au ministre de l'Économie. Alors, on va interdire ces ventes-là, parce qu'honnêtement c'est très, très... Parfois... souvent, c'est ingrat. Donc, on travaille tous ensemble, puis voilà. Merci, Mme la Présidente. Je ne sais pas s'il me restait du temps. J'ai peut-être dépassé.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Il reste 6 min 20 s.

**Mme Laforest :** Six minutes, O.K. Bien, merveilleux. Alors, quand on travaille la clause F, vous parlez tantôt de la clause F...

**M. Jacques :** ...

**Mme Laforest :** Tu as une question? O.K. La question de la clause F, de passer de cinq ans à trois ans, on dit que ce n'est pas encore assez, mais... Encore là, c'est une chose, mais il faut considérer aussi que, pour faire lever de terre un projet en habitation... ajuster les coûts. Il y en a qui disent : On ne veut plus de clause F, d'autres : On veut garder le cinq ans. Donc, il y a un juste équilibre. Moi, je voulais juste savoir : le trois ans, pour vous... C'est sûr que j'ai entendu votre interpellation tantôt, votre... vos propositions, mais, en même temps, il faut voir qu'il faut travailler aussi avec les propriétaires. On essaie de travailler autant propriétaires, locataires, pour que tout le monde soit bien respecté dans le milieu. Alors, voilà, mais je crois que je vais laisser mon collègue député de Mégantic, il y a... Je crois qu'il avait des questions. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci, Mme la ministre. M. le député de Mégantic, allez-y.

**M. Jacques :** Oui. Bien, merci, Mme la Présidente. Moi, je vais parler d'un projet d'habitation, d'ailleurs, pour les aînés, là, qui a vu le jour dans mon comté puis qui était... qui était, au départ, en 2017, les gens ont commencé à travailler ce dossier-là. On parle de la coop du ruisseau de Weedon. À ma première rencontre pour... comme député, a été de rencontrer ces gens-là, qui ne réussissait pas à attacher un financement pour leur coopérative, leur coopérative de 26 unités, des unités de quatre et demi, de trois et demi puis de studios pour des personnes âgées de 75 ans et plus ou de 60 ans et plus en perte... en légère perte d'autonomie.

Ça fait que ces gens-là s'étaient regroupés, ils avaient commencé à ramasser de l'argent, mais il n'y avait aucun financement disponible, là, pour réaliser cette belle résidence là, puis pour garder les gens à Weedon, dans leur famille, avec leur famille, avec leurs petits-enfants, et sans s'en aller vers East Angus ou Sherbrooke pour

recevoir les soins où les besoins étaient. Puis, dans cette coopérative-là aussi, il y a deux repas par jour qui doivent être servis à chacun des résidents. Finalement, avec les programmes qui sont sortis, on a réussi à attacher le projet, qui est en réalisation, les premiers... les premiers résidents vont pouvoir entrer dans la coopérative du ruisseau au premier août de cette année, et, d'ici la fin septembre, tous les résidents, là, vont avoir occupé les logements.

Il y a eu beaucoup de travail bénévole, il y a eu une mobilisation de la communauté, de l'ensemble des municipalités autour de Lingwick, de Weedon, de Dudswell, de Bishopton, de Fontainebleau et de Saint-Gérard. Donc, les gens se sont mobilisés, la municipalité a mis de l'argent, a donné le terrain, a payé les infrastructures. L'argent de la communauté a été ramassé. Et il y a eu une subvention, là, tout près de 4,8 millions, du gouvernement du Québec pour permettre... de la réalisation de ces travaux-là. J'ai eu la chance d'aller visiter la construction. Même les gens, là, du comité, du conseil d'administration ont décidé de prendre le taureau par les cornes puis de faire agrandir, même, l'habitation pour permettre à tous les locataires d'avoir... d'avoir des casiers, mais pas à l'extérieur du bâtiment, parce qu'on parle de personnes en perte d'autonomie, des personnes âgées, des personnes âgées, et tous les casiers vont être à l'intérieur.

Puis j'étais... je faisais la visite avec M. Jean-Denis Roy, puis, pour lui, tous les gens qui avaient contribué, que ce soit un don de 100 \$, un don de 1 000 \$, un don de 5 000 \$... c'était important que tous les gens, les municipalités aussi aient un beau panneau à l'intérieur de la coopérative du ruisseau pour que les gens qui ont participé à cette coopérative-là soient tous affichés, qu'il y ait un sentiment d'appartenance pour le futur aussi. Parce qu'il y a des gens plus jeunes qui ont participé à la construction, là, de... au monétaire de cette coop du ruisseau là. Donc, il a fait même enlever un petit garde-robe qui ne servait, pour lui, à rien. Il a fait changer la porte de côté pour mettre un beau grand panneau de 12 pieds de large par huit pieds de haut et de mettre, là, l'ensemble des personnes qui avaient contribué au projet.

En plus, il y avait un souci d'avoir un «gazebo» à l'extérieur, et un «gazebo», là, qui va coûter quelques dizaines de milliers de dollars. Puis il a réussi aussi à aller chercher les commanditaires, du financement pour faire le «gazebo», pour que les personnes aient un accès extérieur, soit avec leur chaise roulante ou... mais tout ça, là, tout près de la forêt, en arrière, là, de... du... de la coop du ruisseau. Et finalement il a réglé deux, trois autres petites choses. Les gens vont pouvoir... avec son agrandissement, ça a permis d'avoir aussi un... des... un espace de recharge pour les triporteurs et les quadriporteurs à l'intérieur. Donc, les gens peuvent rentrer complètement à l'intérieur, il y a un petit espace de 15 par 15 pour remiser l'ensemble, là, des triporteurs ou des quadriporteurs des résidents de la coop du ruisseau. Et aussi, pour les gens qui vont avoir des véhicules électriques, bien, il a fait quand même installer cinq bornes de recharge pour les véhicules électriques. Donc, on voit vers... on vise vers l'avenir. Puis il y a même des tuyaux de passés pour en ajouter, pour plus tard, quand que l'entièreté du parc automobile du Québec, là, va être à l'électricité.

Donc, c'est un peu ça, Mme la Présidente. Je voulais vous partager que ça se fait, des projets de logement. Et on a réussi à en faire un dans mon comté. Et je sais pertinemment qu'il va y en avoir d'autres d'annoncés bientôt avec le PHAQ. Merci, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup, M. le député de Mégantic. Je céderais maintenant la parole au député de Viau. Vous disposez de 11 min 40 s.

**M. Benjamin :** Merci, Mme la Présidente. Merci à vous, merci à chacun de vous pour être présents aujourd'hui. Écoutez, ça va faire bientôt quatre ans que je suis ici, à l'Assemblée nationale, représentant la région de la circonscription de Viau. S'il y a une chose que j'ai apprise, c'est que, quand ça va mal, c'est la faute à l'ancien gouvernement, mais, quand ça va bien, on prend tout le crédit. Et c'est ce que je viens d'entendre encore une fois de plus. Ce que je sais, c'est que ce n'est pas la faute à l'ancien gouvernement si, aujourd'hui, vous n'avez pas assez de temps pour... et j'aurais bien aimé vous entendre, que vous puissiez bénéficier de tout le temps dont vous avez besoin, parce que cet enjeu-là est important. Je représente une circonscription où plus de la moitié des résidents, près de 70 % des résidents de ma circonscription sont des locataires. Donc, je pense que la parole des locataires est aussi importante, est aussi très importante.

Mais, ceci étant dit, je vais vous donner du temps. J'irai avec des questions courtes, en espérant que vous allez pouvoir nous répondre rapidement. Vous choisissez qui répond. Qu'est-ce que vous auriez aimé voir comme mesures de protection, dans ce projet de loi là, pour qu'il soit un bon projet de loi? Qu'est-ce que vous auriez aimé voir?

• (16 h 50) •

**M. Dussault (Cédric) :** Bien, un contrôle des loyers. Comme on le disait, depuis que notre regroupement existe, depuis 40 ans, c'est ce qu'on demande, un contrôle des loyers. Ça existe ailleurs, hein, ce n'est pas sorcier tant que ça, de faire un contrôle des loyers, il y en a un notamment à Toronto. On a besoin, pour un contrôle des loyers, d'un registre. Un registre aussi, encore une fois, ce n'est pas sorcier, ça existe ailleurs et ce serait très possible de le faire au Québec. Donc, bien, nous, on a ça comme revendication. On aurait aimé ça.

On aurait aimé ça aussi des meilleures protections contre les évictions. Nous, au RCLALQ, notre revendication, c'est de carrément abolir la section... l'article 1959 du Code civil, qui permet les évictions en cas de subdivision, changement d'affectation et agrandissement. Parce qu'on sait, en fait, que... je sais que la ministre, là, donne des chiffres, là, qui sont au Tribunal administratif, sur le nombre d'évictions, pour dire qu'il n'y en a pas tant que ça. On sait pertinemment que ces chiffres-là ne sont absolument pas représentatifs. La très grande majorité des cas d'éviction, de rénoéviction ne se rendent pas jusqu'au Tribunal administratif du logement, d'une part parce qu'il y a beaucoup de locataires qui ignorent leurs droits, parce que les avis d'éviction sont envoyés aussi par les propriétaires. Il y en a qui sont donnés de façon verbale. Les locataires ignorent leurs droits, et puis, bon, ils vont simplement accepter de partir.

Il y a aussi beaucoup de cas où est-ce qu'il y a des travaux majeurs... on prétend qu'il va y avoir des travaux majeurs, et, dans la majorité des cas, encore une fois, les travaux ne sont jamais apportés.

Donc, pour nous, les... le grand problème... les grands problèmes de cette crise du logement, en ce moment, c'est évidemment l'explosion des prix des loyers. Puis l'un ne va pas sans l'autre, là, les évictions, on évince des locataires pour pouvoir augmenter les loyers davantage. Donc, on aurait aimé ça avoir un contrôle des loyers, mais on aurait aimé ça aussi avoir des meilleures protections pour les évictions.

Puis, juste pour dire aussi, il y a des aînés qui ne sont pas seulement... des aînés, ce n'est pas seulement dans les RPA. Il y a énormément d'aînés vulnérables qui habitent, depuis très longtemps, dans leur logement, qui habitent dans des logements qui sont à loyers qui sont plutôt faibles, et c'est des cibles très, très faciles et très, très vulnérables pour les évictions, justement, parce que, souvent, ça va être des personnes qui vont être... dans certains cas, qui vont être même intimidées par leur propriétaire pour devoir partir. Donc, il n'y a aucune protection, dans ce projet de loi là non plus, pour les aînés qui sont en dehors des RPA.

**M. Benjamin :** J'ai une question pour Mme Laflamme. Dans le mémoire du FRAPRU, donc, il y a une proposition à la page 4 qui proposait que le gouvernement s'assure que le droit de préemption accordé aux municipalités à des fins d'habitation... est-ce que, donc, selon vous, soit utilisé pour le logement social... Est-ce que ce droit de préemption là... Par exemple, s'il est utilisé, par exemple, pour la construction d'un centre communautaire, par exemple, est-ce une bonne chose?

**Mme Laflamme (Véronique) :** Tout à fait. Puis le droit de préemption, c'est à des fins, en fait, là, grosso modo, d'utilité collective. Donc, ça peut être utilisé, effectivement, pour des fins comme celle-là. Alors, oui, il y a des besoins collectifs autres, et autres que le logement. Par contre, notre inquiétude, c'est que, si les programmes de logements sociaux et communautaires ne sont pas financés adéquatement, bien, le droit de préemption ne sera pas utilisé en matière de logement social. Et ça, c'est important pour nous.

Parce qu'il faut comprendre que le logement abordable ou dit abordable privé n'atteint pas les mêmes objectifs d'abordabilité dans le temps. Le logement social et communautaire est de propriété collective, donc qui est hors logique du profit, ce qui fait en sorte que, même, par exemple, dans le cas du PHAQ, si, pendant 15 ans, minimalement, il y a des obligations d'abordabilité, après 15 ans, elles sont perdues, entre guillemets, alors que, quand on investit dans des organismes sans but lucratif d'habitation, dans des coopératives, comme le député de Mégantic en a parlé, dans des logements publics gérés par les offices d'habitation, c'est des habitations collectives de propriété sociale qui vont demeurer à la communauté, et le prix diminue. Donc, des logements financés, il y a 20 ans, dans le programme AccèsLogis, aujourd'hui, ils sont moitié moins chers que le prix des logements affichés, et c'est une bonne chose.

D'ailleurs, je n'ai pas pu vous parler de la... des modifications à la loi de la SHQ. Je vous invite à lire la dernière partie de notre avis, parce que les locataires qui habitent ces logements-là paient les hypothèques, paient l'entretien. Alors, on trouve un peu bizarre d'introduire une contribution, une forme de taxe, finalement, parce que les logements sont moins chers que sur le marché, parce que personne ne fait du profit. Mais c'est une autre histoire.

Donc, pour revenir, donc, à votre question, finalement, sur le logement social, excusez-moi, je me suis un peu perdue, donc, le droit de préemption pour nous, c'est vraiment un bon outil. Ça va permettre aux villes d'agir plus rapidement. On l'a vu à Montréal. Par contre, si on regarde, à Montréal, des immeubles et des terrains qui ont été acquis avec le droit de préemption par la ville, présentement, il y a des projets qui ne peuvent pas avancer. Je pense que c'est le cas, notamment, dans Parc-Extension et où... Parce que, dans le fond, on n'a pas financé le programme AccèsLogis suffisamment, et il n'y a pas d'unité dans ce programme-là, puisqu'il y a eu 500 nouvelles unités en quatre ans de financées.

J'entends bien, Mme la ministre, quand vous nous dites qu'AccèsLogis, finalement, n'est pas terminé. Vous savez, on a eu des inquiétudes que ce soit terminé, parce que ce n'était pas clair, quand le PHAQ a été lancé, si ça remplaçait AccèsLogis ou pas. On a toutes sortes de rumeurs qui disent qu'en privé des gens se font dire qu'AccèsLogis est là juste le temps que le «backlog» soit livré. Alors, nous, on pense que ce serait bien de clarifier ça publiquement, une fois pour toutes, qu'on passe à autre chose. Puis une façon de le démontrer, ce serait d'ajouter immédiatement des nouvelles unités dans ce programme-là pour que les projets qui sont attendus puissent démarrer. Parce que le PHAQ ne répond pas aux mêmes besoins, ce n'est pas un programme aussi complet. Et, oui, il y a des PSL...

**M. Benjamin :** Si vous permettez, parce que j'ai deux autres questions.

**Mme Laflamme (Véronique) :** Oui, excusez-moi, M. Benjamin. Allez-y. Parfait.

**M. Benjamin :** Voilà. J'aimerais vous entendre sur la clause F, parce que nous, on essaie de comprendre cette réduction de cinq à trois ans et on se demande pourquoi pas cinq à quatre ans, cinq à deux ans. On essaie de faire une analyse pour bien saisir. Est-ce que vous avez eu le temps de vous pencher là-dessus? J'aimerais vous entendre là-dessus, sur...

**Mme Deneault (Marjolaine) :** Si je peux me permettre, en fait, nous aussi, on a le même genre de questionnement. D'ailleurs, on avait été en discussion avec le cabinet, avec des personnes au cabinet de la ministre Laforest qui nous avaient dit, justement, que ce n'était pas une solution de réduire le nombre d'années. Donc, évidemment qu'on a ce même genre de questionnement là. Donc, c'est aussi pour ça qu'on est en faveur de l'abolition de la clause F, en fait. Donc, évidemment, je comprends que ça ne ferait pas l'affaire des propriétaires, mais on est dans

une... un marché spéculatif élevé. Donc, c'est pour ça que, pour nous, la solution la plus simple est l'abolition de la clause F, et pourquoi pas regarder du côté des... du règlement en fixation de loyer pour voir s'il n'y a pas des aménagements possibles qui pourraient être faits au niveau des constructions neuves, donc, pour éviter, là, les... des hausses de plusieurs centaines de dollars avec la clause F.

**M. Benjamin :** Allez-y.

**Mme Laflamme (Véronique) :** Même chose pour nous concernant la clause F. On est extrêmement inquiet puis on pense que des... les pistes qui sont soumises, notamment de regarder s'il n'y a pas moyen d'aménager la méthode de fixation... Parce qu'il faut savoir que les gens qui se retrouvent dans un logement neuf, qui reçoivent une hausse de 300 \$, soit ils acceptent, soit ils quittent, grosso modo, et, quand il n'y a pas de logement, quand on vient de déménager, ça crée des drames. Alors, on force les gens à arriver dans des situations où ils vont payer 100 % de leurs revenus pour se loger, pratiquement, où on va les mettre dans une situation de précarité avec les logements qui sont disponibles sur le marché qui sont aussi extrêmement chers. Donc, il y a une absence de choix. Et il faut savoir aussi, se rappeler qu'on parle de la logique inflationniste, actuellement, le prix des loyers est en hausse, les logements nouvellement construits contribuent grandement à ça, hein? C'est les logements nouvellement construits qui sont les plus chers. Bon, il y a aussi la transformation. Donc, on va continuer à contribuer à cette logique inflationniste avec les modifications qui ont été apportées.

**M. Benjamin :** Merci. À la page 5 de votre mémoire, en fait, le mémoire du FRAPRU, vous... quand vient le temps de parler de l'introduction de la contribution financière, qui peut être exigée aux locataires de logement à loyer modeste, «une telle contribution, vous dites, n'est absolument pas nécessaire puisque les ménages visés contribuent déjà, via leur loyer, à l'entretien». Pour le bénéfice des gens qui nous écoutent, j'aimerais peut-être que vous nous expliquiez votre point de vue là-dessus.

• (17 heures) •

**Mme Laflamme (Véronique) :** Malheureusement, on a fait des demandes d'éclaircissement quand le projet de loi a été déposé, mais on n'a toujours pas reçu de réponse. Donc, on peut... on présume, mais ce qu'on comprend, c'est que ça découle de l'adoption du projet de loi n° 67, donc, l'an passé, quand des modifications ont été apportées à la loi de la SHQ, qui prévoit qu'il y aura un règlement sur les revenus modestes qui sera adopté. Ce règlement-là n'a finalement pas encore, là, été déposé. Évidemment qu'on espère être consultés sur le projet de règlement, mais ce qu'on comprend, c'est que la modification à la loi aujourd'hui, c'est pour permettre qu'on exige une contribution à des ménages qui habiteraient ces logements modestes. On ne sait toujours pas... est-ce que c'est pour AccèsLogis, est-ce que c'est pour le PHAQ, est-ce que... pour les deux.

Ce qu'on comprend de cette logique-là, c'est que, pour des gens qui habiteraient dans un logement qui a été subventionné, notamment, par exemple, par un... AccèsLogis, des locataires, finalement, dont les revenus ne seraient plus modestes selon le règlement, donc on ne connaît toujours pas quels seront les critères pour avoir un revenu modeste, vont être appelés à contribuer, finalement, pour payer davantage. Donc, nous, on remet cette logique-là en question, parce qu'on pense que de sortir du privé, d'avoir une plus grande part du parc de logements qui est hors marché privé, que ce soient des coopératives, des OSBL ou des HLM, c'est une partie de la solution pour s'assurer que tout le monde se loge décentement. Et on ne pense pas que c'est le principal problème, actuellement, qu'il y ait des gens trop riches. Il y en a peut-être, mais ce n'est vraiment pas le principal problème, et on trouve que c'est une drôle de logique de dire qu'on va taxer, finalement, les gens qui gagneraient un petit peu trop cher qui habitent dans ces logements-là, surtout ne sachant toujours pas quel... comment on définira, finalement, le loyer...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci.

**Mme Laflamme (Véronique) :** ...modeste dans cet... dans le futur règlement qu'on ne connaît toujours pas.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci, merci, merci.

**Mme Laflamme (Véronique) :** Donc, pour nous, c'est prématuré, un peu.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Je vous ai laissé plusieurs secondes supplémentaires. Je suis désolée, j'ai la tâche ingrate d'interrompre. Mais, maintenant, c'est la parole... je cède maintenant la parole au... M. le député de Laurier-Dorion. Vous disposez également de 2 min 55 s.

**M. Fontecilla :** Très peu de temps également. Je déplore, également, comme d'autres personnes, le fait que vous ayez été... vous n'avez pas été invités, tu sais, vous devriez vous... vous devez vous partager le temps. Je vais y aller avec une question très, très large. Vous vous partagez le temps comme vous voulez, là. Selon vous, là, qu'est-ce qu'il faudrait inclure dans ce projet-là qui ne s'y trouve pas actuellement?

**Mme Laflamme (Véronique) :** Bien, je vous invite... D'abord, merci pour la question. S'il y avait les... C'est vraiment au niveau des évictions. Donc, je vous invite à regarder, à la page 4, les modifications au Code civil pour empêcher les évictions de locataires, d'une part. J'en ai parlé tout à l'heure. Il y a au moins trois modifications

faciles qui pourraient se faire au Code civil et qui ont été... et qui sont connues, qu'on a déjà présentées à la ministre il y a plusieurs mois lors du comité interministériel que la ministre a formé, auquel on a été invités à participer. Donc, il y avait... et c'est des modifications au Code civil que je vous ai énumérées plus tôt, que vous allez trouver aussi dans notre mémoire.

L'autre élément... Bien, vous avez déposé un projet de loi pour l'élargissement, finalement, de... des protections des locataires âgés, là, connu comme la loi Françoise David, on pense que ça aurait été un bon moment aussi... On entend beaucoup de désespoir chez des locataires âgés qui habitent leur logement, qui habitent leur quartier depuis longtemps puis qui sont souvent des locataires âgés, on en... qui habitent en logement locatif, pas en RPA, et qui sont des victimes, finalement, de ces reprises-là. Donc, on pense que de renforcer les protections des locataires âgés, ça aurait été aussi un bon pas de le faire maintenant pour lancer un signal clair, parce que ces locataires-là, qui se font... qui perdent leur logement, souvent, c'est le début de la fin, on va se le dire. On entend des histoires extrêmement tristes, et... Donc, voilà.

L'autre élément, bien, c'est... j'en ai parlé tout à l'heure, là, c'est le changement... c'est d'aller plus loin et d'empêcher carrément le changement d'affectation des RPA pour s'assurer que les locataires âgés, finalement, ne perdent pas les services auxquels ils ont... ils et elles ont droit, surtout dans le contexte où il n'y a pas d'alternative. Si on finançait plus rapidement et de façon plus ambitieuse avec... le logement social et communautaire, et puis qu'il y avait des logements disponibles pour les âgés, notamment comme la Coopérative du Ruisseau ou d'autres, les OSBL d'habitation où les âgés ont accès à du soutien communautaire en logement social, bien, ils auraient au moins un endroit où aller. Mais là ces locataires-là qui perdent leurs services, ils... ces personnes-là aussi, là, font face à un mur. Donc, ce sont deux exemples, là, concrets, je dirais.

Et je profiterais, finalement, pour dire un mot sur la protection des OSBL, parce que je n'ai pas pu le dire tout à l'heure. Je sais que vous avez entendu le regroupement québécois des OSBL juste avant nous, et que, ce soir, il y aura la FROHME, on partage leur avis, là, à 100 %. Donc, on... je tiens à dire, là, qu'on la... cette protection, là, des OSBL est nécessaire, là, contre la vente au privé.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup. Vous êtes vraiment tout... très, très, très bien «timée». Je vais laisser la parole maintenant à la députée de Gaspé pour 2 min 55 s.

**Mme Perry Mélançon :** Merci beaucoup, Mme la Présidente. Donc, je suis contente de vous entendre. J'aurais aimé pouvoir vous entendre plus longtemps, chacun avec votre temps, moi aussi, parce que vous amenez des points importants, pas juste intéressants, mais importants pour lutter contre la crise sociale, crise du logement, mais crise sociale qui va s'accroître avec le 1er juillet qui s'en vient. On est d'accord sur deux points, droit de préemption et la protection des OBNL. Moi aussi, j'ai des questions sur la question de la clause F. D'ailleurs, le 15 juin — une autre date — ce sera la journée mondiale de la lutte contre la maltraitance chez les personnes âgées, puis, dans notre plan, au Parti québécois, on veut abolir la clause F carrément.

Donc, est-ce que... et qu'est-ce que vous répondriez à des gens qui représentent, par exemple, les propriétaires et qui disent : Bien, ça, ça va complètement anéantir l'offre, il n'y aura plus de construction qui va se faire au Québec, à cause de cette clause F qui est si importante?

**Mme Deneault (Marjolaine) :** Je me permettrais de répondre là-dessus, parce que mon... bien, notre regroupement, on a fondé un front commun, en fait, avec des groupes de défense de droits des âgés et des syndicats. Donc, on parle de la FADOQ, de différentes AQDR, on parle de la Fédération des CAAP, donc, qui a eu le mandat d'intervenir sur les enjeux liés au bail dans les RPA, on parle de l'ACROQ, qui est une nouvelle association que vous connaissez peut-être, qui essaie de représenter les droits des résidents et résidentes de RPA. Donc, on a fait plusieurs rencontres ensemble, parce que ce qu'on réalisait en fait... C'est qu'on s'est connus à travers les consultations particulières des autres projets de loi, puis on voyait qu'on avait des points communs, alors que... Même si nos organisations ont vraiment des histoires très différentes et travaillent de manière différente, on a des points communs et on s'entend sur le fait qu'il y a énormément de problèmes dans les RPA, des problèmes graves, des gens, justement, que... La clause F, là... Tu sais, on parle d'argent, on parle de rentabiliser des logements. C'est que le problème, c'est que, dans les RPA, la première année est souvent utilisée comme une espèce d'année marketing, c'est-à-dire qu'on va mettre le loyer très bas pour attirer les locataires âgés. On pense que les gens en RPA, c'est souvent des gens qui ont été propriétaires dans leur vie, qui ont vendu leur maison, qui veulent habiter en logement pour faciliter leur vie, puis là ils se ramassent dans des RPA en ne connaissant pas leurs droits, ne savent pas un peu ce qu'il se passe, donc en fait... et là se retrouvent à l'an deux avec une augmentation de 200 \$, 300 \$, 400 \$, 500 \$, ne sont pas capables de l'assumer, vont se mettre dans des situations financières très précaires, en faillite, et ça peut causer d'énormes problèmes de santé et du stress quand on pense à tout ça.

Donc, pour nous, c'était vraiment unanime. S'il y a une chose pour laquelle toutes nos organisations étaient très claires... Je sais... Je ne sais pas si la FADOQ a été entendue, mais elle va l'être...

**Une voix : ...**

**Mme Deneault (Marjolaine) :** O.K., tantôt. Donc, on est en faveur de l'interdiction de la clause F, ça n'a été même pas un débat entre nous, c'était unanime. C'est la solution pour les RPA. C'est déjà des... Pour la plupart... Je ne parle pas des petites RPA, je pense qu'on serait tous et toutes ouverts à voir un modèle différent pour les petites

RPA de proximité dans les villages, notamment. Mais, pour les grosses RPA, quand on pense à Groupe Maurice, Résidences Soleil, c'est des organismes — des organismes! — des entreprises qui sont cotées en bourse, qui ont beaucoup d'argent. On a vu une émission d'Enquête qui a essayé de révéler des choses là-dessus, ça a fait très peu d'écho ici. Donc, pour nous, la... ce n'est pas des organismes qui ont besoin de la clause F.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup, merci de votre contribution. Malheureusement, c'est tout le temps qu'on avait, là, pour Mme la députée de Gaspé. Alors, je vous remercie pour votre contribution aux travaux de la commission.

Sur ce, je vais suspendre les travaux pour quelques instants.

*(Suspension de la séance à 17 h 07)*

*(Reprise à 17 h 16)*

**La Présidente (Mme Boutin) :** Alors, la commission est en ondes, nous reprenons les travaux. Je vous inviterais au silence, s'il vous plaît. Nous allons maintenant accueillir les représentants du Réseau FADOQ. Alors, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé. Je vous inviterais donc à vous présenter et ensuite procéder à votre exposé. Par la suite, nous aurons une période d'échange avec les membres de la commission. Je vous cède donc la parole pour 10 minutes.

### Réseau FADOQ

**Mme Tassé-Goodman (Gisèle) :** Merci. Mme la Présidente, je vous remercie. Mme la ministre, Mmes et MM. les parlementaires, je me nomme Gisèle Tassé-Goodman, présidente du Réseau FADOQ. Je suis accompagnée de M. Danis Prud'homme, directeur général, et Philippe Poirier-Monette, conseiller aux relations gouvernementales.

Le Réseau FADOQ est un regroupement de personnes de 50 ans et plus qui compte près de 525 000 membres. Dans chacune de nos représentations politiques, nous souhaitons contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des aînés d'aujourd'hui et de demain. D'abord, j'aimerais remercier les membres de la commission pour cette invitation à exprimer le point de vue du Réseau FADOQ sur le projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation.

La protection des locataires aînés est un enjeu qui préoccupe notre organisation. En 2020, certaines recommandations du Réseau FADOQ avaient été retenues afin d'améliorer la défense des droits des aînés dans le cadre du projet de loi n° 67. Néanmoins, beaucoup restait à faire dans le dossier. Ainsi, le projet de loi n° 37 est une pièce législative qui était attendue par le Réseau FADOQ.

A de nombreuses reprises, notre organisation a dénoncé l'article 1955 du Code civil du Québec, que l'on nomme également clause F. Les dispositions de cet article empêchent un locataire de refuser une hausse de loyer si l'immeuble dans lequel il réside a été construit il y a moins de cinq ans ou s'il a changé d'affectation il y a moins de cinq ans. Cet article crée des situations inadmissibles, notamment pour les locataires aînés. Malheureusement, le projet de loi n° 37 ne propose que de réduire la portée de la clause F de cinq à trois ans. Cette proposition ne règle pas le problème, elle le circonscrit à une période moins longue. Notre organisation recommande que les RPA soient exclues des dispositions prévues à l'article 1955 du Code civil du Québec.

Par ailleurs, il importe que les augmentations de loyer dans les immeubles visés au second alinéa de l'article 1955 du Code civil du Québec soient encadrées et que le Tribunal administratif du logement puisse avoir l'autorité nécessaire afin d'entendre les clauses en lien avec ces augmentations. Néanmoins, notre organisation souhaite saluer la mise en place d'une balise en ce qui concerne la section F du bail par le biais de l'introduction de l'article 1955.1 au Code civil du Québec. Cet article encadre la fixation du loyer en ce qui concerne un logement situé dans une résidence privée pour aînés ou dans un autre lieu d'hébergement où sont offerts à des aînés des services lorsque cet établissement fait l'objet d'un changement d'affectation tout en demeurant offert à des fins d'habitation. Toutefois, notre organisation propose de modifier le premier alinéa de l'article 1955.1 en retirant le passage qui se rattache à la personne même du locataire. Cette proposition est effectuée afin de s'assurer que cet article puisse s'appliquer aux RPA et aux lieux d'hébergement pour aînés qui n'offraient pas nécessairement de services rattachés à la personne. Incidemment, notre organisation propose de retirer le même passage proposé à l'article 5 du projet de loi n° 37. Par ailleurs, le Réseau FADOQ ne... se permet de saluer l'introduction de l'article 1955.2, lequel précise que le locateur ne peut pas évincer un locataire au seul motif d'un changement d'affectation.

Notre organisation apprécie également l'ajout d'une section à la Loi sur les compagnies, laquelle porte sur les immeubles construits, acquis, restaurés ou rénovés grâce à une aide en matière d'habitation. Cette section ajoute d'une série de responsabilités qui renforcent la gestion saine de ces actifs immobiliers, ce qui est bien accueilli par le Réseau FADOQ.

• (17 h 20) •

Par ailleurs, cette section insère une clause qui donne au ministre un droit de regard sur différentes dispositions relativement à ces bâtiments, notamment son aliénation. Des amendes aux contrevenants en lien avec les infractions nommées à cette section sont ajoutées. Finalement, notre organisation salue l'implication du Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation dans ce contexte. Notamment en cas de liquidation de la personne morale, il sera possible de céder un bâtiment à ce regroupement.

Le Réseau FADOQ souhaite maintenant aborder d'autres aspects qui n'ont pas été touchés par le projet de loi n° 37 afin de favoriser la défense des droits des aînés qui résident en résidence privée pour aînés. Tout d'abord, il importe de rappeler la réalité de la clientèle en RPA. Selon la société centrale d'hypothèques et de logement, les résidents en RPA ont en moyenne 82 ans. Bien des aînés choisissent ce milieu de vie à cause de leurs limitations. À des degrés divers, le locataire est dépendant du milieu de vie et de son personnel. Il s'agit, donc, d'une clientèle qui peut être vulnérable. En 2016, le Protecteur du citoyen signifiait que les locataires en RPA craignaient d'être la cible de représailles s'ils exprimaient leur mécontentement ou s'ils entreprenaient un recours. Ainsi, certains aînés ne contestent pas les modifications de bail abusives, tandis que d'autres redoutent les procédures et les délais. Selon le Protecteur du citoyen, un tel état de situation conduit à un risque de déni des droits des résidents en RPA.

Le Réseau FADOQ recommande au gouvernement du Québec de permettre le dépôt des demandes conjointes en lien avec la fixation de loyer dans les RPA afin que les augmentations annuelles puissent être contestées de manière commune auprès du Tribunal administratif du logement. Actuellement, si l'ensemble des locataires d'une même RPA souhaite contester une augmentation de loyer applicable à tous, chaque résident devra entreprendre individuellement une démarche auprès du Tribunal administratif du logement. En plus d'entraîner l'engorgement de ce tribunal administratif et d'augmenter les délais afin d'y obtenir une audience, cette situation est une source de stress pour de nombreux résidents et les décourage d'entamer des démarches afin de défendre leurs droits.

Par ailleurs, lors du renouvellement de son bail, il serait important de permettre au locataire en RPA de retirer des services qui seraient inscrits à son bail et dont il n'aurait plus besoin, à la suite, par exemple, d'un rétablissement. Nous souhaitons également que les hausses relativement aux services offerts en RPA qui se rattachent à la même... à la personne même du locataire soient encadrées. Finalement, il est nécessaire de préciser le coût des services inclus dans le loyer de base en RPA. Sans précision relativement à la proportion du loyer allouée à ces services, le locataire peut difficilement obtenir un remboursement juste et équitable auprès du Tribunal administratif du logement.

J'aimerais remercier les membres de la commission de nous avoir écoutés. M. Prud'homme répondra à vos questions. Je me réserve toutefois le droit... le privilège d'intervenir. Merci.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup pour votre intervention. Nous allons maintenant procéder à la période d'échange avec... On va débiter avec Mme la ministre, qui dispose de 17 min 30 s.

**Mme Laforest :** Oui. Bonjour, bonjour, ça me fait plaisir de discuter avec vous. J'ai une question vraiment importante en commençant, je voudrais savoir... Les deux ans de pandémie, dites-moi sommairement, là, comment, là, les deux années de la pandémie ont affecté le milieu de l'habitation pour les aînés, spécifiquement durant ces dernières années-là.

**M. Prud'homme (Danis) :** Merci pour la... Oui. Merci pour la question, en fait, à plusieurs niveaux. Dans un premier temps, si on pense aux RPA, bien, les gens ont été confinés, n'avaient pas le droit de sortir. Donc, ça, ça a été très difficile pour eux, autant physiquement que mentalement. Ensuite, il y a des services qu'ils n'ont pas reçus et pour lesquels ils ne peuvent pas avoir de remboursement ou ont de la difficulté à obtenir remboursement. Et donc ça, c'est du côté RPA.

Si on regarde du côté de l'habitation, normalement, bien, les gens qui étaient en habitation normale n'étaient pas confinés à l'intérieur de leur appartement, pouvaient sortir. Donc, il y avait quand même une dichotomie importante de ce côté-là. Autre chose, bien, évidemment, les gens ont eu besoin de services additionnels, à titre d'exemple l'épicerie, notamment, parce qu'on leur demandait de ne pas aller. Donc, ça, il y a eu des coûts additionnels, il y a eu des stress additionnels et, évidemment, tout ce qui entoure la peur d'attraper la maladie. Tous ceux qui, entre autres, aussi avaient des services donc procurés pour leur... soit des services quotidiens ou des services d'aide domestique, évidemment, pendant un grand bout de temps, ils n'ont pas eu ces services, et nous avons fait un sondage, et qui disait que près du trois quarts des gens qui recevaient ces services-là, quand ils ne les ont pas reçus, leur état s'est détérioré. Donc, voilà en gros, là, rapidement, des choses qui ont eu lieu à cause de la pandémie.

**Mme Laforest :** O.K.

**Mme Tassé-Goodman (Gisèle) :** Alors, si vous...

**Mme Laforest :** Oui, allez-y, allez-y.

**Mme Tassé-Goodman (Gisèle) :** ...permettez, Mme la ministre, bien des aînés, et dans bien des cas ce sont des femmes qui... parce qu'on a parlé d'âge, 82 ans, de personnes qui habitent en RPA, nous ont rapporté avoir été confinées, naturellement, pendant la pandémie. Donc, plusieurs d'entre ces personnes-là ont choisi d'habiter en RPA pour les services qui sont offerts, pour la vie active au sein de la RPA, et, en étant confinées, n'ont pas obtenu ces services-là, et ont une crainte que ceci se reproduise, et se disent pénalisées parce qu'elles n'ont pas pu... Ils doivent... Ils ont payé, en bout de ligne, là, dans ces services-là, c'était un choix d'aller habiter en RPA. On nous fait part qu'on se sent en sécurité en habitant là. Plusieurs d'entre elles ou d'entre eux sont veufs ou veuves et savent que les RPA sont barrées, sont verrouillées à la fin de la journée, donc ce n'est pas n'importe qui qui peut y entrer. Alors, tout ça pour dire que les aînés se sont sentis pénalisés du fait qu'ils ont été pénalisés, mais... ont eu l'occasion de vivre en RPA, mais de payer aussi pour ces services, mais n'ont pas pu les obtenir.

**Mme Laforest :** O.K., oui. On a discuté, d'ailleurs, hein, pour le bail, on a eu des discussions à propos de ça. J'ai une autre question au niveau des... Avez-vous connaissance de plusieurs résidences pour aînés qui ont été vendues pour devenir des immeubles à logements réguliers?

**M. Prud'homme (Danis) :** Pour répondre à votre question, bien, on le voit quand ça se produit, parce que, souvent, ça fait les manchettes, comme on dit. Il y a aussi des gens qui nous écrivent ou nous appellent à cet effet-là. Donc, plusieurs... On ne suit pas le compte, mais ça fait quand même, depuis quelques années, à quelques reprises que ça arrive.

**Mme Laforest :** Donc, la situation... l'article qu'on veut adopter pour les OBNL, là, vous êtes sûrement d'accord pour les protéger à ce moment-ci, vous avez vécu les situations avec Mena'Sen et Richelieu. O.K.

Alors, je voulais savoir... Quand on dit... Vous avez parlé tantôt... Les causes communes, au Tribunal administratif du logement... Parce que c'est quand même un succès, là, qu'on avait... On l'avait adopté dans le projet de loi... c'était 16, les demandes... 67, dans le projet de loi n° 67, on... puis je crois que c'est vraiment un succès. Est-ce que vous en entendez parler beaucoup, vous? Là, vous parlez des causes communes pour la fixation... les hausses de loyer. Mais, au niveau des demandes communes pour une autre raison, j'aimerais ça vous entendre sur ça. Parce que moi, j'ai des échos que c'est positif, mais, vous, je voudrais vous entendre.

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien... Ah! Oui, c'est positif, effectivement, on est tout... satisfaits de cette avancée-là. Par contre, souvent, les gens, ce qu'ils vont nous dire, c'est qu'ils aimeraient bien que ça soit la même chose pour les loyers, parce qu'eux font un parallèle, du fait qu'on aurait dû l'attribuer... au loyer inclus.

**Mme Laforest :** Vous dites O.K., O.K. pour les prix payés, les services non reçus. Là, tantôt, je vous ai entendu, vous avez dit : On aimerait ça que, quand les services ne sont pas rendus... Si j'ai bien entendu, il faudrait qu'on change à chaque fois qu'il y a des services qui... que les aînés n'ont pas? Comment vous voyez ça?

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, en fait, un bail, c'est un contrat. Donc, si, au contrat, il y a les services qui doivent être rendus à l'intérieur... On parle... les services de base, là, inclus avec le bail, là, non pas les services en annexe, là : bien, en fait, à titre d'exemple, la jouissance par rapport à une piscine, par rapport à, tu sais, un jardin, à titre d'exemple, si les gens ont un jardin communautaire, ça peut être, effectivement, même quand on va manger en salle, on l'a vu pendant la pandémie. Les gens qui n'ont pas pu aller manger, qui n'ont pas reçu les services, qui n'ont pas pu jouir des installations pour lesquelles ils paient, bien, en fait, c'est très difficile de voir le montant qui devrait leur être octroyé, et, deuxièmement, dans certains cas, on leur donne... Pour des activités, à titre d'exemple, on leur donnait des crédits pour une prochaine activité, et, pour nous, ça, c'est inadmissible, c'est : si on a payé et on n'a pas reçu, on doit recevoir remboursement.

**Mme Laforest :** O.K., donc. Parce que, là, tantôt, c'est ça, c'est... vous... C'est bien d'éclaircir, parce que j'avais comme entendu qu'à chaque fois que les services ne sont pas donnés, il faudrait quand même avoir un remboursement. Mais on ne peut pas le faire directement, parce qu'on sait que le bail est signé. C'est un contrat, c'est évident. O.K. Je pensais que, là, vous vouliez quand même qu'il y ait une révision à un moment donné, là, durant le contrat qui est signé.

Je voulais vous entendre... Est-ce que... La situation dans les plus petites municipalités, c'est... Et c'est quoi, la différence pour les résidences pour aînés dans les plus petites municipalités puis dans les grandes municipalités?

• (17 h 30) •

**M. Prud'homme (Danis) :** En fait, souvent, dans les plus petites municipalités à l'extérieur des grands centres, on va avoir des plus petites résidences allant de presque une résidence familiale, neuf places et moins, à... jusqu'à une cinquantaine de places, dans certains cas, rarement des très grandes. Par contre, on a vu que, malheureusement, certaines ont dû fermer pour faute de fonds pour les opérations, pour plein de raisons, des changements qu'eux ne pouvaient pas mettre en place parce qu'ils n'avaient pas les capacités d'investir à cet effet-là. Et, lorsque ça, ça se produit, on voit souvent les consortiums, des beaucoup plus grandes résidences, prendre la place. À titre d'exemple, on a dressé un rapport qu'on a soumis au gouvernement. Les loyers, entre une plus petite résidence et une plus grande, quand ça se produit en région... peut monter de 30 % à 40 % de différence par rapport à l'aîné qui est en plus petite résidence et l'aîné qui, maintenant, doit... la seule solution est un consortium. Donc, ça, c'est quand même énorme au niveau de changements, et ça, c'est un... le gros changement, si on peut dire.

**Mme Laforest :** O.K. Merci. Puis j'avais une dernière question. Puis, en fait, la question est vraiment importante. Parce que, tantôt, on discutait... pour un OBNL, parce qu'on disait qu'à cause de la pandémie, depuis deux ans, il y a plusieurs logements qui ne sont pas attribués dans un OBNL pour aînés dans certaines régions. Alors, on discutait, à savoir : Est-ce que vous seriez d'accord, par exemple, pour que les logements qui ne sont pas attribués... qu'il y ait une conversion? Parce que, on le sait très bien, on a besoin quand même de logements, on a plusieurs municipalités qui sont en crise en du logement. Et vous, seriez-vous d'accord, par exemple, pour qu'un OBNL pour aînés, si les logements ne sont pas attribués, qu'il puisse y avoir une nouvelle affectation pour que le projet d'OBNL soit toujours viable?

**M. Prud'homme (Danis) :** En fait, vous entrez dans un... je dirais, un... je ne veux pas dire un problème, ce n'est pas un problème, vous rentrez dans un... dans quelque chose de complexe. C'est-à-dire, souvent, on dit qu'on

ne veut pas créer des ghettos. Donc, c'est sûr et certain qu'on doit jumeler toutes sortes d'habitations ensemble. La seule chose est, quand on parle d'un OBNL d'habitation où, à titre d'exemple, c'est une résidence pour les personnes âgées, qu'il y ait service ou pas service... bien, il faut faire attention, parce que, souvent, les gens qui choisissent ces résidences-là, c'est pour avoir une certaine sécurité puis un certain suivi par rapport à quand... le vieillissement et lorsqu'ils auront besoin de services. Donc, il faut juste s'assurer qu'on n'enlèvera pas cette possibilité-là qui, peut-être aujourd'hui, n'est pas en demande dans ce secteur ou cette municipalité-là, mais qui le deviendra sûrement, avec le vieillissement, comme on le voit, là.

**Mme Laforest :** O.K. Alors, bien, merci, moi, je n'ai pas d'autre question. Est-ce qu'il y en a qui ont d'autres questions?

**La Présidente (Mme Boutin) :** Il reste 8 min 23 s pour la partie gouvernementale.

**Mme Laforest :** Bien, c'est parce qu'on a eu beaucoup de discussions avec le ministère de la Santé et... pour certaines situations comme le bail, pour les services non rendus. Alors, il y a eu beaucoup de rencontres avec ma collègue, et évidemment, pour la situation des OBNL en habitation, pour les résidences pour aînés, c'est sûr qu'il fallait agir. Donc, je pense que ça, c'est positif aussi. Puis là je vous entends très, très bien pour les demandes communes, pour les hausses des loyers. Alors, c'est certain. Mais, à ce moment-ci, tu sais, il y a une responsabilité aussi du locataire. Si vous refusez la hausse, à ce moment-là, il y a une preuve qui est obligée d'être vérifiée au Tribunal administratif du logement. Ça, j'entends bien aussi. Alors, moi, c'est complet pour mes questions.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Je pense que, M. le député de Mégantic, vous... aviez-vous une question? Non. Bon, bien, c'est parfait. Nous allons maintenant aller vers la partie de l'opposition officielle avec M. le député de Viau, vous disposez de 11 min 40 s.

**M. Benjamin :** Merci, Mme la Présidente. Mme Tassé-Goodman, M. Prud'homme, M. Poirier-Monette, merci beaucoup pour votre présentation. J'ai pris connaissance de votre mémoire. Un mémoire très, très intéressant. Le mot qui me vient en tête, c'est un mémoire qui focusse sur les priorités de la FADOQ et je trouve ça très intéressant.

Je vais tout de suite aller avec vous à la page 5 de votre mémoire. Donc, le dernier paragraphe, quand vous dites : «Réduire la période pendant laquelle un propriétaire peut se prévaloir de l'article 1955 ne règle pas le problème», j'aimerais vous entendre là-dessus.

**M. Prud'homme (Danis) :** Tout à fait. En fait, merci pour la question. Dans le fond, si on réduit la période, l'augmentation resterait la même, le cas échéant, là, si on parle d'une augmentation donnée. Pour nous, une résidence privée pour aînés, ce n'est pas un appartement ordinaire, c'est un lieu d'habitation qui est choisi par un aîné, c'est un lieu d'habitation qui est choisi pour plusieurs raisons, notamment parce qu'on s'y voit en sécurité, parce qu'on s'y voit vieillir, parce qu'on s'y voit obtenir des services au fur et à mesure qu'on pourrait en avoir besoin. Donc, c'est un choix qui est mûri longtemps, une bonne réflexion. Et, quand on décide, c'est parce que c'est là qu'on veut aller, pour plusieurs raisons. De ce côté-là, si, l'année suivante, ou la deuxième année, ou même la troisième année, on a une augmentation qui frise la dérision, parce qu'on l'a déjà vue dans certains cas, bien, à cet effet-là, ça veut dire que l'aîné n'a plus les moyens de demeurer, parce qu'on peut prévoir des hausses de loyer. Il ne faut pas oublier que ces gens-là, dans certains cas, ont aussi un revenu qui est fixe, donc pas d'augmentation. Et malheureusement il y en a qui utilisent le crédit d'impôt maintien à domicile pour s'y rendre. Donc, si on augmente beaucoup trop le loyer, bien, en fait, il y a une incapacité de payer, ce qui fait que la personne se voit obligée de déménager, et, en plus, elle n'a même pas le droit de contester cette hausse-là ou de dire non.

Donc, pour nous, c'est ça, le... le bât blesse à ce niveau-là. Ce n'est pas qu'on doit réduire la période, c'est qu'on doit circonscrire cette chose-là pour, justement, s'en référer, premièrement, avoir le droit de contester, et, deuxièmement, d'aller au tribunal, et que le tribunal puisse, lui, regarder le tout pour savoir si c'est une augmentation qui est honnête et correcte. Un peu comme on le fait pour Hydro-Québec, un peu comme on le fait pour d'autres organisations qui demandent des hausses de façon globale, il y a un organisme qui valide que ces hausses-là sont correctes.

**M. Benjamin :** Merci pour cet élément de réponse. Ma deuxième question concerne votre recommandation 3, donc cette recommandation où vous parlez que le projet de loi... que l'article 4 du projet de loi n° 37 soit amendé. J'aimerais peut-être que vous nous expliquiez cette recommandation.

**M. Prud'homme (Danis) :** Désolé, j'avais oublié mon micro. Oui, effectivement. Dans le fond, c'est tout simplement pour s'assurer que, si on enlève, effectivement, ce qui se rattache à la personne même du locataire, c'est d'assurer que cet article-là peut s'appliquer à des RPA ou à d'autres lieux d'hébergement pour aînés qui ont subi des changements, mais qui n'offrent pas nécessairement de services rattachés à la personne. Donc, c'est tout simplement pour circonscrire qu'on sait qu'il y a des... comme les OBNL d'habitation, à titre d'exemple, et les RPA, s'il y a des choses qui n'offrent pas de services, bien, à la base, on ne veut pas non plus que ce soit considéré, parce que la personne a quand même choisi ce lieu en tant que tel, au début, à titre d'exemple, comme RPA. Donc, on veut tout simplement que ça soit tout circonscrit à l'intérieur de ça.

**M. Benjamin :** Dans votre dernière recommandation, «que le coût des services inclus dans le loyer de base dans les RPA soit précisé», j'aimerais savoir comment, comment c'est fait actuellement. Est-ce que c'est un genre de montant global qui est versé? Comment ça s'est fait actuellement?

**M. Prud'homme (Danis) :** Oui, bien, en fait, c'est un coût qui est inclus à l'intérieur du loyer de base, et c'est difficile de savoir quelle partie de ce montant-là fait référence à des services. Et donc, si, comme je disais tout à l'heure, on n'a pas le loisir de pouvoir bénéficier des services rattachés au loyer de base, bien, perte de jouissance, notamment, d'une installation quelconque, bien, c'est très difficile de savoir comment ça vaut actuellement. Et donc, dans tout contrat, si on a quelque chose qu'on n'a pas le loisir de bénéficier, donc ça veut dire qu'un contrat n'est pas respecté ou il y a un amendement au contrat, bien, en tant que tel, on doit avoir dédommagement. La loi est faite ainsi. Donc, pour l'instant, c'est très difficile d'avoir dédommagement si on n'est pas capable de savoir qu'est-ce que ça représente comme montant.

**M. Benjamin :** Cette demande-là, est-ce que c'est une demande qui avait déjà été formulée, est-ce que c'est... ou c'est la première fois que cette demande-là, elle est faite, dans le cadre des consultations particulières?

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, en fait, nous, à quelques reprises, il y a deux choses qu'on demande depuis quand même fort longtemps : de savoir c'est quoi, le coût exact de ce que les gens bénéficient, et la deuxième chose, c'est au niveau des services qui sont en dehors du bail, en annexe, que ces services-là soient harmonisés. Donc, comme on le fait pour les services de dentisterie, comme on le fait pour plein d'autres services, on va légiférer avec une échelle de minimum-maximum. Et donc, de notre côté, on pense que ça devrait être la même chose pour ces services-là pour essayer d'enlever le far west là-dedans.

**M. Benjamin :** Je vais revenir avec vous encore sur la clause F. Nous, on a essayé de comprendre qu'est-ce qui explique cette réduction de cinq à trois ans, et pas de cinq à quatre ans, et pas de cinq à deux ans. Est-ce que vous, est-ce que vous avez été en mesure de faire une évaluation, une analyse de tout ça?

**M. Prud'homme (Danis) :** Oui. Enfin, on en a fait un... Dans notre mémoire, on a... et là je ne m'en rappelle pas par coeur, parce que je ne l'apprends pas par coeur, mais, dans le mémoire, à un endroit, on y fait référence, que c'est probablement pour jumeler à un trois ans qui existe. Puis, si vous me donnez le temps de le retrouver, je le retrouve, puis je vais pouvoir vous revenir.

**M. Benjamin :** Parfait. Peut-être en attendant, je pourrais peut-être y aller avec une autre question, si, peut-être, Mme Tassé-Goodman ou M. Poirier-Monette pourraient nous répondre. Sur le droit de préemption, et je ne sais pas si vous avez eu la chance de vous pencher là-dessus, parce que je n'ai pas vu de référence dans votre mémoire par rapport à la question du droit de préemption et des impacts que ça peut avoir, notamment, dans les logements sociaux pour aînés, est-ce que c'est quelque chose sur lequel vous avez réfléchi?

• (17 h 40) •

**Mme Tassé-Goodman (Gisèle) :** Philippe, tu veux répondre?

**M. Poirier-Monette (Philippe) :** Bien, merci pour la question. Je pourrais simplement dire qu'on a écouté aussi les autres groupes, puis je pense à... il y a beaucoup de municipalités qui demandaient ce droit de préemption là pour, justement, du logement social. Donc, nous, on peut juste apprécier. Reste, après ça, à voir comment, sur le terrain, ça va se déployer.

**M. Prud'homme (Danis) :** Si je peux venir avec la réponse que vous m'avez demandée... posé la question, nous, on pense que c'est lié à l'évaluation foncière qui est sur trois ans.

**M. Benjamin :** Je vais revenir avec vous, dans votre mémoire, à la page 5 de votre mémoire, l'avant-dernier paragraphe, cette recommandation que vous faites sur l'exclusion des RPA des dispositions de l'article 1955. J'aimerais aussi vous entendre là-dessus.

**M. Prud'homme (Danis) :** Oui. Bien, en fait, comme mentionné, c'est : cet article-là permet aux résidences, en fait, de probablement augmenter le loyer, quand même, de façon substantielle et même indécente dans certains cas qu'on a vus. Et c'est pour ça qu'on demande, dans le projet de loi, que les RPA en soient exclues, exclues et encadrées en ce sens que, lorsqu'il y a des augmentations... que les locataires puissent, un, la refuser ou la contester et que, deux, le tribunal puisse regarder ça, pour, justement, statuer sur l'augmentation qui serait octroyée.

**M. Benjamin :** Mme la Présidente, est-ce qu'il me reste encore un peu de temps?

**La Présidente (Mme Boutin) :** 3 min 30 s.

**M. Benjamin :** 3 min 30 s. Ah! bien, oui, il me reste encore un peu de temps. Sur les... ces... J'aimerais entendre la position de la FADOQ sur tout ce qui concerne... Vous avez... Dans la recommandation 2, vous parlez de l'encadrement

nécessaire par le Tribunal administratif du logement. Pouvez-vous nous faire un genre d'état des lieux suite aux derniers changements législatifs apportés? Comment sont les dossiers des aînés traités? Parce que, moi, en fait, comme député de la circonscription, moi, il m'arrive, au bureau de la circonscription, qu'il y ait des aînés qui viennent nous voir pour nous parler des problématiques par rapport au Tribunal administratif du logement. Vous, comme organisation, comment vous appréciez ça?

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, en fait, plusieurs choses, là, dans cette question, là. Dans le fond, merci, tout d'abord, de permettre d'élaborer là-dessus. Dans un premier temps, avec le tribunal, on sait que les... ce qu'on appelle les fédérations des CAAP, des centres d'accompagnement au niveau des plaintes, ont été légiférées pour vraiment venir soutenir et accompagner. Donc, ça, pour nous, c'est quelque chose de positif, parce que, justement, on sait que, des fois, les gens sont démunis devant un tel tribunal. Donc, de pouvoir être accompagné et assisté, ça, je pense que c'est quelque chose qui est très positif.

Au niveau de la... de notre recommandation n° 2, en fait, c'est directement lié à l'article 1955, c'est que, si les RPA n'en font plus ou en sont exclues, bien, le tribunal, effectivement, pour nous, devrait être l'instance qui va encadrer et qui va avoir l'autorité nécessaire pour entendre les causes avec ces hausses de loyer là. Et, deuxièmement, si on autorise, on va plus loin, donc, on dit, dans notre autre... la numéro 5, que soient permis les demandes conjointes en lien avec le loyer. Ça veut dire qu'une RPA qui augmenterait, parce qu'elle est dans ses cinq premières années, de façon indécente... bien, tous les locataires pourraient se réunir pour ne faire qu'une cause, et le tribunal l'entendrait, donc, et pourrait légiférer à ce moment-là. Je simplifie, mais c'est un peu comme ça qu'on le voit.

**M. Benjamin :** Merci beaucoup à vous trois. Merci.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Il vous reste 1 min 30 s, hein?

**M. Benjamin :** C'est bon.

**La Présidente (Mme Boutin) :** C'est bon. M. le député de Laurier-Dorion, ce serait à vous, la parole.

**M. Fontecilla :** Merci, Mme la Présidente. Est-ce que... Je comprends qu'il y a du temps restant qui n'a pas été utilisé, est-ce qu'il peut être distribué parmi les groupes d'opposition?

**La Présidente (Mme Boutin) :** Par équité, on pourrait le distribuer équitablement. Est-ce qu'il y a consentement?

**Mme Laforest :** Non. Bien, est-ce qu'on est obligés de...

**La Présidente (Mme Boutin) :** On n'est pas obligés, mais ça revient à peu près à deux minutes chaque supplémentaires, là. Ce n'est pas...

**Mme Laforest :** O.K., pas de problème.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Consentement. Parfait. Donc, vous pouvez continuer, bien, comme vous voulez.

**M. Fontecilla :** Merci beaucoup. Bonjour, mesdames, messieurs. Merci beaucoup d'être ici avec nous. C'est un aspect très, très important, là. J'aimerais revenir sur la clause F. On comprend que vous voulez en être... dans les cas des RPA, que les locataires puissent être exclus de la clause F. Donc, par ricochet, ça revient à ce que le Tribunal administratif du logement puisse examiner ces hausses-là. Est-ce que vous considérez que... si la diminution de cinq à trois ans pour la clause F est maintenue dans le cadre du projet de loi actuel, est-ce que ça règle quelque chose, est-ce que ça vous avantage, ça avantage les locataires dans les RPA? Est-ce que ça fait un quelconque changement, là?

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, en fait, non, pour la simple raison qu'au lieu d'augmenter pendant cinq ans on augmenterait pendant trois ans puis on pourrait augmenter plus élevé pendant trois ans pour compenser les deux ans qu'on perd. Donc, à la base, pour nous, ça ne règle pas du tout le problème, ça peut même l'empirer si on décide d'augmenter sur trois ans au lieu de cinq ans. Donc, ça, c'est la première chose.

La deuxième chose, et comme on a dit tout à l'heure, les résidences privées pour aînés ont une vocation particulière, ont une certification au niveau du gouvernement pour devenir résidences. Ils ont des responsabilités, une imputabilité envers les aînés qui demeurent dans ces résidences-là. Donc, effectivement, d'attirer peut-être en ayant... On prend, à titre d'exemple, une résidence qui vient d'être construite. Elle décide de mettre des loyers alléchants pour pouvoir remplir ses appartements et, dans les deux, trois années qui suivent, elle décide d'augmenter réellement beaucoup parce qu'elle a le droit, donc tous les aînés ne pourront pas rester, tous les aînés vont s'en aller. Et ce n'est pas la vocation d'une RPA, je le répète. Si c'est ça, la vocation d'une RPA, on va devoir retourner avec la certification pour mettre des bretelles et une ceinture, parce que ça ne devrait pas se passer.

**M. Fontecilla :** Donc, si je comprends bien, là, la diminution de cinq à trois ans, là, pour vous, là, c'est loin d'être la solution. Ce n'est pas une solution, là, ça maintient les problèmes, même, là.

Dites-moi, j'ai été... je serais curieux de vous entendre, et votre mémoire est très... avec raison, est très axé sur les résidences pour les personnes âgées, les RPA, là, mais ce n'est pas tout le monde qui... ce n'est pas tous les aînés qui restent en RPA, il y en a qui restent dans des... il y en a qui sont propriétaires, etc., et qui vont le demeurer longtemps, d'autres qui demeurent dans le locatif, le locatif typique, là. Est-ce que vous avez des propositions concernant le projet de loi n° 37, là, pour les locataires aînés qui vivent dans des logements privés normaux, entre guillemets, évidemment?

**M. Prud'homme (Danis) :** Oui. Bien, en fait, déjà, il y a déjà eu un projet de loi qui a été déposé il y a quelques années pour éviter, quand un immeuble est acheté et change de vocation, que les gens soient évincés tout bonnement à la rue. Donc, il y a déjà une loi qui dit qu'on doit essayer de repositionner quelqu'un dans un quartier autant que possible similaire, dans une habitation similaire. Donc, il y a quand même quelque chose qui a été fait à ce niveau-là. Donc, ça, je pense qu'il faut s'assurer que ce soit maintenu et que ce soit même amélioré, le cas échéant, selon les situations qui se présentent.

L'autre chose que je dirais, si on parle des gens qui sont en... types locataires d'appartements ordinaires, bien, je pense qu'il y a beaucoup de soutien que ces gens-là n'ont pas droit, à titre d'exemple, le crédit d'impôt pour maintien à domicile, qui est majoritairement fait pour les résidences privées pour aînés, et ça, le bât blesse réellement, parce que, qu'on soit en résidence privée ou en appartement ordinaire, si on a besoin de services, je ne vois pas pourquoi que le crédit d'impôt ne devrait pas s'appliquer pour ces gens-là non plus. Donc, il y a une inéquité par rapport à ce crédit d'impôt là et il y a une deuxième inéquité dans le crédit d'impôt, c'est que ce n'est pas en fonction du revenu. Quelqu'un pourrait faire un très haut revenu, bénéficiaire du crédit, alors... quelqu'un qui est en appartement avec un très bas revenu ne peut pas en bénéficier. Donc, là aussi, il y a des correctifs à apporter. Si on parle de logements locatifs ordinaires, je pense que ça, c'est un des très gros points qu'on doit regarder sérieusement dans les prochaines années.

**M. Fontecilla :** Merci. Il me reste combien de temps, Mme la Présidente?

**La Présidente (Mme Boutin) :** ...

**M. Fontecilla :** Pardon?

**La Présidente (Mme Boutin) :** ...

**M. Fontecilla :** 2 min 20 s. Ah! il me... 1 min 20 s. Peut-être, je pourrais poser d'autres questions, mais je vais laisser ça à ma collègue de Gaspésie.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Donc, Mme la députée de Gaspé, vous disposez d'un petit peu plus, là, que cinq minutes, là. Allez-y.

**Mme Perry Mélançon :** Merci, Mme la Présidente. Bonjour à vous trois. Merci de votre présentation et de votre présence, c'est très éclairant. Puis c'est important, qu'on parle de la situation des aînés au Québec quand on... quand il s'agit de mettre en lumière les problématiques de la crise du logement, parce que c'est souvent les gens les plus démunis qui vont y goûter le plus durement, et on a vu des tas de... justement, d'OBNL ou de gens locataires qui ont dû faire affaire avec des hausses de loyer abusives, et on sait que le Tribunal administratif du logement, bien, c'est quand même assez complexe parfois pour ces gens-là de s'y retrouver puis de savoir quels sont leurs droits, d'abord.

Donc, peut-être que ma première question serait dans ce sens-là : Est-ce que, le TAL, il y aurait eu moyen de renforcer, peut-être, ses pouvoirs ou son rôle au sein de ce projet de loi là comme tel?

• (17 h 50) •

**M. Prud'homme (Danis) :** Merci pour la question. Oui, évidemment. Si on pense juste à la clause 1955, qui est... qu'on discute depuis quand même un petit bout, je pense qu'effectivement, les RPA, si elles en sont exclues, bien, effectivement, la responsabilité tomberait dans les mains du tribunal administratif pour avoir l'autorité nécessaire d'encadrer et d'entendre ces augmentations-là. Donc, ça, ce serait une responsabilité additionnelle qui serait vraiment importante de ce côté-là.

**Mme Perry Mélançon :** Et de pouvoir inclure plus d'un locataire quand c'est pour une même demande au TAL, bien que, là, on puisse faire une demande commune pour tous ces gens-là, je pense que ça, ça devrait se retrouver, je ne sais pas de quelle façon, de... dans un projet de loi comme ça, on pourrait l'intégrer. Mais ça, je pense que ce serait évidemment une bonne chose à faire, là, et ça donnerait un bon coup de main. Le FRAPRU nous disait que ce serait bien d'empêcher le changement d'affectation ou de subdivision dans les RPA, est-ce que vous êtes du même avis pour toute la question d'éviter les évictions?

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, en fait, je pense que c'est une réflexion très importante qu'on doit faire parce que, comme je le disais tout à l'heure, quand on a une vocation de RPA, il y a une responsabilité qui vient avec ça. On peut comprendre que certains propriétaires n'ont plus les moyens de maintenir une RPA. Ça, c'est une chose. Mais, dans le projet de loi, on voyait, justement, que le RQOH, comme nous on l'appelle, là, le regroupement québécois des OBNL d'habitation, en soit, comme on dit, là, une partie prenante, quand une telle chose se produit... pour nous, c'est très important, pour, justement, essayer de garder les logements qui sont réservés pour les aînés avec

une vocation particulière autant que possible, pour, justement, éviter que des gens se retrouvent à la rue ou qui doivent, effectivement, se retrouver un autre logement qui est, comme je le disais tout à l'heure, dépendant des régions, 30 % à 40 % plus élevé.

**Mme Perry Mélançon :** J'irais sur un tout autre sujet, peut-être parce que le temps nous le permet, là. Je vois qu'il y a beaucoup de questions qui vous ont déjà été posées, donc je ne les répéterai pas, mais j'ai bien entendu vos messages. Donc, tout ce qui est la question de la clause F, moi, j'irais avec son abolition. Je vous entends quand même aussi sur la possibilité de faire un demi-pas, puis de l'empêcher pour les RPA ou... moi, j'irais jusqu'à dire les organismes à but non lucratif. Ça, ça va de soi. Mais peut-être vous entendre sur c'est quoi, les freins.

Par exemple, là, on parle de logement de façon plus large, on aurait aimé voir plusieurs éléments de plus dans le projet de loi. Est-ce que, pour avoir des annexes à une maison, pour qu'elle devienne bigénérationnelle... est-ce qu'on en fait assez, au Québec, pour faciliter ce genre d'ajout-là sur un terrain? Est-ce que le zonage est permissif? Est-ce qu'on devrait aller dans cette voie-là? Parce qu'on le sait, que ça permettrait aux proches aidants de jouer leur rôle plus facilement, et tout ça. Est-ce qu'on en a fait assez dans ce mandat-là sur cette question?

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, en fait, je pense que ça fait partie de la réflexion de l'habitation au Québec en ce qui a trait au vieillissement de la population. Et, quand je parle de vieillissement, ce n'est pas nécessairement les vieilles personnes, parce qu'on vieillit tous la minute qu'on sort du ventre de notre mère. Donc, à la base, quand on vieillit, ça veut dire qu'il faut adapter nos communautés au vieillissement. On a ce qu'on appelle les Municipalités amies des aînés. C'est déjà un pas dans la bonne direction, mais, malheureusement, ça ne donne pas nécessairement ce qu'on veut quand on regarde les résultats.

Si je pousse plus loin avec votre question par rapport aux habitations intergénérationnelles ou multigénérationnelles, je pense qu'il y a plusieurs choses qui doivent être améliorées. Notamment, dans certaines municipalités, ce n'est pas permis. Donc, ça, je ne comprends pas.

Dans un deuxième cas, si on a une deuxième porte parce que la personne demeure dans une bigénération ou, mettons, au sous-sol, c'est un autre appartement, mais il y a une porte autonome, qu'on appelle, et non pas une partie commune, bien, souvent, les taxes vont doubler parce que c'est considéré comme un logement. Donc, c'est encore un frein à une bigénération.

Donc, il y a des gens qui reçoivent leur maison, et ça, c'est des cas réels, qui... leurs parents leur donnent la maison, et les parents ont le droit de demeurer dedans jusqu'à ce qu'ils meurent ou cessent d'habiter là. Et on a vu des gens recevoir des comptes arriérés au niveau d'impôt foncier parce que, là, c'est comme s'ils faisaient la location. Donc, là aussi, il y avait un revenu moyen qui avait été calculé pour les imposer sur le revenu qu'il aurait dû, alors qu'il ne le louait pas, c'étaient ses parents qui restaient là.

Donc, on cherche les bibittes pour aller chercher de l'argent, alors que, si on pense au vieillissement, on devrait accommoder, arranger les lois, bonifier les lois, en mettre d'autres de l'avant pour s'assurer qu'on puisse... pour que nos gens qui vieillissent aient une vie digne de ce nom, puis une qualité de vie adéquate.

**Mme Perry Mélançon :** Merci. Ça fait le tour. Bien, c'est une belle conclusion à cette présentation-là. Merci.

**Mme Laforest :** J'ai peut-être une question, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Vous n'avez plus de temps, madame.

**Mme Laforest :** Il ne reste plus de temps? Bon.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Vous avez donné votre temps aux oppositions. Je suis désolée de vous interrompre. Alors, je vous remercie infiniment, Mme Tassé-Goodman, M. Prud'homme, M. Poirier-Monette. Merci pour votre... le bel apport que vous avez fait aux travaux de la commission. Je vous souhaite une belle soirée.

Sur ce, la commission va suspendre ses travaux jusqu'à 19 h 30. Alors, je vous souhaite tous un beau souper.

*(Suspension de la séance à 17 h 55)*

*(Reprise à 19 h 33)*

**La Présidente (Mme Boutin) :** Alors, à l'ordre, s'il vous plaît! La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Je demande à toutes les personnes dans la salle, comme d'habitude, de bien vouloir éteindre leurs sonneries de tous les appareils électroniques.

Nous poursuivons donc les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 37, Loi modifiant diverses dispositions législatives, principalement en matière d'habitation.

Alors, ce soir, nous aurons la grande chance d'entendre les personnes et organismes suivants : l'Institut de développement urbain du Québec, l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant et la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie.

Alors, en premier lieu, j'aimerais souhaiter la bienvenue à M. Jean-Marc Fournier, qui est président-directeur général de l'Institut de développement urbain du Québec. Alors, je pense que vous savez un peu comment ça fonctionne.

Vous disposez de 10 minutes. Je vous invite à faire votre exposé, et ensuite vous pourrez échanger avec les parlementaires. Je vous céderais la parole, M. Fournier.

### **Institut de développement urbain du Québec (IDU-Québec)**

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Merci beaucoup, Mme la Présidente, et mes salutations aux collègues députés de la commission. Je ne prendrai pas les 10 minutes. Je vais faire quelques notes d'introduction, après ça, on pourra procéder aux échanges essentiellement pour réagir au projet de loi qui a été déposé à quelques jours de la fin de la législature, pas juste de la session, et qui, selon nous, comporte certaines conséquences et qu'il serait, à notre avis, préférable de profiter des semaines de l'été pour suggérer qu'il y ait des réflexions et des analyses objectives faites par des spécialistes, universitaires, notamment, qui pourraient vérifier les dires que j'aurai aujourd'hui, mais l'ensemble des conséquences qui peuvent être apportées par les dispositions. Je commencerai par la partie qui concerne la fixation de loyers. J'irai ensuite vers le droit de préemption.

Nous connaissons présentement une pénurie de logements. Un des enjeux entraînant les problèmes majeurs de la hausse des loyers réside dans le déséquilibre entre l'offre et la demande d'unités. Alors que le seul moyen structurant permettant d'endiguer l'augmentation des prix consiste à ajouter plus d'unités de logement, le gouvernement a choisi de perturber les règles du jeu, ce qui va diminuer l'appétit du locatif au profit de la copropriété.

En plus de cet effet négatif sur l'offre, la réduction de cinq à trois ans de la période d'exclusion pour les nouveaux logements risque de voir apparaître de plus fortes hausses de loyer pour les premières années. Les acheteurs d'unifamilial sont bien conscients que les banquiers adaptent leurs taux hypothécaires à l'évolution du marché. D'ailleurs, on le voit encore plus ces jours-ci. Il ne faut pas s'étonner que les investisseurs immobiliers du multirésidentiel adaptent aussi leurs pratiques pour assurer le rendement attendu.

Plutôt que de changer les règles dans la précipitation et sans en avoir, selon nous, analysé les impacts, le gouvernement devrait adopter un plan d'action en habitation s'attaquant aux problèmes structurels — le déficit d'offre, la pénurie de main-d'oeuvre en construction, la disponibilité limitée des matériaux — aux défis découlant de la crise climatique — aménagement urbain propice à la densification — et aux conséquences sociales — logements sociaux, abordabilité locative et accès à la propriété. Cette politique que pourrait se donner le gouvernement serait l'occasion d'établir un partenariat nouveau entre Québec et les villes.

D'abord, le gouvernement, qui est responsable de l'habitation sociale, devrait financer à la hauteur des besoins. Selon l'UMQ, il faut viser la construction d'un minimum de 4 500 logements sociaux et 13 400 logements abordables par année. En contrepartie de ce financement, Québec pourrait inciter les autorités municipales à devenir des championnes de la densité heureuse pour ainsi tirer profit des opportunités aujourd'hui trop souvent freinées par une opposition entre les intérêts particuliers des voisins immédiats des projets à l'encontre de l'intérêt public du frein à l'étalement urbain.

Sur le droit de préemption, le droit de préemption permettra aux villes de détenir un premier droit d'achat d'un bien immobilier au prix du marché. Pour en profiter, les autorités doivent inscrire ce droit sur un immeuble. La propriété grevée de ce droit devient évidemment moins intéressante pour un éventuel acheteur puisque tout le travail en amont d'une éventuelle acquisition sera soumis à la possibilité d'un rachat municipal. Cette dimension est particulièrement préoccupante pour les institutions financières, qui hésitent à financer des projets dont l'immeuble est en totalité ou en partie soumis à cette charge. La diminution d'intérêt pour la propriété entraîne évidemment une réduction de sa valeur. Pour encadrer l'utilisation de ce droit, les villes devraient avoir l'obligation de prévoir une réserve financière pour couvrir une partie importante de la valeur immobilière grevée par l'enregistrement de ces droits. Autrement, les pertes de valeur vont se multiplier, et l'attrait économique du secteur immobilier au Québec pourrait être lourdement affecté.

Donc, dans les circonstances, nous sommes d'avis qu'il serait préférable de mesurer les impacts des nouvelles dispositions législatives plutôt que d'agir dans la précipitation à la fin d'un mandat gouvernemental. Nous souhaitons que les membres de l'Assemblée nationale choisissent de requérir des études externes objectives avant de procéder à l'adoption de ces mesures. Voilà, Mme la Présidente.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup, M. Fournier. Nous allons maintenant entamer la période d'échange. Alors, nous allons débiter avec Mme la ministre. Vous avez 17 min 30 s, Mme la ministre.

**Mme Laforest :** Oui. Oui, merci, M. Fournier. Très heureuse. Et c'est un honneur pour moi d'être avec vous ce soir. Merci. J'ai aimé les échanges qu'on a eus avec la consultation sur l'aménagement du territoire. Donc, c'est une fierté pour moi d'être avec vous.

Je vais plus dans la mesure de vos propos, je vais peut-être plus vous demander des exemples parce qu'on le sait très bien, vous savez qu'est-ce qu'il se passe à Montréal avec le droit de préemption. De par vos affirmations, avez-vous des exemples à Montréal, par exemple, que le droit de préemption a apporté certaines problématiques? Si vous pouvez avoir des exemples, là, ça ferait très, très bien.

• (19 h 40) •

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Bonjour. Bonjour, Mme la ministre, et merci de ces bons mots d'ouverture. D'abord, je vous dirais que, rapidement, lorsque le projet a été déposé, on a fait un tour rapide de notre membership, de ceux qui sont visés, qui connaissent l'implication du droit, et essentiellement, et, même s'il y a un... lorsque le droit d'achat est fait par par la ville et qu'on compense la même valeur, il reste que de grever l'immeuble d'un droit

affecte donc l'intérêt pour un acheteur éventuel — on ne parle pas, ici, d'un bungalow, là, on parle d'immeubles qui ont des valeurs importantes — et qui vont amener les investisseurs éventuels à pouvoir regarder ailleurs.

Donc, le premier problème, c'est qu'intrinsèquement... et je ne suis pas contre le droit de préemption. Je fais... Le point qu'on veut faire ici, c'est que, s'il est généralisé et qu'il n'y a aucune limite à son application, ce qu'il va arriver, c'est que les conséquences d'une perte d'intérêt de chacun des terrains grevés, lui, va finir par être imposant par rapport à des droits qui sont enregistrés mais qui ne seront jamais réalisés. Parce que, si on ne tient pas compte de la capacité pour la ville, sa capacité financière de réaliser l'achat suite à l'enregistrement du droit de préemption, au moins en partie, ce qu'on se trouve, c'est avec une généralisation du droit. Donc, on grève des immeubles qui peuvent aller... qui peuvent être assez étendus et on perd des valeurs.

Un élément qui nous a été mentionné, c'est qu'on peut... Lorsqu'il y a des projets qui se font, vous savez, ils peuvent se faire sur plus qu'un lot. Généralement, d'ailleurs, lorsqu'on parle de projets d'une certaine ampleur, ils se font sur plus d'un lot. Et, si la municipalité, évidemment, est intéressée par un lot, le simple fait de venir grever ce lot va entraîner la perte du projet qui doit utiliser plusieurs des lots. Autrement dit, le regroupement de lots aux fins... pour un investisseur, parce que tout le monde souhaite que les investisseurs puissent développer son projet, devient impossible.

Et donc, s'il y a, d'une part, une perte d'intérêt parce qu'il y a une charge qui arrive tout de suite sur le terrain dès que le droit est enregistré, donc une perte d'intérêt, il y a un deuxième élément qui vient aggraver la situation, c'est celui d'avoir de la difficulté, voire de l'impossibilité à planifier, parce que ça se fait en amont, puis il y a des... comme des investissements importants qui sont faits dans la préparation, pour se dire : Est-ce que je vais être capable de regrouper les terrains? Et donc les gens vont tout simplement regarder ailleurs.

Conséquemment, puisqu'il y a, pour chacun de ces droits enregistrés, même s'il n'est pas exécuté, il y a... on affecte la valeur, ce qu'on souhaite, c'est que, dans le projet de loi, on essaie d'encadrer l'exercice par les municipalités. Par exemple, si vous permettez qu'on enregistre... Je donne un exemple, là : si la ville enregistre pour 1 milliard de droits de... de valeur immobilière avec son droit de préemption, mais que ses finances lui permettent simplement d'en réaliser 100 millions, pourquoi avoir permis que 900 millions soient grevés lorsqu'on sait qu'il y a une conséquence? Alors, c'est un peu l'idée de ne pas mettre de côté le droit de préemption, mais de l'encadrer pour que les effets négatifs ne soient pas démesurés par rapport aux capacités de la ville de l'exercer.

**Mme Laforest :** O.K. Puis comment vous verriez ça? Admettons, on dit, O.K., on va de l'avant pour le droit de préemption pour toutes les municipalités, comment vous verriez la meilleure manière pour que ce soit mieux encadré ou bien encadré?

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Bien, alors, je vous réponds aussi candidement, l'idée que nous avons, c'est qu'il y ait accompagnant dans un des articles du projet de loi, sans que ce soit 100 %, là — on ne peut pas non plus nier l'exercice du droit de préemption — mais que la municipalité puisse assurer d'avoir, dans ses réserves, dans ses engagements, dans ses capacités financières, les sommes d'argent pour en réaliser 40 % à 50 % du parc grevé. Une limite. Puis je n'ai pas la solution exacte. C'est la raison pour laquelle on vous suggère de faire des analyses avec des experts indépendants qui vont pouvoir, sans nier l'exercice... Et on ne veut pas nier l'utilité pour les villes d'avoir un droit de préemption. Tout ce qu'on veut, c'est qu'il soit... on ne l'utilise pas de manière telle qu'on ne tienne pas compte de la capacité de la ville de l'exercer, parce que juste l'enregistrement crée un problème. On comprend que ça peut être utile, et donc, des fois, dans la vie, il faut accepter ça. Mais, si l'exercice est démesuré dans la mesure où la ville n'a pas les capacités financières de réaliser son droit, bien là on a fait ça un peu pour rien puis on fait... on a miné l'attractivité économique immobilière de la ville.

**Mme Laforest :** O.K. O.K. C'est quand même intéressant. J'ai l'autre question, parce que, dans votre communiqué du 26 mai, là je vais revenir sur la clause F, vous dites que ça enlèverait l'appétit aux promoteurs immobiliers de construire des projets locatifs, et ce serait plus des projets de condominiums qu'on verrait. Dites-moi la différence. Puis je posais la question tantôt parce que je me disais... puis là je le dis dans mes mots, là, M. Fournier, quelqu'un qui fait un projet immobilier locatif et quelqu'un qui fait un projet immobilier avec des copropriétés en même temps, si son projet est terminé, vend les condos, il a évalué la valeur de la vente de ses condos. Maintenant, je sais que les projets locatifs, c'est difficile parfois. C'est des baux. Ça va sur plusieurs années. Maintenant, qu'est-ce qui fait que la clause F pourrait déranger pour changer l'idée du promoteur de partir du locatif et s'en aller pour des copropriétés, selon ce que vous avez amené, là, dans votre communiqué?

**M. Fournier (Jean-Marc) :** D'abord, je ne veux pas... Je vais répondre à votre question en commençant par mettre un paramètre important. On est dans une situation particulière. Je ne veux pas plaider ça comme si c'était... on n'a pas à en tenir compte, puis comme si c'était spécial, mais, sortir de la pandémie, inflation, taux d'intérêt, pénurie de main-d'oeuvre, coûts de construction, rupture des chaînes d'approvisionnement, honnêtement, il y a, en ce moment, un contexte assez particulier et qui perturbe le marché. Alors, ça, c'est un contexte qu'il faut voir, et ça arrive au même moment que le projet de loi est déposé. Alors, en tout respect, je dirais que, si ça avait été à un autre moment, ça aurait peut-être déjà été préférable.

Ceci étant, à votre question, lorsque les investisseurs... Il y en a qui sont des spécialistes du locatif, il y en a qui sont spécialistes du condo puis il y en a beaucoup qui font les deux. Mais, lorsqu'on arrive à minuit moins une, parce que, dans ce cas-ci, avouons-le, il n'y a pas... je comprends que vous avez fait une ou deux déclarations depuis le printemps, le premier ministre aussi, mais on ne peut pas dire qu'il y a eu un débat de longue haleine, et ça ne

percole pas nécessairement automatiquement partout sur le terrain. Évidemment, peut-être parce que j'ai un intérêt particulier, ça m'intéresse beaucoup, les déclarations, mais, dans le marché, ce n'est pas tout le monde qui suit l'activité politique à tous les jours.

Donc, aujourd'hui, ça vient changer les règles. Et, quand on vient changer les règles, les gens, ça menace leur prévisibilité. Et le condo, juste pour mettre cette nuance, le condo, ce n'est pas facile non plus, parce que vous savez que le système, en ce moment, c'est : les institutions financières demandent aux investisseurs d'en avoir vendu une bonne proportion avant de commencer la construction. Alors, pour les projets qui ont été lancés, vous vous doutez bien que c'était avant les augmentations de coûts de construction de 30 %. Alors, en ce moment, le marché, même du condo, est en train de changer un peu pour éviter de vendre une si grande proportion avant la construction. Parce que, même aujourd'hui, ils ne savent pas s'il va y avoir de l'acier au prix qu'ils vont avoir... si, même, ils vont l'avoir.

Alors, même dans le domaine du condo, il y a un problème. Ajoutez à ces problèmes de construction que vit le condo... le multirésidentiel a les mêmes problèmes, mais là on vient lui dire : On va changer les règles. Avant, tu avais cinq ans pour t'adapter, maintenant, ce sera trois ans. Disons que ça bouscule passablement le marché.

Donc, la première... Et je vous dis ce que les gens nous disent, là. Moi, je suis l'écho. Je n'en construis pas moi-même. Mais les gens qu'on représente, la première réaction qu'ils ont, c'est celle de dire : Bien, on va aller plus vers du condo, c'est plus assuré, on sait où on fait notre rendement, tandis que, si on est dans le flottement actuel, ça va moins nous intéresser. Alors donc...

Puis n'oublions pas, là, je parlais des coûts de construction, mais on est aussi dans une problématique de pénurie, c'est-à-dire de déséquilibre entre l'offre et la demande. Et ce qu'il faut, c'est maximiser l'offre. Alors, je vous ai dit que le condo, ça vit des moments un peu difficiles, et là le multirésidentiel en vit lui aussi, mais là on lui donne, je dirais, un petit coup de plus pour la difficulté, d'où la demande de mettre sur pause le projet de loi pour vous permettre, permettre à l'Assemblée, de demander à des experts indépendants d'en faire une vérification, des conséquences, quitte à ce qu'ils trouveront peut-être des voies de passage qui vous permettront d'atteindre les cibles que vous voulez, mais avec moins d'effets pervers.

**Mme Laforest :** D'accord, parce qu'en fait, M. Fournier, on le sait très bien, on a vu, vous les avez vues aussi, là, les hausses abusives, et moi, je me disais : La réglementation date des années 80. Est-ce qu'on est rendu quand même assez loin? Les outils sont plus faciles, sont plus disponibles. Est-ce qu'un promoteur, en trois ans, est capable d'évaluer ses coûts des loyers? Ça fait qu'en 2022, avec ce qu'on a vécu de hausses abusives, selon nous, trois ans, c'est quand même équilibré.

Mais, une question comme ça, est-ce que, si la clause F passait de cinq ans à trois ans, mais que, par exemple, par une législation quelconque, on déterminerait la date d'entrée en vigueur, est-ce que vous seriez plus à l'aise comme ça ou pas du tout non plus?

• (19 h 50) •

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Bien, pour commencer par le premier point, je ne partage pas le point de vue que les hausses abusives sont généralisées et que tout le marché du locatif connaît des hausses abusives pendant les cinq premières années. Je suis conscient qu'il y a, dans les médias, des rapports de certains propriétaires qui ont fait cela, mais je serais plutôt tenté de vous dire que ça ne correspond pas, en tout cas, pas du tout, à l'horizon du membership que nous, nous avons, qui sont plutôt... je dirais, dans le multirésidentiel, des immeubles d'ampleur assez considérable. Et donc, dans ce cas-là, si je nie le fait que les hausses abusives soient généralisées — je ne les conteste pas, mais je dis qu'elles ne sont pas généralisées — j'arriverais à la conclusion qu'il n'y a peut-être pas de problème à régler si, de fait, les hausses sont plutôt raisonnables.

Maintenant, si elles ne sont pas faites sur cinq ans, parce que l'État demande que ça soit fait sur trois ans, bien, le lissage d'adaptation, plutôt que de s'étirer sur une période de cinq ans, il va se faire sur une période de trois ans. Conséquence qui nous est dite par ceux qui le font : bien, dès la première année, les montants ne seront pas les mêmes, mais ni la deuxième. Donc, on va se retrouver avec un choc dès le départ, et il n'y aura pas... on n'atteindra pas, par ce mécanisme-là, je dirais, une abordabilité. Je suis persuadé que c'est ce que vous souhaitez. Tout le monde le souhaite. C'est vrai pour le condo parce que l'accès à la propriété est de plus en plus difficile, mais, dans le locatif, on souhaite que les gens ne soient pas soumis à des hausses... à des coûts de loyer qui soient élevés.

Mais, honnêtement, nous croyons, on vous le soumet, que ce qu'il faut faire, c'est donner de l'air pour que l'offre vienne rejoindre la demande. Et un des éléments... l'État ne peut pas tout faire, mais un des éléments où l'État peut intervenir dans l'offre, c'est certainement dans l'offre du logement social. Commençons par cette tranche-là; le marché pourra travailler sur les autres. Mais ça, déjà, si on règle l'équilibre, si on sort du déséquilibre, on va, de manière structurante, endiguer les hausses. Et je crois qu'on va frapper deux balles en même temps, là : on va aider ceux qui sont dans les clientèles les plus vulnérables, on va équilibrer le marché pour l'ensemble, et donc on devrait avoir une abordabilité généralisée plus grande.

**Mme Laforest :** D'accord. J'ai peut-être une dernière question. Peut-être, pour revenir aux délais, là, parce qu'on a rencontré aujourd'hui l'UMQ, la FQM, pour le droit de préemption, on a eu des propositions que le délai de préemption devrait se faire dans un délai de 60 jours, à partir du moment où l'offre d'achat est acceptée. On parle de 60 jours, on parle de 90 jours, on a eu des propositions à 120 jours. Qu'est-ce que vous en pensez? Je ne sais pas si vous avez écouté aujourd'hui... sûrement pas, vous n'avez pas, sûrement, de temps énormément, je sais qu'est-ce que vous faites, mais avez-vous écouté l'UMQ, la FQM pour le délai de 60 jours ou de 90 jours par rapport au droit de préemption?

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Je ne l'ai pas entendu. Mais j'étais à un sommet sur l'immobilier à Montréal et j'ai assisté à un atelier sur le droit municipal. Et il y avait un avocat qui parlait des droits de préemption et des délais de 60 jours qui, disait-il, n'étaient pas correspondants aux besoins des villes, qui ont souvent besoin de faire des règlements d'emprunt. Donc, je présume, de ce que vous me dites, qu'elles souhaiteraient avoir un peu plus de temps pour pouvoir trouver leur financement. J'ai l'impression que c'est ce que vous êtes en train de me dire.

**Mme Laforest :** Tout à fait.

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Et, si c'est le cas, ça me ramène à mon propos initial. Si on considère que les villes doivent se poser la question au moment de l'exercice du droit de préemption, si elles ont les moyens, ça veut dire qu'on accepte que les villes vont pouvoir enregistrer des droits de préemption sans considérer les moyens qu'ils ont de les réaliser. Et elles vont généraliser l'application, ce qui va avoir comme effet d'affecter des biens immobiliers, d'empêcher parfois des projets... je ne dis pas tout le temps, mais d'empêcher parfois des projets, ce qui me ramène à l'idée initiale : si on veut parler de délais... puis je comprends très bien la demande municipale, mais, si on veut parler de délais accrus pour leur permettre de les exercer, il faut constater, en même temps, qu'elles n'ont pas les ressources financières pour assumer les droits de préemption qu'elles enregistrent. Ça devrait nous allumer une lumière, lumière rouge pour dire comment on va l'encadrer, quelles dispositions on va mettre, en disant aux villes : Tu as le droit d'enregistrer des droits de préemption sur des immeubles jusqu'à une certaine limite. Si le parc immobilier que tu grèves de ton droit de préemption vaut 1 milliard de dollars, bien, assure-toi, au moins, d'avoir la moitié, 40 % de ce fonds-là pour les réaliser. Je veux dire, enregistrer un droit pour un exercice qu'on n'a jamais le moyen de réaliser, sachant que ça affecte les valeurs des propriétés, disons qu'une fois qu'on le sait on devrait juste éviter que ça arrive.

Maintenant, fiez-vous pas nécessairement à moi. Je vous donne une piste, on pense à celle-là, il y en a peut-être d'autres, mais on croit que ça vaut la peine que le droit de préemption... et je ne veux pas nier qu'il est utile, mais que le droit de préemption ne soit pas utilisé de manière si générale qu'on y retrouve pour seule conséquence qu'une perte de valeur sans aucune plus-value pour les municipalités.

**Mme Laforest :** Parce qu'en fait le droit de préemption arrive au moment, également, là, depuis la demande soit de construction de logements abordables, logements sociaux ou encore de CPE, garderies. C'est sûr qu'il y a des municipalités, c'est plus compliqué d'avoir des terrains pour ces constructions-là.

Maintenant, je prends bonne note de vos commentaires. C'est très intéressant. Et, s'il y avait un petit ajustement à faire à l'article du droit de préemption, qui se décidera par règlement sûrement, le principal, j'ai très, très bien entendu, je comprends, bref, ce que j'entends, M. Fournier, c'est qu'il ne faut pas geler le territoire. Et, si on gèle le territoire à ce moment-ci, il faut que la municipalité ait les reins assez solides pour pouvoir acheter ces terrains-là, reprendre ces terrains-là, pour ne pas empêcher des projets immobiliers qui pourraient voir le jour.

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Je vais vous donner un exemple...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Vous pourrez continuer, M. Fournier, avec notre prochain intervenant, au besoin. Je pense que vous connaissez la procédure.

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Mes excuses.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Aucun problème. Alors, M. le député de Viau, vous disposez de 11 min 40 s. À vous la parole.

**M. Benjamin :** Merci. Merci, Mme la Présidente. Bonsoir, M. Fournier. Merci pour votre intervention si limpide. Donc, c'était très clair. Mais je vous donne le temps, allez-y, continuez l'élément de réponse que vous alliez donner tout à l'heure.

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Merci beaucoup. Je voulais juste ajouter qu'en ce moment, prenons le cas de la ville de Montréal, il y a des terrains qui appartiennent à la ville de Montréal et, même pour des fins sociales ou abordables, la ville n'a pas nécessairement les ressources financières sur ses terrains pour procéder à la réalisation de projets. On peut... Juste pour exemple, comme ça : Blue Bonnets. Blue Bonnets n'est toujours pas en phase de réalisation. Et il y a une raison fondamentale là-dedans, c'est que les villes, Montréal mais les villes, n'ont pas les ressources financières adaptées au monde moderne. Et c'est, d'ailleurs, une des raisons pour laquelle, nous, à l'IDU, on plaide pour qu'il y ait un programme de transfert municipal. Il y aura une discussion, qui est toujours latente.

Et je le dis d'entrée de jeu, là, pour Mme la ministre, je pense que je lui ai déjà dit, d'ailleurs, je suis... j'étais aux affaires à ce poste-là... le dossier du pacte fiscal, de la diversification des sources de financement des villes, existait, et, à l'époque comme aujourd'hui, on n'a pas eu de réponse positive à ça. Qu'il y ait des études sur le sujet, ça serait bien.

En attendant, parce que le temps court et il faut agir rapidement, on plaide pour un programme de transfert municipal qui pourrait, d'ailleurs, être sollicité au fédéral, sa contribution. Les volets seraient d'habitation inclusive, de transports collectifs, de requalification foncière, d'aménagement urbain, quatre volets qui sont très importants pour donner de l'air aux villes, pour réaliser, notamment pour les grandes villes, réaliser des objectifs de densification qui

vont correspondre à la politique d'aménagement du territoire que le gouvernement est en train de déposer et qui permettrait de donner des sources financières aux villes pour exercer leur droit de préemption.

Alors, ça, ça n'existe pas pour l'instant. Elles n'ont pas les ressources. Et donc, lorsqu'on grève les immeubles d'un droit de préemption, sachant que les villes n'ont pas les moyens de les exercer, on en arrive à la conclusion que tout ce qui est fait avec cela, c'est une perte de valeur immobilière, des projets que des investisseurs ne feront même pas naître dans leur esprit parce que l'immeuble est, en totalité ou en partie, même sur un lot, grevé. Et donc c'est l'attractivité économique qui peut être mise en péril.

Et, en ce moment, je prends l'exemple de Montréal, bien, on souhaite surtout la relance, notamment celle du centre-ville. Il faudrait éviter d'arriver là. Je ne suis pas en train de plaider contre le droit de préemption, parce qu'il peut être un outil de planification urbaine intéressant, je suis simplement en train de dire qu'il doit être utilisé avec minutie, sachant que, l'immeuble que je grève, j'aurais les ressources financières pour réaliser l'achat une fois que j'exercerai mon droit, et qu'à défaut de prévoir un certain fonds de réserve à ses fins, tout ce que j'ai, c'est : j'ai atteint, j'ai affecté un immeuble d'une perte.

• (20 heures) •

**M. Benjamin :** Peut-être, j'aimerais revenir avec vous, M. Fournier, sur l'enjeu de la clause F. Certains affirment que c'est un délai qui pourrait empirer la situation, par exemple, dans la mesure que le propriétaire déciderait, par exemple, d'étaler ses coûts supplémentaires de construction sur trois ans. Donc, j'aimerais vous entendre sur les difficultés, les enjeux auxquels nous faisons face avec une réduction de cinq à trois ans de la clause F.

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Bien, le premier, honnêtement, tout le monde le voit, là, c'est qu'en ce moment le système est fait ainsi qu'il permet de lisser sur cinq ans les augmentations qui vont permettre d'atteindre le rendement qui était identifié avec les institutions financières au départ pour que le projet puisse lever de terre. Alors, il y avait un lissage sur cinq ans. La proposition dans le projet de loi, c'est le lisser sur trois ans pour arriver au même rendement. Alors, conclusion : plutôt que de l'étendre sur trois ans... sur cinq ans, il va être concentré sur trois ans, et donc les hausses vont être les mêmes, on va arriver au même prix, mais les hausses vont être plus substantielles dans les trois premières années. Ça, c'est la réponse courte, je dirais, de l'effet du... de la transformation.

Réponse un peu plus longue, si vous me le permettez : c'est un changement de règle, c'est un changement dans le système, dans l'écosystème des investisseurs immobiliers, un changement qui arrive à un moment où nous sommes dans une pénurie de logements, les coûts de construction qui explosent, tout le monde le reconnaît, des difficultés d'approvisionnement en équipements et en biens. Quand on voit tout cela, même si changer les règles amène toujours une période de latence où les gens vont rester... vont regarder un petit peu comment ça va aller plutôt que s'investir, alors qu'on a besoin qu'ils s'investissent parce qu'il y a une pénurie de logements, bien là on arrive avec une situation où, en plus, il y a des coûts additionnels et beaucoup d'incertitude.

Le monde immobilier compte sur la prévisibilité, la prévisibilité du rendement, la prévisibilité des règles. Alors, il est clair que le choc... et sans compter que ça arrive assez rapidement, là. Le projet de loi est déposé il y a deux semaines, je crois, adoption en trois semaines. Honnêtement, ça me semble un peu rapide, d'où la proposition qu'on fait, qui est de dire : Proposez ces dispositions-là à des experts indépendants, des universitaires, demandez-leur les conséquences économiques de ces dispositions, demandez-leur comment il va y avoir une réaction sur le terrain et quel résultat on aura à la fin. Peut-être que cela va nous amener des... d'autres suggestions qui vont permettre d'arriver à la fin...

Je suis convaincu, M. le député, que l'ensemble des membres de l'Assemblée nationale cherchent à ce qu'il y ait un meilleur accès à un toit pour tout le monde, en commençant par les gens qui sont dans des situations qui sont plus vulnérables. Alors, on plaide que le meilleur moyen, le plus structurant, c'est de régler le déséquilibre. Et donc certainement un investissement massif dans le logement social, le développement de mesures pour le logement abordable, que je mets dans le locatif, ou des... pour les premiers acquéreurs pour devenir, justement... d'accéder à la propriété, ça, c'est probablement des éléments qui pourraient donner le signal d'aller de l'avant avec une offre accrue, qu'on multiplie les chantiers, déjà que c'est compliqué quand même parce qu'il y a de la... une pénurie de main-d'oeuvre, plutôt que d'envoyer le signal de rester un peu en retrait et d'attendre. Dans la pénurie, en ce moment, ce n'est pas le temps d'attendre, c'est le temps d'ouvrir les vannes pour construire.

**M. Benjamin :** Parfait, merci. Une autre question pour vous, sur le droit de préemption cette fois-ci. Vous nous avez suggéré que ce droit-là doit être encadré. Est-ce que, par exemple, vous pensez qu'une municipalité devrait pouvoir remettre un terrain ou un immeuble à vendre après un certain nombre d'années sans avoir été développé, par exemple? Est-ce que ça devrait aller jusque-là?

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Un terrain qui appartient à la municipalité déjà? J'essaie de voir votre question.

**M. Benjamin :** En fait, une municipalité qui aurait utilisé ce droit de préemption.

**M. Fournier (Jean-Marc) :** D'accord.

**M. Benjamin :** Et, après un certain nombre d'années sans que ce terrain-là n'ait été développé, est-ce que vous pensez que l'encadrement devrait aller jusque-là, jusqu'à le baliser à ce niveau-là?

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Honnêtement, un, je ne me suis pas arrêté à penser à cela, je n'ai pas de réponse à votre question. Là où je me suis arrêté, c'est l'exercice du droit. Parce que la question que vous abordez, c'est : que la ville soit propriétaire d'un terrain issu d'un droit de préemption ou pas, elle a des terrains. Il peut y avoir de nombreuses considérations pour lesquelles elle ne les développe pas. C'est, d'ailleurs, la même chose pour un producteur... pour un propriétaire privé. Je donnais l'exemple de Blue Bonnets, il y a des raisons pour lesquelles ce n'est pas développé, notamment celle des ressources financières, ce qui ne veut pas dire qu'il ne devrait pas y avoir un projet là. Et le projet de logements qui doit s'établir là-bas est... fait tout à fait son sens, et là il faut juste trouver les moyens.

Donc, j'aurais tendance... et ce n'est pas une réponse absolue, mais j'aurais tendance à vous dire que ce que la ville fera avec ses terrains... il y a suffisamment de personnes bien intentionnées dans les villes et beaucoup de finalités pour qu'elles les utilisent au bon moment. La question que je soulève, c'est : si la ville décide de grever les immeubles de ces droits-là, ça entraîne une perte de valeur, un désintérêt des investisseurs, tout ça pour des droits qui sont enregistrés sans qu'on tienne compte de la capacité de la ville de les réaliser.

**M. Benjamin :** Quand vous dites, M. Fournier, que... toujours à propos du droit de préemption, que c'est une dimension qui est particulièrement préoccupante pour les institutions financières, j'aimerais vous entendre là-dessus.

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Bien, si vous êtes un investisseur, vous regardez un projet où... bien, un immeuble qui est là et que vous allez... Parce que c'est ça, tout le problème, hein, c'est qu'en amont, avant la décision de la ville, il y a un promettant vendeur et un promettant acheteur qui ont des discussions, et qui évaluent la propriété, et qui font des projets, par exemple, de requalification, de transformation, et qui, dans ces équilibres-là, bien, consultent les institutions financières : Comment tu veux m'accompagner là-dedans? Comment on peut faire ça? Mais il y a toujours une incertitude. On fait tout ce travail-là sans savoir comment l'histoire va se terminer. Alors, il y a des investisseurs, des institutions financières qui te dit : Ton projet, là, pourquoi tu ne le fais pas sur un terrain qui n'est pas grevé d'un droit de préemption?

Alors, il y a cet élément-là. Et je passe sous silence le problème majeur. Le droit de préemption s'inscrit sur certains lots qui intéressent la ville, mais des investisseurs peuvent avoir des projets pour un ensemble de lots contigus, et juste le lot grevé empêche le projet. Or, ce projet-là, il peut être bon pour la communauté, et là la ville se tire dans le pied. Alors... Mais c'est correct si elle en a besoin pour certaines fins. Le point est simplement de dire : Puisqu'il y a des conséquences de ce genre-là, encadrons le droit pour s'assurer que, dans la plupart des cas, les droits enregistrés sont suffisamment financés pour être réalisés.

**M. Benjamin :** ...cinq secondes, M. Fournier, dernière question sur... à propos de la clause F. Vous dites que le gouvernement choisit de perturber les règles du jeu en ce qui a trait à l'appétit des promoteurs immobiliers de construire des projets locatifs. J'aimerais vous entendre là-dessus

**M. Fournier (Jean-Marc) :** En cinq secondes, c'est facile. On change les règles du jeu à la dernière minute, personne n'est vraiment au courant, et ce que les gens vont faire, c'est qu'ils vont dire : Écoute, pour un temps, là, on va laisser faire, on va faire du condo puis on va voir comment ça va finir, ces affaires-là. Et donc, à très court terme, c'est ce qu'il va arriver, très, très court terme, et tout ça dans un contexte où ce qu'on veut, c'est qu'ils en construisent plus. Je fais juste vous le rappeler. Ce qu'il faut, c'est plus d'offre, pas moins.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci.

**M. Benjamin :** Merci, M. Fournier.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup. Maintenant, ce serait au député de Laurier-Dorion. Vous disposez de 2 min 55 s.

**M. Fontecilla :** Merci, Mme la Présidente. Je vois que ce n'est pas tous les partis d'opposition qui sont ici. Est-ce que... C'est bon. Est-ce que je peux...

**La Présidente (Mme Boutin) :** ...consentement... La députée de Gaspé nous glisse... me glisse à l'oreille qu'elle aimerait offrir son temps à M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce qu'il y a consentement? C'est 2 min 50 s, là. J'ai besoin de l'entendre.

**Des voix :** ...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup. Allez-y.

**M. Fontecilla :** Merci. Bonsoir, M. Fournier. Vous apportez une perspective très... très intéressante. Écoutez, je voudrais bien comprendre votre propos. Vous dites que grever un immeuble d'un droit de préemption baisse sa valeur, là, mais, dans ma compréhension, là, sur l'immeuble lui-même, le droit de préemption, c'est un droit de premier acheteur, là, donc la ville... si jamais le propriétaire procède à la mise en vente de cet immeuble-là, le premier acheteur, ça va être la ville. Il va y avoir une négociation, oui ou non il y a entente sur les prix, et soit qu'on

procède à l'achat et on fait un projet x, ou soit que l'immeuble est libéré et mis sur le marché pour que d'autres acheteurs puissent l'acheter, là. Donc, il n'y a pas... dans ma compréhension, il n'y a pas de perte de valeur en soi de l'immeuble lui-même parce que c'est simplement un droit de premier acheteur, mais je crois comprendre de votre propos qu'il y aurait une perte de valeur sur les immeubles contigus, les lots à côté, le secteur, là. Expliquez-moi, là, parce que je ne comprends pas bien la perte de valeur dont vous parlez, là.

• (20 h 10) •

**M. Fournier (Jean-Marc) :** D'accord. Bien, commençons par le premier point, parce que les contigus, c'est comme une deuxième complication. Commençons par la première. Le... Sous... Avec votre respect, le droit de préemption ne s'exerce pas de la façon dont vous l'avez évoqué, c'est-à-dire que ce n'est pas un vendeur, un promettant vendeur qui appelle la ville puis qui dit : Vas-tu exercer ton droit de préemption? Parce que moi, je voudrais vendre à monsieur X. Ce n'est pas comme ça que ça fonctionne. Il doit avoir une relation avec monsieur X, et monsieur X qui veut acheter l'immeuble fait un projet, et là il y a des avocats, il y a des architectes, il y a des urbanistes, il y a une pléthore... On parle de grands bâtiments, là, de gros immeubles. Et là il y a des millions qui sont investis dans la préparation du projet. Et, encore une fois, à ce moment-là, la ville n'est pas encore appelée, là. Elle a son droit de préemption, personne ne l'appelle. Lorsqu'il y aurait une entente, il y en aura probablement, entre un promettant acheteur puis un promettant vendeur, là il y a une période de halte : On est prêt à signer, woups! je ne signe pas. Là, je vais à la ville et je lui dis : L'acheteur est prêt à payer ce prix-là, est-ce que tu le prends? Ça fait qu'il n'y a pas de négociation sur le prix avec la ville, du tout. La ville va payer le prix de la vente. Mais le problème, c'est qu'en amont de cette vente-là, dès le moment où l'immeuble est grevé, il y a moins d'acheteurs intéressés par ce bien-là, parce que pourquoi investir 10 millions, 20 millions d'études avant... là je parle d'immeubles de grande valeur, là, pourquoi investir de l'argent alors que je ne sais pas comment l'histoire va se terminer? Est-ce que la ville va l'exercer ou pas?

Alors, encore une fois, mon propos n'est pas de l'empêcher, mais simplement de prendre conscience que grever le bien de ce droit fait perdre un intérêt. Il y a moins d'acheteurs intéressés. S'il y a moins d'acheteurs intéressés, il y a une perte de valeur à la vente. Vous comprenez que, s'il n'y a plus de monde intéressé, une demande plus grande, ça joue. Alors donc, il y a ça.

Deuxième problème que j'évoquais : vous êtes un investisseur, et il y a trois lots qui vous intéressent, et il y en a un qui est grevé du droit, et là vous développez un projet. Encore une fois, il y a plein de professionnels qui sont impliqués, il y a de l'argent qui est investi, des banques qui sont appelées à venir au bâton, et vous arrivez avec le droit sur un lot qui grève l'ensemble. Cette histoire-là va finir plus vite que la première, il n'y aura juste pas beaucoup d'intérêt, parce que là c'est encore plus compliqué, parce que la ville a juste à dire : Bien, moi, je prends ce lot-là, là, les autres, ça ne m'intéresse pas, ce n'est pas grevé. Alors, il n'y a pas de projet. Je veux dire, le projet a besoin de trois lots, il y en a un qui est grevé, il n'y a pas de projet, et donc on se limite. Puis ces projets-là, là, ça peut être des projets de logement. Ça peut être d'autres projets aussi, là, mais, puisqu'on est dans un projet de loi qui parle aussi d'habitation, imaginons qu'il s'agit d'un projet immobilier pour faire du logement multirésidentiel. On est en pénurie, c'est... tout le monde veut ça. Et là on est en train de créer un outil qui pourrait perturber le marché ou, en fait, réduire l'intérêt.

Mon point est donc le suivant : oui, donnons le droit de préemption, mais encadrons-le de manière à ce que la ville ait les moyens à l'avance, lorsqu'elle exerce, elle enregistre ce droit, qu'elle sache qu'elle a des moyens financiers pour en exercer une bonne partie de son parc grevé. Sinon, on lui dit : Tu peux grever tout ce que tu veux. Donc, on réduit les valeurs, on limite les capacités de regroupement de terrains pour faire des projets, notamment immobiliers, de résidentiel, puis on s'est juste tiré dans le pied, il n'y a eu aucun avantage. La ville n'avait pas les moyens de réaliser le droit qu'elle a enregistré. Alors, il ne faut donc pas déconnecter le droit enregistré de la capacité financière de la ville de l'exercer.

**M. Fontecilla :** Tout à fait. Je vais y revenir, mais, parce que le temps file, j'aimerais aborder avec vous le sujet de la clause F. Il y a plusieurs intervenants qui nous ont dit que le problème, ce n'est pas tellement les délais, trois ans, cinq ans, quatre ans, etc., c'est plutôt l'aspect arbitraire et souvent abusif, là, selon ce que les médias l'ont... ont... l'ont rapporté, vous l'avez même soulevé, le côté arbitraire et abusif. Et ces intervenants-là proposent plutôt que les augmentations de loyer, même pour les bâtiments neufs, soient soumises à l'examen d'une autorité compétente, comme le Tribunal administratif du logement, qui va évaluer si, oui ou non, l'augmentation est justifiée ou non. Qu'est-ce que vous pensez de cette proposition-là?

**La Présidente (Mme Boutin) :** ...secondes.

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Bien, d'abord, je précise ce que j'ai précisé tantôt, les médias ont rapporté certaines hausses abusives dans certains endroits, mais je crois que, s'il y avait une étude objective, scientifique faite par l'Assemblée ou le ministère, on ne verrait pas ces hausses généralisées. Ce n'est pas sur l'ensemble du territoire. Ce n'est pas tous les propriétaires qui font ça, loin de là.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci.

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Et là je ne sais pas s'il me reste... Non, je pense... je pense, j'avais compris qu'il ne me restait pas de temps.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Non. Je vous ai quand même laissé du temps pour répondre parce que c'était très...

**M. Fournier (Jean-Marc) :** Vous êtes bien gentille. J'apprécie.

**La Présidente (Mme Boutin) :** ...c'était très intéressant. Et je vous remercie infiniment pour votre belle contribution aux travaux de la commission.

Sur ce, on va suspendre quelques instants pour accueillir le prochain groupe.

*(Suspension de la séance à 20 h 15)*

*(Reprise à 20 h 21)*

**La Présidente (Mme Boutin) :** Alors, nous reprenons les travaux de la Commission de l'aménagement du territoire.

J'aimerais souhaiter la bienvenue à M. Laurent Levesque et Mme Élise Tanguay de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, mieux connue sous l'acronyme UTILE. Alors, je vous inviterais à vous présenter, et ensuite vous avez 10 minutes pour votre exposé. Par la suite, on va procéder à une période d'échange avec les parlementaires. Alors, je vous cède la parole pour 10 minutes.

### **Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)**

**Mme Tanguay (Élise) :** Merci beaucoup, Mme la Présidente. Donc, Élise Tanguay, je suis directrice des affaires publiques chez UTILE, donc l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant. Je suis accompagnée aujourd'hui de Laurent Levesque, qui est directeur général et cofondateur de l'UTILE.

Donc, l'UTILE, pour faire bref, nous sommes un OBNL qui développe le... du logement étudiant. Donc, nous avons une des... nous opérons une des entreprises d'économie sociale qui a connu la plus grande progression dans les dernières années. On a livré notre premier projet en 2020 puis aujourd'hui on opère, donc, on loue et on est en construction pour 400 unités de logement. On a donc des projets dans quatre villes au Québec, qui sont soit en développement ou en opération. On arrive à faire des... On a un modèle un peu différent de ce qu'il se fait habituellement dans le logement communautaire, c'est-à-dire qu'on arrive à faire des projets avec une proportion de seulement 20 % de logements... avec seulement 20 %, pardon, de proportion de financement public. Donc, c'est un modèle financier innovant qu'on a développé.

On est ici aujourd'hui pour vous parler, bien sûr, du projet de loi mais sous l'angle, sous la lunette du logement étudiant et du logement abordable, donc, à but non lucratif. Pour ce qui est du logement étudiant, petit tour rapide sur l'enjeu, en fait, donc, au Québec, selon les données qu'on a récoltées par notre enquête nationale, il y a plus de 300 étudiants locataires à chaque année, donc, sur le marché locatif du Québec. Seulement pour les étudiants universitaires, ce sont 245 000 étudiants universitaires locataires à chaque année. Ce sont les deux tiers de ces étudiants et étudiantes qui ont un taux d'effort supérieur à 30 %, donc ce qu'on considère généralement comme étant un taux d'effort trop important pour le revenu. Ça comprend, d'ailleurs, les prêts et bourses ainsi que l'aide parentale. On a observé, d'ailleurs, dans les dernières années, dans les quatre dernières années, une augmentation du loyer personnel des étudiants de 18 %, qui est assez inquiétante, donc, sur quatre ans.

Et puis, finalement, puisque la plus grosse dépense chez les ménages étudiants locataires, c'est d'abord et avant tout le logement, ce qui nous inquiète, donc, c'est le frein que le coût du logement qui augmente peut représenter à la fois pour l'accessibilité aux études, mais également pour les stratégies de mobilité régionale qui sont mises en place, notamment par le ministère de l'Enseignement supérieur.

Je cède la parole à mon collègue Laurent pour ce qui est du projet de loi.

**M. Levesque (Laurent) :** Merci, Élise. Bonjour, Mme la Présidente. Bonjour, Mme la ministre. Merci pour l'invitation. C'est très apprécié.

Parlant maintenant des dispositions du projet de loi n° 37, on a trois commentaires sur différentes dispositions. Je veux commencer par les dispositions relatives à ce qu'on appelle le contrôle des actifs. Là, vous aurez compris que je fais référence aux différentes sections qui relèvent de la Loi sur les compagnies. Nous, évidemment, ces propositions-là de modification, ça nous affecte comme OBNL qui est financé par à la fois... bien, en fait, tous les paliers de gouvernement dans nos différents projets. On est très en faveur des modifications qui sont présentées pour la simple et bonne raison que, comme entrepreneurs sociaux, c'est quelque chose qui nous tient très à coeur de s'assurer que les logements qu'on construit, les immeubles qu'on développe vont rester du logement abordable à perpétuité. Donc, c'est quelque chose qu'on appuie. On trouvait que c'était important, la mesure qui avait été mise en place en 2015 au niveau de la Loi sur les coopératives puis on salue l'action du gouvernement à mettre en oeuvre des contrôles équivalents pour les OBNL d'habitation, surtout dans un contexte... dans un... d'avoir bougé aussi rapidement sur l'enjeu. Il y a néanmoins une question, dans ces dimensions-là, au maintien de l'affectation sociale du logement étudiant, qui est un léger bémol que... sur lequel je vais revenir un peu plus tard.

Deuxième point, bien, les dispositions relatives à la clause F du bail, là, donc les modifications au Code civil à cet égard-là, on pense que c'est très raisonnable, ce qui est présenté, très équitable aussi comme mesure. Nous, comme développeur de logement abordable, on pense que, dans notre... dans nos activités aussi, trois ans, c'est amplement suffisant pour faire des ajustements, le cas échéant. Évidemment, on espère ne jamais utiliser ce type de mesure, mais pour ajuster des loyers aux charges et aux services. Donc, ça, on est aussi complètement en faveur.

Puis finalement, bien, pour les mesures concernant le droit de préemption, on tient aussi à souligner comment c'est un excellent pas dans la bonne direction. C'est quelque chose qui a été... qui a reçu beaucoup d'intérêt de beaucoup de nos partenaires municipaux. On sait que c'est quelque chose qu'ils ont à coeur. On a simplement une légère préoccupation, que je tiens à souligner, c'est-à-dire que, dans un contexte d'augmentation rapide des coûts des terrains dans beaucoup de municipalités au Québec puis aussi de transferts, évidemment, de plus en plus, de responsabilités puis d'attentes envers les municipalités d'agir sur la question du logement, on pense que, si ça ne vient pas avec des moyens financiers substantiels, ça se peut que ça ne livre pas beaucoup d'unités.

Ceci dit, c'est un outil que nous, on voit comme un outil d'intervention à l'échelle territoriale, c'est-à-dire, quand il y a des problématiques dans des territoires précis, ça peut venir quand même donner des leviers intéressants aux municipalités. C'est une des raisons pour lesquelles on salue la disposition de ces mesures. Néanmoins, c'est aussi quelque chose sur lequel je veux revenir, parce que je pense que la réflexion de comment est-ce qu'on peut donner des pouvoirs aux municipalités pour agir en matière d'habitation ouvre aussi la possibilité à des champs d'innovation intéressants.

Ce qui m'amène, justement, à quelques recommandations sur comment est-ce qu'on pourrait aller plus loin sur certaines des limites de ces dispositions-là auxquelles... que j'ai soulevées. La première, c'est pour revenir à la question du maintien de l'affectation sociale des propriétés de logement abordable. Comme je l'ai mentionné, c'est quelque chose qui nous tient particulièrement à coeur. Comme développeur de logement étudiant, évidemment, on est dans un créneau spécifique qui a la nature d'être transitoire, c'est-à-dire que notre population étudiante, elle est sans cesse renouvelée, et notre... le maintien de l'affectation sociale et surtout de l'affectation étudiante de nos propriétés représente des défis dans un contexte où les articles 1979 et suivants de... du Code civil, qui sont relatifs aux baux dans un établissement d'enseignement, ne s'appliquent pas à... au modèle d'économie sociale en logement étudiant. Donc, un des... une des opportunités que... bien, que ça aurait pu être pertinent d'intégrer dans le projet de loi, mais qui, évidemment, pourrait être traitée autrement, mais que je pense que les mesures relatives au maintien de l'affectation sociale augmentent un petit peu la nécessité de prendre en compte ça, c'est la nécessité de trouver un régime législatif pour les logements étudiants à but non lucratif qui permet de mettre une limite au droit de maintien dans les lieux de la population étudiante. Puis, nous, ce qu'on propose, c'est un régime qui n'est pas nécessairement aussi drastique que celui qui est utilisé dans les établissements d'enseignement. On pense qu'un seul article du Code civil qui serait appliqué aux OBNL d'habitation étudiante serait suffisant, nommément l'article 1982. Et tout ça, évidemment, va être détaillé dans le mémoire que nous avons déposé un peu plus tôt aujourd'hui.

Dans un deuxième temps, bien, il y a aussi une autre iniquité fiscale auquel fait face le logement étudiant abordable, plus spécifiquement, les projets de logement étudiant sont reconnus comme étant exemptés de taxe foncière en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale, article 204, mais exclusivement s'ils visent une population universitaire. Donc, ça, ça fait partie aussi des choses qu'on a identifiées comme un dossier qui aurait pu être intégré, qui pourrait aussi pousser plus loin les efforts en matière de logement abordable. Ce serait de permettre le même statut fiscal qui est déjà prévu dans la Loi sur la fiscalité municipale pour l'ensemble des modèles de logements étudiants postsecondaires. Puis ça, c'est quelque chose qui est très demandé par nos partenaires du réseau collégial. On est très sollicités dans toutes les régions du Québec, notamment avec tous les investissements en matière de mobilité régionale qui ont été récemment consentis par le gouvernement, et, bien, il y a beaucoup de demandes étudiantes, il y a beaucoup de demandes pour des modèles innovants. C'est ça, un peu, que nous, on a développé puis nous, on peut proposer, mais c'est sûr que ça pourrait accélérer ça, d'avoir quelques ajustements législatifs pour reconnaître notre modèle, qui est, soulignons-le, une innovation sociale. Donc, ça s'inscrit dans une logique, vraiment, d'une réponse innovante à un besoin social.

• (20 h 30) •

Finalement, une dernière proposition pour aller dans la logique du droit de préemption, donc de donner plus de pouvoirs aux municipalités en matière d'habitation. On pense qu'on peut donner aux municipalités la possibilité d'aller plus loin, c'est-à-dire de faciliter la réalisation de logements abordables à coût nul pour... à la fois pour les municipalités et pour le gouvernement. Si on pouvait autoriser, donc donner un nouveau pouvoir, également, aux municipalités pour faire varier leurs normes de densité et autoriser une densité légèrement plus élevée pour les projets de logement social et communautaire. Ça, ici... Puis, si on utilise les leviers qui sont prévus par le projet de loi n° 37, qui sont très importants, de maintien de l'abordabilité à long terme de ces projets-là, ça permettrait de réduire le coût de réalisation des projets au pied carré, réduire la proportion de subventions qui est requise dans de tels projets puis donner aussi aux municipalités des leviers pour créer des incitatifs, à travers leur règlement d'urbanisme, pour encourager le développement de logements abordables, ça aussi une approche qu'on reconnaît qui est innovante en soi, mais on pense qu'on est dans un bon moment au Québec pour réfléchir à des innovations de modèles d'affaires et réglementaires pour accélérer le développement de logements abordables.

Merci pour votre attention.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup à vous deux. Alors, nous allons maintenant débiter la période d'échange avec Mme la ministre, qui dispose de 17 min 30 s.

**Mme Laforest :** Oui. Bien, en fait, ma première question, c'est comment ça se passe dans les résidences? C'est quoi, la situation, présentement, des résidences étudiantes?

**M. Levesque (Laurent) :** Bien, en ce moment, on a une situation qui évolue assez vite. Là, on a fait une enquête, comme vous le savez, en 2017, une autre en 2021, puis on a vu non seulement une augmentation des loyers,

comme ma collègue l'a soulevé, de 18 % en quatre ans, mais aussi une augmentation même de la proportion d'étudiants qui sont locataires. Ça, ça peut être causé par plus de mobilité, plus de déplacements, plus d'éloignement du milieu familial. Puis, en ce moment, on se retrouve avec 70 % des universitaires au Québec qui sont locataires sur le marché locatif privé, donc, dont leurs besoins de logements ne sont pas répondus par l'offre existante des résidences universitaires.

**Mme Laforest :** La question est plus pour les résidences étudiantes, les vraies résidences, les résidences réelles d'étudiants, c'est quoi, la situation actuelle? C'est quoi... Pouvez-vous me faire un portrait des résidences étudiantes présentement?

**M. Levesque (Laurent) :** Oui. Bien, au mieux de notre capacité, là, ce qu'on entend de nos partenaires du réseau collégial et universitaire, c'est qu'il y a des... un, évidemment, ils sont conscients qu'il y a des défis en matière de quantité d'offre, mais il y a aussi des préoccupations au niveau de la qualité de l'offre. Donc, ce qu'on entend de beaucoup d'établissements d'enseignement postsecondaire, c'est qu'ils ont accumulé un déficit de maintien d'actifs au niveau des résidences. Il y en a certains où là on entend des histoires... je ne veux pas dire histoires d'horreur parce que c'est une légère exagération, mais il y en a qui sont très conscients qu'ils offrent... que leur capacité à offrir des logements dignes et salubres à leurs étudiants est limitée. Puis je ne veux pas donner de nom, mais il y a une préoccupation réelle sur la capacité à maintenir le parc existant des résidences qui, dans beaucoup de cas, a été construit il y a plusieurs décennies, là. Je pense que ça fait 20 ans qu'on... On en a construit beaucoup moins.

**Mme Tanguay (Élise) :** Si je peux compléter, l'écho qu'on... les échos qu'on entend, c'est également que, bien, leur capacité, elle est largement dépassée, là. C'est-à-dire qu'ils sont, pour la plupart, à pleine capacité, exception faite de quelques moments durant la pandémie. Ce qu'on entend, c'est qu'elles sont vraiment déjà assez sollicitées.

**Mme Laforest :** O.K. Puis est-ce que vous travaillez en partenariat ou vous êtes vraiment différents complètement? Parce que, vous, c'est des logements, puis eux, c'est plus des résidences, en fait. Vous êtes... Êtes-vous en partenariat ou c'est deux entités différentes?

**M. Levesque (Laurent) :** Nous, on est...

**Mme Tanguay (Élise) :** Deux entités différentes, oui, mais même...

**M. Levesque (Laurent) :** On est indépendant. Évidemment, comme vous le mentionnez, on est une entité distincte, mais on travaille en partenariat. Donc, par exemple, on a au sein de notre membership le réseau Université du Québec. Donc, on va collaborer avec plusieurs campus, avec plusieurs établissements d'enseignement, mais on est... Ultiment, notre modèle, il se veut complémentaire. Je pense que ça, ça vaut la peine de le mentionner, et vous l'avez aussi mentionné, nos immeubles ne sont pas ce qu'on conçoit comme étant des résidences. Tu sais, c'est des logements complets. C'est des baux de 12 mois. On est vraiment plus dans du logement que de la résidence.

**Mme Laforest :** O.K. Puis, au niveau de l'entretien, parce que vous parlez, justement, des mesures d'entretien pour la préservation des immeubles utiles, est-ce que vous avez... Comment vous gérez ça au niveau de la préservation de vos immeubles?

**M. Levesque (Laurent) :** Bien, on a deux avantages, si je peux dire ça comme ça, comparativement aux établissements d'enseignement. Le premier, c'est que, vu qu'on est concentré sur la mission logement, dans nos budgets d'opération, on a des réserves pour remplacement. Donc, on a la capacité de mettre des fonds de prévoyance de côté pour des rénovations futures. Ce que... Ma compréhension est que c'est... Avec les défis budgétaires dans le réseau de l'enseignement supérieur, ce n'est pas toujours possible dans leur cas. Puis le deuxième gros avantage qu'on a également, c'est que nos projets sont entièrement hors du bilan du gouvernement. Donc, on a la capacité de réaliser des rénovations futures, des travaux majeurs, par exemple, par des refinancements hypothécaires, ce qui est également plus difficile dans le réseau de l'enseignement supérieur parce que chaque refinancement doit individuellement être autorisé par le ministère de l'Enseignement supérieur.

**Mme Laforest :** O.K., c'est bon. Puis les logements, en fait, d'UTILE, je le sais un petit peu, là, parce que j'en ai travaillé, des projets d'UTILE avec ma collègue, d'ailleurs, qui est ici, les autres projets qui sont présentement en développement, comment ils sont financés?

**M. Levesque (Laurent) :** Bien, ça, c'est une grande question pertinente, Mme la ministre. En ce moment, on travaille avec votre ministère pour faciliter la réalisation de nos projets à travers le Programme d'habitation abordable Québec. En ce moment, dans les normes actuelles du programme, le cadre normatif, nos projets ne peuvent pas se qualifier, mais on a senti une ouverture de la part de votre ministère à éventuellement bonifier ou rendre le programme plus flexible. Puis on a bon espoir que, dans sa nouvelle mouture qui... Je tiens à le souligner, déjà, il y a un gros pas qui a été fait en autorisant le logement étudiant à travers le programme, alors que, dans AccèsLogis, précédemment, le logement étudiant était exclu, mais je pense que... On a bon espoir qu'on y arrive, mais on a toujours eu la capacité aussi, à l'UTILE, comme vous le savez, pour notre projet à Québec, de financer des projets en dehors de la boîte.

Donc, pour nous, ça reste aussi toujours une option, de développer des actions spécifiques au logement étudiant, parce qu'on va se le dire quand même, c'est un besoin qui est différent du reste des besoins du logement abordable au Québec, puis avec des opportunités aussi de réduire le coût pour l'État que nous, on est très heureux d'utiliser. Par exemple, on a des unités, là, des studios qui sont typiquement plus petits que les normes du programme actuel parce qu'une personne aux études a moins de possessions matérielles. Elle est là pour une période plus courte. Donc, elle peut se satisfaire d'un petit peu moins de pieds carrés.

**Mme Laforest :** Ma question étant quand même comment... même, admettons, si vous voulez déposer dans le Programme d'habitation abordable Québec, comment... le montage financier se présente comment?

**M. Levesque (Laurent) :** Une des particularités de notre travail à l'UTILE, c'est qu'on a des sources de financement non traditionnelles du logement communautaire, et ce qui nous sert souvent d'étincelle ou de bougie d'allumage pour démarrer des projets qui, éventuellement, pourraient être déposés dans des programmes, c'est des contributions financières des associations étudiantes.

Donc, jusqu'à maintenant, dans nos projets, on a levé plus de 5 millions de dollars de contributions financières provenant des étudiants et étudiantes eux-mêmes qui décident de se prendre en charge puis de développer une solution, de travailler avec nous pour une solution à leurs besoins de logement. Évidemment, on ne leur demande pas de payer toute la facture, puis je ne pense pas que personne ne pense que c'est à eux de payer, mais, avec ces montants-là, qui sont souvent des centaines de milliers ou plus de 1 million de dollars de plusieurs associations étudiantes, on est capable de, par exemple, acheter un terrain avec nos autres partenaires financiers. On travaille beaucoup avec le Fonds immobilier de solidarité, avec d'autres institutions financières, pour acheter un terrain, monter un projet puis le faire cheminer, là, après, dans les programmes de financement.

**Mme Laforest :** Puis je ne sais pas combien qu'il me reste de temps, mais... Combien? Ah! O.K. Le droit du maintien dans les lieux, je le sais, quand on a discuté ensemble, bien, c'était une certaine problématique parce que les gens disent : C'est des logements pour étudiants, mais qu'est-ce qui va nous garantir que, quand les étudiants ont terminé les études, ils vont laisser l'appartement à d'autres étudiants? Vous nous avez dit : Nous, le droit du maintien dans les lieux, on a des règles internes pour dire que, quand on a terminé nos études, on doit quitter l'appartement. Pouvez-vous élaborer sur cette question-là?

**M. Levesque (Laurent) :** Élise, est-ce que tu voulais te lancer?

**Mme Tanguay (Élise) :** Oui, absolument. Bien, c'est-à-dire qu'évidemment nous, on a un processus de sélection qui est un peu particulier aussi, là, qui peut se rapprocher un peu de ce qu'il se fait dans les coops, si je peux dire. Donc, il y a un engagement de la part des étudiants, étudiantes de laisser la place au suivant, au fond, lorsqu'ils prennent un logement chez nous. Ce qu'on constate avec le dépôt du projet de loi n° 37, c'est qu'il y a vraiment cette notion de devoir maintenir la vocation du projet. Donc, ça nous donne une raison supplémentaire de trouver une solution pérenne à cet enjeu-là qui, pour l'instant, n'a pas vraiment eu d'effet concret, là, mais qu'il y a quand même une hypothétique problématique qui pourrait être causée si, par exemple, quelqu'un ne souhaitait pas aller au bout de son engagement, au fond, là, puis demeurer dans son logement.

• (20 h 40) •

**M. Levesque (Laurent) :** On tient à souligner que c'est un risque de nature vraiment théorique parce qu'on n'est pas les seuls à faire du logement étudiant à but non lucratif au Québec. Il y a des projets qui existent, dans certains cas, depuis plus de 40 ans puis il n'y a jamais eu de problématique de maintien dans les lieux. Cependant, nous, on travaille très fort à généraliser cette approche-là ou, en tout cas, la développer à plus grande échelle parce que, jusqu'à maintenant, c'était un projet à Trois-Rivières, un projet à Val-D'Or, un projet à Sherbrooke, des projets un peu ponctuels. Nous, comme vous le savez, notre volonté, c'est vraiment de développer une réponse structurante, là, aux besoins de logement étudiant puis au déficit de logement étudiant, puis c'est pour ça qu'on pense que ça mérite de prendre le temps de réfléchir un cadre clair, là, plus officiel, puis reconnu dans le Code civil, parce que ça va être une question qui va toujours se poser.

**Mme Laforest :** O.K., mais, peut-être, j'ai mal compris les réponses, mais, moi, qu'est-ce qui me dit, admettons, que, quand les étudiants auront terminé les études, ils vont laisser les appartements à d'autres étudiants? C'est plus ça, ma question, parce qu'on le sait très bien, là, UTILE, c'est pour collaborer et accompagner des étudiants. Maintenant, quand les études sont terminées, qu'est-ce qui fait, qu'est-ce qui prouve que vous allez vraiment avoir une règle interne, une régie interne pour dire : Bien, tu as terminé tes études, tu dois laisser l'appartement à d'autres? Parce qu'on le sait très bien, surtout en situation de crise du logement présentement au Québec... juste m'expliquer... parce que vous dites : Oui, ça va nous prendre un cadre. Maintenant, vous avez des projets qui sont... qui lèvent de terre, là, bravo, mais est-ce que... Ce n'est pas établi encore. C'est ça que je comprends.

**Mme Tanguay (Élise) :** Bien, c'est-à-dire que, nous, à l'interne, oui, on a un fonctionnement, donc, à la fois, quand un étudiant, une étudiante, bien, signe un bail avec nous, il y a un engagement puis une preuve qui doivent être fournis de sa présence aux études. C'est la même chose au niveau du renouvellement du bail. Donc, on demande à l'étudiant, étudiante de montrer à nouveau une preuve d'études à chaque année de bail. Donc, ça, c'est notre régie

interne, mais ce n'est pas prévu, donc, dans le cadre législatif à proprement parler, là, comme c'est le cas pour les établissements d'enseignement.

**Mme Laforest** : O.K., O.K. Puis, au niveau de la fixation du loyer, pour savoir combien les coûts par mois, comment vous évaluez ça? Comment vous calculez les coûts par mois pour les étudiants?

**M. Levesque (Laurent)** : Bien, au niveau de notre modèle d'affaires, c'est simplement le moins cher possible en fonction du coût de construction. Ensuite, c'est quelque chose qui n'est pas... qui ne tient pas purement de l'intérieur de l'UTILE, cette fixation-là de coût, c'est des engagements qu'on prend aussi par contrat avec tous nos bailleurs de fonds, toutes les sources de financement qui viennent avec des contraintes sur des loyers maximaux, etc., qu'on s'assure de respecter.

**Mme Laforest** : Au niveau, si je peux dire, des avantages, c'est combien, en pourcentage, moins cher qu'un logement régulier environ?

**M. Levesque (Laurent)** : À la livraison, nos unités sont toujours 10 % à de 30 % en bas de la juste valeur marchande. Puis, bien, évidemment, je pense que ça vaut la peine de souligner la deuxième dimension qui est l'avantage de notre modèle, c'est que, comme on est à but non lucratif, bien, cet écart-là, il augmente à travers le temps. Nous, par exemple, on doit augmenter nos loyers de 1 %, 1,5 % par année. Si les loyers de marché augmentent... continuent d'augmenter de 5 % par année, bien, on gagne, en écart, là, de 4 % à chaque année.

**Mme Laforest** : O.K. Puis votre parc immobilier, présentement, dites-moi où vous... Bien, j'ai un peu l'image de vos projets, le portrait exact, là, parce qu'on en a annoncé un récemment. Tu sais, où vous voulez présentement construire puis où vous avez construit dans le passé ou vous êtes en voie de construire, là, d'ailleurs?

**Mme Tanguay (Élise)** : En ce moment, on a un projet qui est en location depuis 2020 à Montréal, sur Le Plateau—Mont-Royal, qui loge 140 étudiants. On a en ce moment un projet dont la construction se termine tout juste, donc, en août. Donc, ce sont 160 étudiants, étudiantes qui vont pouvoir bénéficier de ce projet-là dans le quartier Rosemont, toujours à Montréal. Le projet à Québec, donc, le premier qui a été financé par le ministère de l'Habitation, c'est un projet de 240 unités qui, lui, de... sera en location... qui est... La construction est débutée déjà, et il sera en location à partir de l'été prochain, donc, l'été 2023. On a aussi des projets en développement. Donc, on a un nombre d'unités moins précis, là, mais on a des projets en développement à Trois-Rivières, à Sherbrooke, à Québec toujours et à Montréal.

**Mme Laforest** : Ils sont plus rapides que les offices d'habitation.

**M. Levesque (Laurent)** : Merci. C'est le plus beau compliment que vous pouvez nous faire.

**Mme Laforest** : C'est un bel exemple. Maintenant, c'est certain qu'il y a des enjeux particuliers, comme vous le savez, on en a discuté ensemble, là, parce que c'est du logement étudiant. Maintenant, moi, j'ai terminé mes questions, je crois. J'avais... Est-ce que j'avais d'autres questions? Non. Alors, voilà, merci beaucoup.

**La Présidente (Mme Boutin)** : M. le député de Mégantic.

**Mme Laforest** : Oui, vas-y, François.

**M. Jacques** : Je veux parler de Sherbrooke un peu, Mme la Présidente, et les collègues, les deux invités. On a vu dans les journaux, dans les dernières semaines, là, qu'il y avait des résidences, là, qui refuseraient les étudiants à Sherbrooke. Est-ce que ça vous aide à lever du financement pour vos projets ou ça vous amène un petit peu plus de discussions autour de Sherbrooke avec votre projet que vous avez en tête?

**Mme Tanguay (Élise)** : Évidemment, il y a des défis particuliers à Sherbrooke. On le voit aussi un peu de loin, là, mais on le voit puis on entend ce qu'il se passe. Pour nous, ça va être superimportant, en s'implantant à Sherbrooke, de le faire de façon concertée. Puis c'est un peu notre force aussi, là, si je peux modestement le dire, de travailler avec les acteurs sur le terrain, donc, à la fois les associations étudiantes... On est déjà en contact avec la ville également. On souhaite parler à l'université, à un maximum de conseillers. Puis, si c'est... On veut trouver le projet qui soit le plus consensuel possible, qui permette d'apaiser les tensions sociales, notamment, à Sherbrooke puis de canaliser une partie de la demande. Ce sont quand même 20 000 étudiants locataires à Sherbrooke. Donc, c'est un bassin considérable de locataires étudiants, là, auxquels il faudrait offrir un service, certainement.

**M. Jacques** : Bien, et Sherbrooke, il y a l'Université Bishop's, il y a l'Université de Sherbrooke, il y a le cégep de Sherbrooke et le séminaire Saint-Charles.

**Mme Tanguay (Élise)** : Absolument.

**M. Jacques :** Donc, il y a plusieurs unités d'enseignement. La durée de résidence moyenne des étudiants, le temps, là, qu'ils vont habiter une résidence dans votre type, c'est combien d'années?

**M. Levesque (Laurent) :** Ça, c'est une très bonne question, parce qu'on a des locataires depuis seulement deux ans. Donc, c'est difficile de donner un chiffre précis, mais, ceci dit, on l'infère à travers le taux de roulement. Donc, on a un taux de roulement d'à peu près le tiers. Donc, ça implique que les gens vont rester en moyenne à peu près trois ans, donc, la durée complète d'un programme moyen.

**M. Jacques :** C'est autant universitaire que collégial? Universitaire?

**M. Levesque (Laurent) :** Non, en ce moment, au niveau uniquement des universitaires à cause de la Loi sur la fiscalité municipale, article 204, alinéa 13, que je mentionnais, qui nous donne le même statut fiscal que les résidences universitaires, mais seulement si on loge des universitaires. Donc, ça, ça fait partie de nos souhaits, de pouvoir loger des étudiants collégiaux et même d'autres paliers postsecondaires, mais, pour ça, il faudrait faire une modification à la Loi sur la fiscalité municipale.

**M. Jacques :** Parfait. Merci.

**M. Levesque (Laurent) :** Merci à vous.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci infiniment. Alors, je laisserais la parole au député de Viau, qui dispose de 11 min 40 s.

**M. Benjamin :** Merci. Merci, Mme la Présidente. Merci pour votre présentation. À première vue, à vous écouter, en lisant aussi votre mémoire, je commencerais par dire : C'est utile et unique aussi comme modèle. Donc, je trouve ça très intéressant. Quand on regarde les retombées économiques et sociales de vos projets et quand on considère l'enjeu du logement étudiant, est-ce que la formule de financement, actuellement, du logement étudiant, selon vous, est-ce qu'il y a des choses à améliorer? Si oui, qu'est-ce qu'il faudrait améliorer dans cette formule-là?

**M. Levesque (Laurent) :** C'est une bonne question. En ce moment, on est encore dans une situation que je qualifierais de transition au niveau de la formule de financement. C'est-à-dire que, quand on a commencé, quand on a fondé UTILE, là, c'était fondé par un groupe d'étudiants, étudiantes, d'ailleurs, il y a 10 ans, le logement étudiant était exclu de tous les programmes de financement à tous les paliers de gouvernement. Donc, au Québec, AccèsLogis, là, excluait le logement étudiant. On a réalisé nos premiers projets à travers la gymnastique financière de grappiller des financements de différentes sources. On a eu quand même des investissements de presque 7 millions de la ville de Montréal, que je tiens à souligner, d'associations étudiantes, comme je mentionnais, puis de partenaires privés.

Pour accélérer notre modèle, maintenant, c'est notre souhait d'avoir une structure de financement plus prévisible et plus adaptée à la réalité du logement étudiant, puis il y a une possibilité que ça se passe à travers le nouveau Programme d'habitation abordable Québec, dépendamment de ses normes révisées qui, on espère, pourraient entrer en vigueur avant le prochain appel d'offres qui est prévu en septembre, mais, en dehors de ce programme-là, il n'y a toujours pas de chemin de financement existant pour le logement étudiant.

Traditionnellement... En fait, je vais juste faire un aparté, traditionnellement, évidemment, le seul chemin qui a existé de manière substantielle à travers les années, c'était le développement de résidences plus financées par le ministère de l'Enseignement supérieur auprès des établissements d'enseignement, mais ce qu'on entend de nos partenaires du milieu de l'enseignement, c'est qu'il n'y a pas de crédits au niveau du MES, là, pour construire plus de résidences depuis un certain temps, donc, puis on pense que c'est plus logique d'intégrer la question étudiante dans les réflexions générales sur l'habitation, évidemment.

**M. Benjamin :** À vous écouter encore, je pense que tous les collègues aimeraient ça avoir des projets UTILE dans leur patelin, et moi aussi, d'ailleurs, donc, mais la question qui me vient à l'esprit : Quels sont vos critères de sélection quand vient le temps pour vous de retenir des candidats? Quels sont vos critères?

• (20 h 50) •

**M. Levesque (Laurent) :** C'est une très bonne question. On est, justement, en train d'analyser les candidatures pour notre deuxième immeuble qui, comme disait Élise, va être... ouvrir dans quelques semaines. Le premier critère qu'on utilise, là, c'est... Bien, évidemment, les gens, pour se qualifier, doivent être aux études, là. Ça, ça va de soi. Mais, pour prioriser des candidatures, le principal critère qu'on utilise, c'est le besoin financier. Donc, on va... C'est sûr qu'on va s'assurer que les étudiants qu'on sélectionne ont la capacité de payer leur loyer, mais, une fois que, ça, c'est fait, on prend ceux qui ont le revenu le plus bas, et c'est ça, notre souhait, c'est de loger cette population-là qui a souvent des très faibles revenus, là. D'ailleurs, ceux qui ont les revenus les plus élevés, ils ne sont pas très élevés, mais ça, c'est notre premier critère. Puis après on a quand même quelques autres critères sur les bénéfices que ça va leur apporter de vivre dans un de ces immeubles-là ou qu'est-ce qu'ils peuvent apporter à leurs voisins.

**M. Benjamin :** J'aimerais vous entendre à propos de la clause F. Vous en avez parlé tout à l'heure, mais qu'est-ce que vous dites à celles et ceux qui pourraient penser que, par exemple, en réduisant la clause F de cinq à trois ans...

que le propriétaire pourrait, à ce moment-là... certains propriétaires seraient tentés, à ce moment-là, d'étaler les coûts supplémentaires de construction de cinq ans, mais le font sur trois ans à ce moment-là? Qu'est-ce que vous en dites?

**M. Levesque (Laurent) :** Bien, je pense que c'est la responsabilité des propriétaires de s'assurer de pouvoir assumer les coûts de construction, peu importe la durée de leur immeuble, et de pouvoir ce faire sur la durée de leur détention. Tu sais, nous, par exemple, quand on emprunte 18 millions pour financer un projet, on doit assumer le prêt sur l'ensemble de la durée de vie de l'immeuble et la durée du prêt. Donc, je ne vois pas... Peut-être que, pour certains développeurs qui souhaitent revendre leur immeuble, ça leur met de la pression pour le faire très rapidement, mais, ça, je ne peux pas en parler parce que nous, on détient nos immeubles à perpétuité.

**M. Benjamin :** Une autre question, en fait, que j'aimerais vous poser en lien avec votre... la première.. votre première recommandation, j'aimerais vous entendre sur la recommandation 1.

**M. Levesque (Laurent) :** Oui, c'est celle qui est relative à l'inéquité fiscale pour les étudiants postsecondaires. C'est bien ça?

**M. Benjamin :** Celle qui est relative à la modification de la Loi sur la fiscalité.

**M. Levesque (Laurent) :** Oui, voilà, bien, c'est ça, c'est un peu comme je disais à votre collègue, en ce moment, en vertu de l'article 204, alinéa 13, de la Loi sur la fiscalité municipale et de la Loi sur les investissements universitaires, nos immeubles ont le même statut qu'une résidence universitaire uniquement tant et aussi longtemps qu'on priorise la population universitaire. Puis la réalité, c'est que des besoins en logement étudiant, il y en a à tous les paliers postsecondaires. On est très sollicités par le réseau collégial et même de plus en plus des centres de formation professionnelle dans des régions généralement plus éloignées qui reçoivent un bassin étudiant qui ne vient pas de leur voisinage immédiat et qui cherchent un logement. Puis, en ce moment, pour tous ces établissements d'enseignement là, le déficit de logement étudiant, ça devient une barrière à l'accessibilité de... à l'attractivité d'étudiants et à la mobilité, parce que ces personnes aux études arrivent dans des marchés locatifs saturés. Donc, pour être capable de répondre à ce besoin-là dans le réseau collégial, dans le réseau postsecondaire en général, il faudrait simplement élargir la même mesure pour qu'elle ne s'applique pas seulement aux étudiants universitaires, mais aussi à tous les étudiants postsecondaires.

**M. Benjamin :** Pour ce qui est du droit de préemption, vous semblez nous dire dans... notamment dans la recommandation 3, qu'on ne peut pas se limiter seulement au droit de préemption. Vous suggérez aussi autre chose. J'aimerais que vous nous parliez un peu de la recommandation 3 aussi.

**M. Levesque (Laurent) :** Oui, merci. Ça, c'est une qui nous tient à coeur, parce qu'on est une belle équipe d'urbanistes puis de personnes formées en urbanisme. On pense qu'on a des possibilités d'innover dans le cadre réglementaire. Ça, ici, c'est relatif à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. De donner à des propriétaires, des développeurs de logement à but non lucratif la possibilité de construire une densité légèrement plus élevée sur un terrain donné, ça permet de diluer la valeur du terrain sur plus de pieds carrés, sur plus de logements. Donc, ça veut dire qu'on atteint des logements abordables qui sont soit plus abordables soit ont besoin de moins de subventions pour se réaliser, et ce, à travers simplement un ajustement réglementaire, mais évidemment ce serait un pouvoir qui relèverait des règlements d'urbanisme, donc, des municipalités.

**M. Benjamin :** Je ne sais pas si vous avez réalisé une étude exhaustive là-dessus, mais, en tout cas, au moins, est-ce que vous avez une vision actuellement de quels sont les besoins dans les différentes régions du Québec en termes de logement étudiant?

**M. Levesque (Laurent) :** Les besoins sont très importants. Comme disait Élise, il y a 300 000 étudiants locataires au Québec qu'on peut estimer, puis, là-dessus, il y a une portion substantielle qui a des besoins impérieux, là, donc, un taux d'effort très élevé. Nous, on estime que le besoin à combler dans, mettons, la prochaine décennie, ce serait au moins 15 000 chambres pour du logement étudiant, donc 15 000 étudiants logés pour... à la fois pour répondre à ce besoin-là, mais aussi pour diminuer la pression qu'exerce la demande étudiante sur les marchés locatifs.

**M. Benjamin :** Il y a évidemment le besoin de construction, mais il y a sûrement aussi un besoin aussi de rénovation. Est-ce que vous êtes dans la... Est-ce qu'UTILE est dans la business, pardonnez-moi l'expression... est dans la business de la rénovation aussi de logements étudiants?

**M. Levesque (Laurent) :** Pour le moment, on ne l'est pas, mais on est en discussion avec des partenaires notamment du réseau collégial sur ces questions-là. Mais, à cause de l'enjeu fiscal dont je parlais, pour le moment, on ne va pas rentrer dans cette business-là.

**M. Benjamin :** La formule de financement du logement qui passe par le ministère de l'Enseignement supérieur, est-ce que cette formule-là vous semble actuellement la plus adéquate ou est-ce que vous avez d'autres recommandations à faire?

**M. Levesque (Laurent) :** Bien, nous, on n'est pas des experts des mesures relatives au MES, là, vu que, justement, on travaille beaucoup plus avec le ministère de l'Habitation, mais notre compréhension, c'est que les projets qui sont financés par le ministère de l'Enseignement supérieur et réalisés par des établissements d'enseignement sont entièrement sur les livres du gouvernement. Donc, le gouvernement assume non seulement le financement sous forme de subventions, mais aussi le passif de ces immeubles-là puis les emprunts qui doivent être faits pour les financer. Je pense que notre modèle de financement est supérieur dans le sens où il a besoin d'une petite proportion de subventions et est complètement hors bilan pour le gouvernement.

**M. Benjamin :** Ah! parfait, excellent. Au niveau... Vous avez parlé tantôt dans votre... dans les échanges avec Mme la ministre, du montage financier. Quelle est... J'aimerais savoir quelle est la portion qui vient du Québec et la portion qui vient du fédéral, des municipalités, dans le cadre des projets que vous développez.

**M. Levesque (Laurent) :** C'est une question complexe parce que chacun de nos projets a été très différent dans le montage financier, mais, si je faisais une moyenne de tous nos projets jusqu'à maintenant, on a à peu près 5 % de financement du gouvernement du Québec, mais, dans le projet qui a été financé, c'est plus autour de 12 %, si je me souviens bien, de mémoire. Merci. On a à peu près 5 % qui vient des associations étudiantes aussi. Donc, ça, ça fait partie des innovations de notre modèle. On a à peu près 10 % qui vient des municipalités. Donc, elles ont été des partenaires très importantes. On a une petite portion qui vient du fédéral sous forme de subventions à travers le Fonds national de co-investissement. Puis ensuite on a des financements sous forme de prêts qui proviennent de nos partenaires privés, comme le Fonds immobilier, des fonds d'investissement qu'on a mis sur pied pour le logement étudiant — on a mis sur pied deux fonds d'investissement, mais ça, c'est une autre discussion — mais, également, évidemment, des programmes de prêts du gouvernement fédéral qui sont en place depuis 2018, qui ont changé un peu le paysage du financement avec des taux d'intérêt plus bas. Donc, on utilise aussi ces programmes-là.

**Mme Tanguay (Élise) :** Pour donner une petite idée de la variation entre les différents montages financiers, le premier projet de l'UTILE, qui a été plus long à concrétiser, avait 11 bailleurs de fonds. Ça s'est réduit plus autour de trois, quatre pour les derniers projets, ce qui est plus facile à gérer, vous en conviendrez.

**M. Benjamin :** Une dernière question, madame?

**La Présidente (Mme Boutin) :** Oui, 30 secondes.

**M. Benjamin :** 30 secondes, une dernière question rapidement. Sur les enjeux de revitalisation de certaines régions où on le sait, que les questions de logement étudiant peuvent faire la différence, est-ce qu'il y a des régions en particulier actuellement... particulières, pardon, que vous ciblez dans vos prochains projets?

**M. Levesque (Laurent) :** Ah! bien, ça, c'est une très bonne question. On pense que toutes les régions où il y a des établissements d'enseignement et des marchés locatifs très resserrés sont au top de cette liste-là. Donc, évidemment, les régions où on est déjà implanté... Tu sais, on n'est pas à Sherbrooke par hasard, par exemple. On est en train de commencer dans cette direction-là. Les autres régions qui nous préoccupent, ça inclut le Saguenay, la Gaspésie, le Bas-du-Fleuve puis aussi l'Outaouais de plus en plus. Donc, dans les faits, il n'y a pas beaucoup de régions qui échappent à cet enjeu-là, là, je le dirais un peu comme ça.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci. Merci beaucoup. C'est tout le temps qu'on avait. Je céderais la parole à M. le député de Laurier-Dorion. Vous disposez de 2 min 55 s.

• (21 heures) •

**M. Fontecilla :** Bonjour, M. Levesque, Mme Tanguay. Écoutez, c'est très intéressant, ce que vous nous dites là. J'ai été frappé par un élément que vous avez dit tantôt. Vous obtenez du financement des associations étudiantes, ce qui est très bien. Je n'ai rien contre. C'est des cotisations étudiantes. Donc, ça sort de la poche des étudiants, étudiantes. C'est magnifique, mais il me semble que, dans votre modèle, il manque quelques acteurs, là, tout d'abord, le ministère de l'Enseignement supérieur, les universités. Pourquoi ces deux acteurs ne contribuent-ils pas à vos montages financiers? Vous avez, bien, parlé tantôt de sortir de la boîte, là, sortir des sentiers battus, disons. Pourquoi ces entités-là ne pourraient-elles pas financer, avoir une contribution financière, faciliter vos montages financiers et loger des étudiants, étudiantes, qui sont leur clientèle essentielle et fondamentale. Est-ce que vous sentez une volonté politique de ces deux acteurs-là à ne serait-ce que contribuer avec quelques millions à vos projets, non pas prendre en charge, là, ce qui est le modèle habituel?

**Mme Tanguay (Élise) :** Historiquement, c'est certain qu'on avait vraiment une proximité avec les associations étudiantes puis c'est là qu'est vraiment née l'UTILE. Par ailleurs, c'est certain qu'on étudie ces partenariats-là. On travaille à en développer.

Il y a quelque chose que les universités ont aussi beaucoup, qui pourrait potentiellement faire partie de contributions très intéressantes, c'est au niveau du foncier, donc des terrains. Ce n'est pas le cas partout. C'est moins le cas à Montréal. Mais, dans des villes comme Sherbrooke, Québec, il y a de la place sur les campus. Donc, on aimerait bien sûr travailler à des partenariats de ce type-là.

Même chose pour ce qui est du MES. Pour nous, c'est un enjeu qui est largement en habitation, donc plus concrètement avec le ministère de l'Habitation, mais qui devrait être travaillé de façon interministérielle, assurément.

**M. Fontecilla :** Vous avez sollicité ces acteurs-là?

**Mme Tanguay (Élise) :** Absolument. On travaille avec certains acteurs avec une volonté variable, mais on commence à se faire une marque dans ce réseau-là, notamment en ce moment avec le réseau UQ, donc, qui vient tout juste de devenir membre de l'UTILE. Donc, ça, on en est très content.

**M. Levesque (Laurent) :** On a quand même eu une contribution financière d'une université déjà, bien, c'est 200 000 \$. C'est sûr que, quand on leur demande des montants substantiels, ils nous disent : Bien, je n'ai pas les ressources financières puis... Mais c'est pour ça qu'on les a orientés plus vers les ressources foncières. On pense que ça, ça pourrait vraiment débloquer des projets. Mais ce n'est pas facile pour eux, parce que ce que nous dit le réseau de l'enseignement supérieur, c'est : Bien, ce n'est pas notre responsabilité, ce n'est pas notre «core business», si vous m'excusez l'anglicisme. Eux, ils se concentrent sur leur mission d'enseignement.

**M. Fontecilla :** Pourtant, il y a beaucoup d'universités qui sont dans la business de l'immobilier, ils brassent des grosses affaires. On voit les développements qu'ils font, la vente, l'achat des terrains, etc. Est-ce que la business immobilière, c'est leur activité principale? Non. Mais pourtant ils n'y contribuent pas beaucoup, là.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci. Vous n'aurez pas... Je vous ai laissé du temps un peu. On va laisser la parole à Mme la députée de Gaspé, 2 min 55 s également.

**Mme Perry Mélançon :** Bien, merci, Mme la Présidente. Bonsoir à vous deux. Ça me fait plaisir de vous voir. Vous avez beaucoup de «drive», pour utiliser une expression qu'on connaît. Pardonnez-moi cette expression. Mais ça vaut la peine d'avoir des gens impliqués comme vous dans le domaine de l'habitation.

Puis ça m'amène, en fait, rapidement à dire : Il y a eu des sommes débloquées dans le dernier budget pour la mobilité étudiante, donc on a cette volonté-là au gouvernement d'envoyer des étudiants dans différentes régions du Québec. J'imagine que vous voyez ça d'un bon oeil, mais encore faut-il qu'on se donne les moyens de les installer. Alors, peut-être nous rappeler c'est quoi, l'importance de traiter les besoins en logement étudiant de façon distincte du reste.

**M. Levesque (Laurent) :** Bien, vous avez raison, c'est... On est évidemment favorable aux investissements en mobilité. On pense que c'est une très bonne mesure. Mais c'est important de reconnaître que ça, ça se traduit par une demande résidentielle induite puis... Parce que, si on regarde, par exemple, la population collégiale, on l'a sondée en 2019, on voit qu'à peu près 30 % des étudiants collégiaux sont locataires. Mais, quand on regarde juste ceux qui quittent leur région du domicile familial pour aller étudier dans une autre région, bien, tout à coup, ce ratio-là est vraiment beaucoup plus proche de 100 %, parce que c'est la première raison évidemment d'être locataire, c'est l'éloignement du domicile familial. Donc, ça modifie les comportements résidentiels étudiants, ce type de mesures, de politiques publiques.

Puis, de l'autre côté, bien, les comportements résidentiels étudiants, ils ont un impact sur les marchés locatifs. Donc, on voit que, souvent, les villes avec les taux d'inoccupation les plus bas au Québec, c'est des villes étudiantes, puis, si on déplace la population étudiante, bien, on déplace la demande résidentielle puis on décide un peu... on crée de la demande pour plus de logements étudiants, parce que, sinon, ça va être d'autres ménages qui ne vont pas trouver de logement quand la population étudiante va débarquer sur le marché locatif.

**Mme Tanguay (Élise) :** Si je peux me permettre, c'est un peu le même phénomène qui se passe avec le souhait d'attirer davantage d'étudiants internationaux, qui sont à 95 % locataires. Donc, ça peut effectivement être intéressant d'attirer des étudiants internationaux, mais il faut considérer la demande en logements que ça peut impliquer.

**Mme Perry Mélançon :** Tout à fait.

**M. Levesque (Laurent) :** Puis, à ce sujet-là, si je peux rebondir aussi, la population étudiante internationale a quadruplé depuis 25 ans au Québec. On n'a pas quadruplé le nombre de logements étudiants.

**Mme Perry Mélançon :** C'est intéressant. Merci. J'aurais une autre question pour terminer. Vous avez dit que votre objectif, c'est toujours de louer le moins cher possible au plus bas prix. Est-ce que vous avez déjà eu besoin d'avoir recours à cette clause F dont on parle beaucoup ici dans cette commission?

**M. Levesque (Laurent) :** C'est une très bonne question. On n'en a pas encore eu, on n'y a jamais eu recours puis on espère ne jamais y avoir recours, vu que, justement, notre objectif, c'est d'augmenter les loyers le moins possible.

**Mme Perry Mélançon :** Parfait. Donc, dans la même optique, quand on dit cinq ans, trois ans, un an, sur quoi on se base pour cette durée-là de temps pour pouvoir encore augmenter? Pour vous, ça représente quoi?

**M. Levesque (Laurent) :** Nous, on serait prêt à s'en passer, de cette clause-là, puis on pense que c'est notre responsabilité, comme développeurs, de s'assurer que nos budgets pro forma, nos budgets d'opération sont réalistes puis basés sur des résultats probants. C'est ça, on serait prêt à s'en passer, puis c'est pour ça que c'est un peu arbitraire, là, le chiffre...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup. Merci infiniment. C'est tout le temps qu'on avait, malheureusement, mais ce fut fort intéressant. Je vous remercie infiniment pour votre belle collaboration aux travaux de la commission.

Alors, sur ce, nous allons suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 21 h 06)*

*(Reprise à 21 h 14)*

**La Présidente (Mme Boutin) :** Alors, nous reprenons les travaux de la Commission d'aménagement du territoire.

J'aimerais maintenant accueillir les deux représentantes, Mme Godbout et Mme Adam, de la Fédération régionale des OSBL de l'habitation de la Montérégie et de l'Estrie. Alors, mesdames, vous disposez de 10 minutes pour votre exposé. Je vous inviterais premièrement à vous présenter, ensuite vous pourrez faire votre exposé, et, par la suite, vous pourrez échanger avec les membres de la commission. Je vous cède, donc, la parole pour 10 minutes.

#### **Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME)**

**Mme Godbout (Denise) :** Bonjour. Je me nomme Mme Denise Godbout, je suis présidente de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie et directrice des Habitations l'Équerre de Sherbrooke. Je suis accompagnée de Mme Sylvie Adam, locataire à la Villa Belle Rivière de Richelieu.

Je sors aujourd'hui de ma zone de confort. Soyez indulgents, là, j'essaie... j'excelle beaucoup mieux à travailler dans mon organisme que j'aime vraiment, qui... j'y travaille depuis 27 ans. Mme la ministre, Mmes, MM. les députés, merci beaucoup de nous inviter à nous exprimer sur la loi... sur le projet de loi n° 37, qui apportera des changements importants pour les membres de la fédération. Plusieurs bénévoles et administrateurs sont inquiets de l'avenir de la mission des organismes et immeubles dans lesquels ils s'impliquent, souvent, depuis plusieurs décennies, et ce, afin de permettre aux locataires de leur communauté d'être logés dignement dans des logements sociaux et sans but lucratif. La Fédération des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie supporte 119 OSBL d'habitation administrés par plus de 600 bénévoles, qui gèrent plus de 4 000 unités de logement dans un objectif... des logements de la meilleure qualité possible au moindre coût possible. Notre mission est, entre autres, de représenter les intérêts des OSBL d'habitation aux instances locales, régionales et nationales; favoriser l'achat collectif de services, dont, par exemple, les assurances immobilières; promouvoir la formule OSBL pour le développement du logement sur le territoire et offrir des services de gestion, d'entretien et de conseil aux OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie. En Montérégie et en Estrie, nous retrouvons 5 000 unités de logement appartenant à des organismes sans but lucratif de logement, un actif collectif d'une valeur foncière de plus de 550 millions selon la recherche du Réseau québécois des OSBL d'habitation.

Au début des années 2022, notre territoire comptait 1 718 unités de logement sans but lucratif. Donc, la convention avec le gouvernement fédéral est terminée. Un actif collectif libre d'hypothèque d'une valeur foncière qui avoisine 187 millions, les ventes des 172 logements du Faubourg Mena'Sen à Sherbrooke et des 60 logements de la Villa Belle Rivière à Richelieu est une perte de 13 % de ce parc de logements. L'organisme... que je suis la directrice, les Habitations l'Équerre de Sherbrooke, possède 226 unités de logements sociaux et communautaires, dont la convention avec la SCHL est échue depuis quelques années.

Ces immeubles et logements ont une valeur inestimable pour notre communauté. Bien que ces immeubles et logements ne soient plus soutenus par l'État depuis plusieurs années, ils nous permettront, pour plusieurs décennies encore, d'offrir des logements abordables et de qualité à 226 ménages avec, pour des prix moyens, exemple, 476 \$ pour un trois et demi, 560 \$ pour un quatre et demi, 675 \$ pour un cinq et demi, 845 \$ pour un six et demi. À Sherbrooke, selon la SHQ, le loyer médian pour un quatre et demi est de 725 \$... 720 \$ par mois. Selon une étude du regroupement des comités locataires et associations de locataires du Québec, le prix des loyers disponibles et affichés sur Internet ont augmenté de 16 % entre le printemps 2020 et le printemps 2021 pour un prix moyen, en 2021, de 840 \$ pour un loyer de deux chambres à coucher à Sherbrooke, 280 \$ de plus que nos logements de deux chambres que nous louons sans aucun financement du gouvernement du Québec. Ces 280 \$ font une différence énorme pour les ménages que nous logeons. Ils utilisent ces revenus supplémentaires pour répondre à leurs besoins de base et dépensent cet argent dans l'économie sociale.

Notre objectif n'est pas de spéculer ou de générer un gain en capital en augmentant à l'encontre des règles du Tribunal administratif du logement. Nos augmentations de loyer permettent simplement de suivre les dépenses de gestion et d'entretien. Les administrateurs et administratrices actuels des Habitations l'Équerre croient fermement en la nécessité de fournir des logements abordables, sécuritaires, accessibles. La loi n° 37, si elle est adoptée, permettra

de nous assurer que la mission de notre organisme perdurera dans le temps, et ce, indépendamment de qui assurera l'administration de l'organisme dans le futur.

• (21 h 20) •

**Mme Adam (Sylvie) :** Bonjour. Moi, je me nomme Sylvie Adam, je suis locataire aux villas Belle Rivière à Richelieu. Les ventes de 172 logements de Faubourg Mena'Sen de Sherbrooke et des 60 logements de Villa Belle Rivière à Richelieu, sur le bord de la rivière Richelieu, ont créé une onde de choc dans ces communautés et ont fortement insécurisé les locataires. Les familles des membres fondateurs sont également choquées par ces ventes, alors que leurs proches se sont investis durant plusieurs décennies à titre bénévole pour le bien de leur communauté et sans attendre autre contribution en retour. Nous remercions les partis de l'opposition et le gouvernement d'avoir réagi rapidement face au choix inexplicable de huit bénévoles, sur les milliers de bénévoles qui administrent ces immeubles collectifs, de manière exemplaire, avec dévouement pour leur communauté. Vous pouvez lire dans les médias tous les jours comment les locataires de ces immeubles et les citoyens de Sherbrooke et de Richelieu sont choqués, scandalisés et ont le sentiment de s'être fait déposséder de leurs immeubles.

Nous proposons, donc, que le projet de loi n° 37 donne un pouvoir exceptionnel à la ministre de l'Habitation de négocier et d'obliger le rachat de ces immeubles aux acheteurs et de récupérer les sommes des produits des ventes auprès des personnes et entreprises qui les ont en leur possession afin de les reconvertir en OSBL d'habitation. Selon nous, la population de ces communautés appuie fortement cet amendement à la loi.

Il est, pour nous, impératif que les articles concernant la privatisation d'immeubles financés en partie par l'État soient adoptés avant la fin de la législature. Maintenant que tout le Québec sait que cela est possible d'acheter des immeubles appartenant à des OSBL d'habitation pour les faire passer au privé, la pression sera encore plus grande auprès des bénévoles pour vendre leurs immeubles. Beaucoup trop d'OSBL reçoivent des lettres ou des offres d'achat, et ces offres seront de plus en plus nombreuses si le gouvernement n'agit pas maintenant. À titre de locataires de la Villa Belle Rivière, nous demandons à la ministre d'inclure le cas de la Villa Belle Rivière de Richelieu dans l'enquête prévue à la suite de la vente du Faubourg Mena'Sen à Sherbrooke, enquête annoncée par le premier ministre il y a plus d'un mois. Prenez note que les deux immeubles sur le bord de la rivière Richelieu ont été vendus à 32 000 \$ l'unité, soit la moitié du prix de la valeur foncière. Un autre immeuble semblable, à Varennes, a reçu un rapport d'évaluation par un évaluateur agréé à 114 000 \$ l'unité, alors que leurs loyers sont moins chers que ceux de la Villa Belle Rivière.

**Mme Godbout (Denise) :** Mais nous saluons également les dispositions qui permettront à toutes les municipalités d'exercer un droit de préemption sur les immeubles de logements afin de les protéger de la spéculation immobilière. Cette nouvelle permission donnée aux municipalités est, à nos yeux, une première étape. Elle devrait être soutenue par un programme d'aide en capital et en garanties de prêt afin de permettre aux OBNL d'habitation de les acheter et d'offrir pour toujours des logements sans but lucratif à la communauté où les locataires seront protégés des rénovictions et d'augmentations qui ne respectent pas les règles insuffisantes et déjà prévues pour l'augmentation des loyers.

Une fois de plus, merci beaucoup aux membres de l'Assemblée nationale et à tous les partis de s'être mobilisés sur la question de la privatisation d'immeubles sans but lucratif rapidement. Voilà, on a fini.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup, mesdames. Nous allons maintenant procéder à la période d'échange et nous allons débiter avec Mme la ministre, qui dispose de 17 min 30 s.

**Mme Laforest :** Oui. Alors, merci. Rebonjour. En fait, bien, ma première question... C'est certain que je suis quand même curieuse parce que je veux savoir comment ça s'est passé avec la situation... il y avait eu une rencontre avec le maire Gauthier pour Richelieu. Juste me donner des détails ou qu'est-ce qu'il s'est passé dans les dernières semaines.

**Mme Adam (Sylvie) :** Bon, dans les dernières semaines, on a essayé de contacter les administratrices pour faire une rencontre avec, justement, M. Gauthier, comme intermédiaire, comme arbitre, si on peut dire. Ça s'est passé. Une chance qu'il était là, parce que disons que les deux avocats... c'était un peu raide. Quand on a laissé tomber les avocats, disons qu'on ne les a plus écoutés puis qu'on a décidé de se parler entre nous, il semblait y avoir une entente. Alors, on a prévu une deuxième rencontre, et, lors de la deuxième rencontre, Me Falardeau, l'avocat des administratrices, nous a obligés à signer une entente de confidentialité. Alors, ça a fait comme un gros froid, et, depuis ce temps, il n'y a plus de négociation.

**Mme Laforest :** O.K. Donc, vous n'avez pas idée qu'est-ce qu'il va se passer, qu'est-ce qu'il va arriver avec l'immeuble, là, vous n'avez pas d'information.

**Mme Adam (Sylvie) :** Bien, l'immeuble, il est vendu. Il est vendu. Il n'y a rien à faire là-dessus, là.

**Mme Laforest :** Mais, pour la prochaine vocation, vous n'avez pas d'idée.

**Mme Adam (Sylvie) :** La prochaine vocation, non, on n'a pas d'idée. Apparemment qu'ils mettraient une portion de l'argent des ventes entre les mains de la ville ou comme en fidéicommiss, mais là c'est sous toute réserve, pour que la ville décide des projets qui seront présentés pour utiliser cet argent-là. Mais, je veux dire, il n'y a rien d'officiel. C'est qu'est-ce qu'on avait comme, à peu près, négocié, mais ce n'est pas le plein montant de la vente.

**Mme Laforest :** O.K. J'aimerais ça vous entendre, quand même, parce que vous le savez, justement, le projet de loi est en raison de ce qu'il s'est passé à Richelieu, puis ça, c'est important de le mentionner, ça a été comme l'élément déclencheur, puis, évidemment, on craint que ça puisse arriver à d'autres endroits. Donc, c'est pour ça qu'on agit tout de suite.

Maintenant, je veux vous entendre sur d'autres sujets aussi, parce que, dans le projet de loi, on a la clause F. Est-ce que vous avez vu aussi l'augmentation de loyer pour des... Admettons qu'il y a un changement d'affectation ou encore une vente comme ça arrive, là, chez vous, une vente d'OBNL, s'il y a une vente, au niveau de la hausse des loyers abusive pendant cinq ans, il n'y a pas de possibilité. Ça, vous l'avez vu aussi.

**Mme Adam (Sylvie) :** Bien, tu sais, si vous parlez du cas de Richelieu, nous, le gestionnaire représentant Gestion Fauvel nous a dit que les baux seraient respectés, qu'il n'y aurait pas d'augmentation plus que qu'est-ce que le Tribunal administratif du logement autorise et que ce serait comme ça pour les locataires actuels. Donc, nous, entre les lignes, on s'est dit : Si un logement se libère, le loyer... le prix du loyer va probablement changer à ce moment-là.

**Mme Laforest :** L'important, c'est de remplir la case G sur le bail pour le dernier prix payé.

**Mme Adam (Sylvie) :** Oui, oui.

**Mme Laforest :** Ça, c'est très important.

**Mme Adam (Sylvie) :** Oui, mais, entre vous et moi, Mme Laforest, si moi, j'ai vraiment besoin d'un loyer et que le loyer est à mon goût, je n'irai pas me plaindre même si le loyer, il est fait à 100 \$ plus haut que qu'est-ce qu'il était auparavant, j'en ai besoin, du loyer. Donc, ça va être appelé à augmenter, les loyers. Si ce n'est pas un OBNL, je suis certaine, ça va être la version qui va se produire.

**Mme Laforest :** O.K. après ça, je voulais vous entendre aussi sur... Vous l'avez vous aussi, le droit de préemption pour les municipalités. Est-ce que vous l'avez lu dans le projet de loi?

**Mme Adam (Sylvie) :** Oui, dans le projet de loi, je l'ai lu, mais je vous avoue que c'est trop récent, ce n'est pas encore tout assimilé dans ma tête. Mais je vais me fier à ce que le RQOH et à ce que le front me donnent comme informations.

**Mme Laforest :** O.K. Puis, quand vous voyez la situation en habitation présentement, comme vous avez vécu, là, est-ce qu'au niveau des besoins en habitation, pour vous... est-ce que vous trouvez... Parce qu'il y a des OBNL qui ont des services, il y en a qui n'ont pas de service, il y a des RPA avec services et non avec services, puis, quand il y a des ventes d'OBNL, on sait parfois que les services pourraient être retirés. C'est ça qu'on est en train de protéger. Est-ce que vous avez des situations comme ça, des OBNL, que vous avez entendu parler au Québec, qu'il y aurait d'autres situations, d'autres ventes présentement que vous pourriez nous aviser d'avance?

**Mme Adam (Sylvie) :** Bien, je sais qu'il y a un OBNL qui est, disons, voisin de nous parce qu'il est seulement de l'autre côté de la rivière, qu'eux ont déjà reçu une offre d'achat, et ils l'ont refusée. Mais ils ont eu une offre d'achat, comment je pourrais dire, avec insistance brune.

**Mme Laforest :** Oh! Oh! O.K. Alors...

**Mme Adam (Sylvie) :** Les dames ont été vraiment insultées et les ont revirés de bord, là, mais ils nous ont fait part de ça, que c'était effrayant, que c'était bien qu'on parte la lutte.

**Mme Laforest :** O.K. Bon, c'est bien. De toute manière, oui, on réagit très, très bien, là, puis vous êtes aussi colorée que quand on s'est rencontrées, dans vos propos. Je me rappelle très, très bien, mais, en même temps, je vous comprends.

Quand vous dites... La situation avec la municipalité, est-ce qu'il aurait pu avoir une nouvelle... Comment ça s'est passé avec M. Gauthier, le maire Gauthier? Ça s'est bien passé puis, on le sait, il est très, très, très à l'écoute.

**Mme Adam (Sylvie) :** Oui.

**Mme Laforest :** Est-ce qu'il y a quelque chose que vous pourriez proposer comme changement pour le futur avec les municipalités?

**Mme Adam (Sylvie) :** Moi, je ne suis pas tellement calée. J'y vais avec mes sentiments et avec mon instinct. Bien, vous avez vu mes réactions jusqu'à date, là, les fois qu'on s'est rencontrées. Moi, je trouve qu'un OBNL devrait marcher main dans la main avec les municipalités pour pouvoir avoir, je ne sais pas, moi, un soutien, que ce soit une possibilité de terrain, une possibilité d'édifice et se joindre les deux pour pouvoir travailler ensemble pour réaliser les projets. Moi, je sens qu'avec M. Gauthier, ce serait possible, mais je ne sais pas si, dans toutes les municipalités, les gens... Mais le dilemme, c'est que M. Gauthier est là d'élection en élection.

**Mme Laforest** : O.K. est-ce que... avez-vous des logements vacants à votre connaissance?

• (21 h 30) •

**Mme Adam (Sylvie)** : Non. Et je peux vous dire que moi, j'ai été sur la liste d'attente pendant deux ans et demi pour avoir la place ici, même si j'étais en situation... j'habitais un troisième étage et je m'étais fait opérer pour les deux hanches. Un troisième étage sans ascenseur, c'était de l'ouvrage pendant deux ans. Et la liste d'attente représente 50 noms présentement. Les gens, la population est au courant, comment je pourrais dire, de l'ambiance, de la qualité des logements, le beau site. Vous viendrez faire un tour, Mme Laforest, je vous invite. Vous allez voir, on est vraiment choyé ici, et les gens veulent venir. Et c'est des gens aussi que : Ma mère était là, moi, je veux y aller. Alors, pour nous, on n'a pas de problème de liste d'attente. Et je sais que celui qui est à Chambly, juste l'autre côté, lui aussi, les listes d'attente, on oublie ça.

**Mme Godbout (Denise)** : À Sherbrooke, les Habitations l'Équerre a une liste d'attente incroyable. Cette année... L'année passée, on avait 50 personnes sur la liste d'attente et cette année, on en a à peu près 150. C'est incroyable, on a des demandes à tous les jours, à tous les jours. On a un nouvel immeuble qui vient de se finir de construire avec le programme AccèsLogis. C'est 39 unités, nouvelles unités.

**Mme Laforest** : O.K., excellent. Ça, c'est, encore une fois, une bonne nouvelle.

**Mme Godbout (Denise)** : Vous viendrez...

**Mme Laforest** : Pardon?

**Mme Godbout (Denise)** : Vous viendrez le visiter. Il est très joli.

**Mme Laforest** : Vous êtes très accueillante. Je vais y aller si on finit la session parlementaire. Bref, ça va me faire plaisir d'aller vous visiter. J'ai une autre question, parce que dans le projet de loi, mais je sais que ça doit... Comment ça se passe chez vous pour... au niveau de l'entretien, des services d'inspection, la maintenance? Est-ce que c'est très, très bien entretenu? Et comment... qui s'occupe de la gestion, l'OBNL?

**Mme Godbout (Denise)** : Bien, moi, aux Habitations l'Équerre, nous, on est... on a eu la SCHL qui venait à tous les cinq ans. Ça fait qu'on s'est basé sur le bilan de santé. Le dernier bilan de santé de la SCHL, c'était 2019. Donc, on est encore avec notre bilan de santé de 2019. Et, à tous les ans, je le mets à jour avec mes centres de maintenance et... pas à tous les jours, mais à tous les ans plutôt. Et c'est notre bible, ça, puis je le consulte auprès de mon conseil d'administration. On a investi au-dessus de 250 000 \$ autour des habitations à tous les ans. Et c'est certain qu'on a fini nos conventions avec la SCHL. Donc, dans trois ans, bien, on va refaire faire une... pas trois ans, je veux dire, deux ans, on va refaire faire un bilan de santé.

**Mme Laforest** : O.K. Donc, avec... si on ajoutait des exigences, vous les avez déjà, vous les respectez déjà. Donc, ce ne serait pas un problème pour des bilans d'entretien, des bilans de santé des immeubles, donc.

**Mme Godbout (Denise)** : Notre réseau a des formations aussi, hein, tu sais, il y a un beau cartable sur l'entretien préventif, là, que nous, on utilise quotidiennement aux Habitations l'Équerre.

**Mme Laforest** : O.K. Puis, au sujet de la vente, vous n'êtes pas au courant si ça, se sera maintenu, évidemment, là.

**Mme Godbout (Denise)** : La vente au Faubourg Mena'Sen?

**Mme Laforest** : Oui.

**Mme Godbout (Denise)** : Bien, ça dépend du premier...

**Mme Laforest** : Non, je parle de Richelieu, là. Moi, je reste toujours...

**Mme Adam (Sylvie)** : Ah! Richelieu. Ah! nous, Richelieu, les juges ont dit que la vente a été faite de bonne foi, que l'acheteur était de bonne foi, donc ils ne pouvaient pas annuler la vente. Mais, par contre, on avait comme un droit en affaires que notre préjudice n'était pas irréparable, donc, de poursuivre les administratrices pour notre préjudice, et ça prend de l'argent pour faire ça. Et disons que, sur les demandeurs, il y en a un, notre demandeur principal, si on peut dire, qui est tombé malade et qui s'est désisté. Donc, c'est plus difficile d'avancer à ce moment-là. Alors, c'est pour ça qu'on se retourne vers vous pour une enquête à Villa Belle Rivière.

**Mme Laforest** : O.K. C'est bon.

**Mme Godbout (Denise)** : Et Faubourg Mena'Sen.

**Mme Adam (Sylvie) :** Et faubourg, mais vous l'avez déjà, vous.

**Mme Godbout (Denise) :** Oui, mais... Effectivement.

**Mme Adam (Sylvie) :** Mais c'est important, c'est important, Mme Laforest, vraiment, pour mettre les choses au clair, parce que la population, là, n'arrête pas de dire : Bien, pourquoi? Puis comment ça s'est fait? Mais comment ça qu'on n'en a jamais entendu parler que c'était à vendre? Puis il y en a plusieurs personnes qui ont dit : On l'aurait acheté, nous, pour que ça reste ici. Pourquoi est-ce que ça n'a pas été annoncé? Ça fait qu'il y a quelque chose à faire avec une enquête pour Richelieu.

**Mme Laforest :** Mais c'est certain, puis, de toute manière, on avait discuté ensemble, puis il faut remettre la situation comme elle est, là, c'était sous convention fédérale. Moi, honnêtement, je peux vous dire qu'on a agi très, très rapidement. On vient quasiment de se rencontrer, il y a quelques semaines, et voilà le projet de loi qui est là pour interdire les ventes des OBNL sans qu'il y ait une autorisation. J'imagine, vous êtes tout à fait d'accord pour, si je peux dire, l'accord du ou de la ministre, à ce moment-ci, pour la vente, évidemment. Est-ce que vous auriez pensé d'autres situations avant que ce soit autorisé ou refusé par la ministre, la vente d'un OBNL?

**Mme Adam (Sylvie) :** Bien, moi, je trouve que ça ne devrait pas se faire, une vente d'OBNL.

**Mme Laforest :** Non, mais admettons... admettons, là, que ça se passe, et que, là, dans le projet de loi, on dit que ce sera sous l'autorisation de la ministre. Ça, à ce moment-là, vous êtes d'accord, certain?

**Mme Adam (Sylvie) :** Vous parlez des ventes futures, là? O.K. Bon, moi, j'étais encore avec ma petite vente à moi, là. Oui, effectivement, c'est ce qu'on... D'ailleurs, c'est ce qu'on vous demandait, quand on est allé vous rencontrer puis quand on vous a présenté un miniprojet de loi, qu'on voulait que, si nous, on perdait notre cause, on voulait que les autres OBNL soient sauvés. C'est ça que ça prend, une protection.

**Mme Godbout (Denise) :** Et on voudrait que ça soit rétroactif si c'est possible.

**Mme Laforest :** Oui, je sais, je vous comprends, puis c'était demandé, je vous ai entendues aussi. Maintenant, c'est difficile, hein, quand c'est... En tout cas, vous le savez, comment on a essayé de regarder et de régler la situation, on a fait notre possible, là. Mais, je crois, en tout cas, que ça devrait bien se passer. Une chance que vous avez un bon maire. Je vais suivre la situation de près.

Maintenant, moi, bien, je vais vous inviter à nous écouter. On va étudier le projet de loi ensemble. Ça devrait bien se passer, parce que mes collègues étaient d'accord pour cette mesure-là. Je n'ai pas de question. Puis, en même temps, je vous félicite pour vos informations, votre présentation. C'est vraiment intéressant de se rencontrer encore une fois. Merci beaucoup. Puis je vais aller vous visiter, c'est certain, dès que je peux.

**Mme Adam (Sylvie) :** Bien, merci. Vous serez la bienvenue.

**Mme Laforest :** Merci beaucoup. Au revoir.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci beaucoup. Nous allons maintenant nous tourner vers l'opposition officielle et débiter avec M. le député de Viau. Vous disposez, comme d'habitude, de 11 min 40 s.

**M. Benjamin :** Merci, Mme la Présidente. Merci, Mme Adam, merci, Mme Godbout, pour votre présentation de tantôt. Un peu plus tôt aujourd'hui, il y a le réseau québécois des organismes en habitation qui nous avait prévenus que vous aviez... vous alliez venir nous faire un état de la situation. Et merci pour cet état de la situation que vous nous avez fait. Le projet de loi qu'on a devant nous, c'est un projet de loi, oui, effectivement, il y a des éléments qui vont s'assurer pour prévenir. Mais, maintenant, je vous entends, Mme Adam, ce que vous semblez nous dire, c'est qu'il y a un accompagnement, il y a un soutien que... auquel vous vous attendez du gouvernement dans le cas qui concerne le Richelieu, donc, la Villa...

Donc, pouvez-vous nous dire, encore une fois, quelle est votre attente précise par rapport à ce dossier-là en ce qui concerne la Villa Belle Rivière?

**Mme Adam (Sylvie) :** Bon. Moi, j'ai dans mon idée que, si le gouvernement prenait la situation en main pour faire une enquête, on aurait des réponses à toutes les questions qu'on se posait, et on saurait clairement comment la transaction s'est faite et c'était à l'avantage de qui. Bien là, pour le moment, là, l'aubaine, c'est le promoteur immobilier qui l'a eue, là, au prix que ça s'est vendu. Tu sais, 60 logements à 2 030 000 \$, 60 logements, c'est vraiment une aubaine, là. C'est pour ça, à ce prix-là, comme je vous dis, on se serait rassemblés, on l'aurait acheté nous autres même. On aurait trouvé des gens pour le faire.

**M. Benjamin :** On sait qu'il y a quelques semaines il y a eu une demande d'enquête dans le cas du Faubourg Mena'Sen, qui a été demandée par le premier ministre. Et je pense vous avoir entendu demander une enquête similaire aussi pour comprendre ce qui...

**Mme Adam (Sylvie) :** Oui. On a fait cette première demande-là le 24 mars, quand on a participé à une conférence de presse, là, et on a présenté, ça, cette demande-là, on en a parlé à Mme Laforest, si c'était possible de faire ça. Mais là, à ce moment-là, on n'avait pas encore la confirmation de la vente.

**M. Benjamin :** Je comprends que, pour le moment, il n'y a pas encore d'enquête qui a été faite.

**Mme Adam (Sylvie) :** Non, on n'a pas eu de confirmation qu'il y avait une enquête. On s'est fait dire que nous serions probablement la deuxième enquête, mais j'aimerais me faire dire : Vous êtes la deuxième enquête.

• (21 h 40) •

**M. Benjamin :** Et je pense aussi vous avoir entendu, tout à l'heure, quand vous nous parliez du juge, le juge vous a clairement dit que vous avez une option que vous pourriez exercer en termes de poursuite pour récupérer les sommes.

**Mme Adam (Sylvie) :** Oui, bien, pour poursuivre les administratrices, ça fait que, là, à ce moment-là, il faudrait changer notre requête d'injonction qu'on avait faite. Là, à ce moment-là, on actionnerait les administratrices, quoi, on pourrait les actionner facilement pour 4 millions, vu que le prix de... la valeur foncière est de 4,8 millions, puis ils l'ont vendu à 2 millions. Ça fait que, comme, dans ma tête, ils n'ont pas agi en tant que bon père de famille pour l'OBNL. Bon. Puis là il y a la loi de la confidentialité, que je ne peux pas tout dire ce que je sais, mais, oui, ça prend une enquête.

**M. Benjamin :** Et je suis de l'avis que ça prend une enquête aussi. Petite question pour Mme Godbout. Mme Godbout, vous êtes présidente de la fédération des habitations... des OSBL de la Montérégie et de l'Estrie, par rapport à ces deux dossiers, est-ce qu'il y a un parallèle que vous pouvez faire entre ces deux dossiers-là, entre Mena'Sen et Richelieu?

**Mme Godbout (Denise) :** Bien, je pense que c'est des coïncidences. Je crois que le fait que les immeubles se vendent... Tu sais, il y a de la surenchère, et tout. Je crois que c'est... tu sais... Comment je pourrais dire? Je ne sais pas comment le dire. Mais moi, je crois que c'est... il y a tellement de promoteurs immobiliers agressifs qui croient que d'acheter, ils vont faire des sous avec les immeubles. Moi, je reçois régulièrement des offres d'achat, là. Ils viennent cogner à ma porte, puis je reçois plusieurs... Je vous dis, là, en six mois, je dois avoir reçu 10 offres d'achat. Donc, les promoteurs sont agressifs. C'est au travers le Québec, ce n'est pas juste dans notre région, mais je crois que c'est au travers le Québec, il faut faire attention.

**M. Benjamin :** On aura un peu plus tard, rapidement, d'ailleurs, à faire l'étude détaillée de ce projet de loi. Est-ce que vous avez... Avez-vous l'impression que les balises qui sont là actuellement sont suffisantes ou, du moins, est-ce qu'il y a lieu de faire plus afin de protéger cet actif-là pour garder ces actifs au sein des organismes à but non lucratif en matière d'habitation?

**Mme Godbout (Denise) :** Bien, c'est certain que la loi n° 37, ça va protéger les OBNL d'habitation. C'est impératif, là, il faut le faire rapidement. Mais je crois que cette loi-là est bien ficelée pour pouvoir l'adopter rapidement.

**M. Benjamin :** J'aurais aimé vous entendre aussi sur le droit de préemption, droit avec lequel nous sommes, nous, de l'opposition officielle, d'accord. Maintenant, sur les enjeux, et il y a plusieurs groupes qui sont passés un peu avant vous, et je pense que je dirais qu'il y a une unanimité sur cette nécessité-là d'aller de l'avant par rapport au droit de préemption, comment, vous, vous voyez l'exercice de ces droits-là? Comment vous le voyez, l'exercice de ces droits-là par la municipalité?

**Mme Godbout (Denise) :** Bien, en fait, je n'ai pas tant travaillé ce dossier-là. Je vous dirais que, les dernières semaines et les derniers mois, je me suis concentrée sur le Faubourg Mena'Sen, à Sherbrooke. Je me suis impliquée énormément. Je vous dirais que le réseau l'a bien expliqué antérieurement cet après-midi. Donc, j'aurais peut-être de la misère à l'expliquer mieux que mon réseau.

**M. Benjamin :** Merci. En termes de... Au niveau des conventions, vous avez combien... Vous nous avez dit que vous avez combien d'habitations actuellement, de combien de projets qui sont en... dont la convention est terminée?

**Mme Godbout (Denise) :** J'ai 226 unités qui sont terminées à Sherbrooke. On a 287 unités, total, le 226, se sont terminées avec les ententes fédérales.

**M. Benjamin :** Un enjeu auquel, un peu plus tôt, lors de notre conversation avec le Réseau québécois des OSBL d'habitation, il a été question, c'est sur le membership et toute la vie démocratique. Donc, quel regard que vous portez sur la vie démocratique, justement, de vos membres...

**Mme Godbout (Denise) :** ...mais assurément qu'il devrait avoir des membres locataires, les locataires devraient être membres. Est-ce que c'est la totalité ou une partie des locataires? Nous, aux Habitations l'Équerre, j'ai... de sept administrateurs, j'ai deux locataires qui sont administrateurs. Mais je crois que ça serait important qu'il y ait des locataires qui soient administrateurs ou membres, au moins deux administrateurs, mais il pourrait avoir un

certain nombre membres. Parce qu'au Faubourg Mena'Sen il n'y avait aucun administrateur qui était locataire et il n'y avait plus... aucun membre non plus, aucun locataire qui était membre. De toute façon, il ne restait plus de membre, il y avait zéro membre et il y avait cinq administrateurs. Le dernier membre a quitté en janvier 2022.

**Mme Adam (Sylvie) :** Puis on avait la même situation à Richelieu : trois administratrices, et aucun membre, et les locataires n'étaient pas... n'avaient pas accès au conseil d'administration.

**M. Benjamin :** Donc, est-ce que vous êtes d'accord avec celles et ceux qui pensent qu'il faudra, à moyen terme, revisiter la loi sur les organismes sans but lucratif pour... par rapport à l'avis démocratique?

**Mme Godbout (Denise) :** Assurément, assurément.

**Mme Adam (Sylvie) :** Oui.

**M. Benjamin :** Écoutez, merci beaucoup, Mme Godbout, Mme Adam. Nous sommes de tout coeur avec vous et nous espérons qu'il y aura un suivi qui sera fait, notamment par rapport à cette suggestion du juge, donc, pour voir comment est-ce qu'on peut vous appuyer pour, au moins, récupérer ces sommes-là. Parce que, quand on a une réalité où on parle de logements qui sont vendus 32 000 \$ l'unité, donc, soit la moitié de la valeur...

**Mme Adam (Sylvie) :** Moins que la moitié, oui.

**M. Benjamin :** ...moins de la moitié. Donc, voilà, c'est dramatique, c'est dramatique. Nous sommes de tout coeur avec vous.

**Mme Adam (Sylvie) :** Merci.

**Mme Godbout (Denise) :** ...

**M. Benjamin :** Allez-y, Mme Godbout.

**Mme Godbout (Denise) :** Nous, à Sherbrooke, c'est 172 unités qui ont été zappées, c'est quatre ans... Les dernières quatre années, à Sherbrooke, on a développé 190 unités de logements sociaux et, en une journée, on a zappé 172 unités, 18 millions qu'on ne sait pas où est allé cet argent-là. C'est incroyable. Il n'y a personne qui veut nous répondre où qu'il est allé, cet argent-là.

**M. Benjamin :** ...dans le cas de Mena'Sen, donc, que l'enquête donnera des résultats, pour vous, dans les meilleurs délais...

**Mme Godbout (Denise) :** Il faut, il faut absolument.

**M. Benjamin :** Voilà. Merci beaucoup. Merci.

**Mme Adam (Sylvie) :** Merci. On compte sur vous.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Merci, M. le député. Alors, je céderais la parole à M. le député de Laurier-Dorion. Vous disposez de 2 min 55 s.

**M. Fontecilla :** Merci, Mme la ministre. Je pense que mes questions ont été répondues par la question de mon collègue de Viau. Il y a un grave problème avec la loi sur les OSBL, qui affecte tout particulièrement le secteur de l'habitation, là, qui n'est pas à l'abri des rapaces immobiliers, là, qui font non seulement de l'argent, puis on ne sait pas où est-ce qu'il est, mais ça diminue les parcs de logements collectifs, là. Mais, écoutez, je vais laisser mon temps de parole à ma collègue de Rimouski... de Rimouski... de Gaspésie qui a joué un rôle assez important, là, dans cette histoire.

**Mme Perry Mélançon :** Merci. Merci, mon cher collègue de Laurier-Dorion. Bien, bonsoir à vous deux.

**Une voix :** Bonsoir.

• (21 h 50) •

**Mme Perry Mélançon :** Mme Adam, on s'est rencontré à quelques reprises. J'aurais aimé entendre, disons, la ministre vous répondre clairement sur la question de l'enquête, j'aurais aimé entendre une réponse, un oui au micro, parce que, oui, il y a la nécessité qu'on fasse enquête sur ces deux cas-là. Et on a échappé belle plusieurs autres unités de logement en habitation, en OBNL d'habitation, parce qu'il y a eu un travail qui s'est fait sur le terrain. Vous avez joué ce rôle important, et je suis déçue que vous ne puissiez pas faire partie de cette avancée-là et du projet de loi, en tant que tel, parce que vous aurez joué un rôle vraiment important. Mais votre cas à vous, il n'est pas réglé à l'heure actuelle. Donc, on a beau faire tout ce travail-là pour les prochaines unités, pour les prochains résidents, mais vous êtes encore dans cette situation-là.

Et je veux rappeler... parce que moi, je l'ai visité, votre site, et c'est vrai qu'il est absolument magnifique, et je comprends pourquoi vous êtes bien de vivre là, et je pense que la vue vaut ça, 2 millions, donc... je veux dire, le 2 millions, c'est vrai que c'est dérisoire. Et je dois dire, parce que c'est la fin d'une journée de consultations, on a entendu tous les groupes, vous êtes les derniers. Et je suis un petit peu déçue de ne pas avoir entendu la ministre, parce qu'on est dans un esprit de collaboration et on entend beaucoup : On a agi vite, on a agi vite, on va tout régler ça. Nous, on a compris, puis on s'est rencontré, puis je vous ai bien compris. Mais j'aimerais vous entendre sur qu'est-ce qu'il s'est passé avant, quand même, pour qu'on en arrive là. Parce que nous, on s'est rencontrés dans des manifestations. En point de presse à l'Assemblée nationale, j'ai posé plusieurs questions... plusieurs points de presse, après ça. Et, en étude de crédits, il a fallu aller voir un autre collègue des Finances pour qu'on puisse avoir, finalement, une réponse et une confirmation. Alors, je n'aurais pas souhaité des remerciements aujourd'hui, mais peut-être qu'on puisse souligner, des fois, que le travail de l'opposition, ça a sa place puis ça a nécessité, puis qu'on est capable de faire des grandes choses ensemble quand on s'y met.

Alors, j'aimerais peut-être juste vous entendre sur l'historique. Qu'est-ce que le travail des oppositions a pu faire pour vous dans ce cas-là?

**Mme Adam (Sylvie) :** Vous parlez de moi, ma petite ville de Richelieu? O.K. Nous, on est partis de rien à ne même pas savoir qu'un OBNL pouvait être en habitation. Pour moi, un OBNL, c'étaient les oeuvres de charité. Bon, alors, je suis partie de loin quand j'ai commencé la bataille là-dedans. J'ai commencé la bataille parce que j'étais surprise, choquée, insultée, trahie que ce soit vendu, quand je savais que c'était le frère de mon ami qui avait parti le projet et que c'était supposé d'être à vie, aeternam, des habitations pour les personnes. Comme je vous disais, c'est très sollicité, la place, ici. Bon, on a reçu l'avis que c'était pour être vendu. On a commencé à faire les démarches. On a écrit à tous les députés, tous les, comment je pourrais dire, les responsables de pouvoir qui avaient le mot «habitation» dans leurs tâches. On a envoyé ça à tout le monde. Et les premières réponses qu'on a eues, ça, ça a vraiment venu, et de vous, Mme Perry Mélançon et de M. Andrés Fontecilla, c'étaient les deux premiers à nous répondre et à nous donner des conseils, comment s'orienter, comment... puis on a foncé. Puis, à force d'avoir des petits encouragements ici et là de votre part, ça nous a permis d'avoir l'énergie de poursuivre, de poursuivre et de continuer. Et naturellement le FROHME nous a vraiment appuyés dans les démarches, nous a vraiment conseillés. Ils nous ont aidés... bien, ils nous ont aidés, ils ont payé pour les frais d'avocat de la première partie. Mais, que voulez-vous, on n'a pas réussi à gagner ce point-là, on n'a pas réussi à faire annuler la vente.

Donc, maintenant, on continue en disant : On a perdu nos bâtiments, mais on n'a pas perdu notre combat. Alors, c'est pour ça qu'on poursuit pour les OBNL. Et je suis certaine que Mme Godbout, elle a la même impression que moi. Il faut absolument qu'il se fasse quelque chose pour les OBNL.

**Mme Godbout (Denise) :** Il faut que l'enquête... est-ce qu'on peut savoir quand est-ce que ça va débiter et est-ce qu'elle va avoir lieu? On nous dit qu'il va y avoir une enquête, mais ça fait depuis le 6 mai qu'on entend cette même réponse : Il va y avoir une enquête, il va y avoir une enquête. Ça fait près d'un mois. Ça fait que nous, on veut avoir une réponse : Quand il va y avoir une enquête? Ça, c'est important pour nous.

**Mme Adam (Sylvie) :** Et puis je suis certaine que le fait de savoir pour l'enquête, pour notre côté à nous, Richelieu, ça va influencer sur les prochaines négociations à faire avec les administratrices.

**Mme Perry Mélançon :** Bien là, on a la ministre qui veut vous adresser ses derniers mots.

**Mme Adam (Sylvie) :** O.K. C'est bon.

**Mme Perry Mélançon :** Donc, je suis curieuse de savoir ce qu'elle a à dire, mais je vous félicite pour votre courage, votre détermination. Vous nous avez beaucoup inspirés dans ce combat-là, et c'est tout à votre honneur, c'est vous qui l'avez mené de front.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Je vous remercie. C'est tout le temps qu'on avait. Je suis désolée de ma sévérité, mais je ne fais qu'appliquer les règlements de l'Assemblée nationale. Et je vous remercie sincèrement.

**Mme Laforest :** Mais je pense que ça rassurerait, quand même, Mme Adam et Mme Godbout...

**La Présidente (Mme Boutin) :** Il y a consentement? Mais très rapidement, très, très rapidement, s'il vous plaît.

**Mme Laforest :** Bien là, c'est important quand même, on va les rassurer, là. Moi, ce que je veux dire, là, Mme Godbout, l'enquête... Je veux dire qu'il y a quelque chose qui... présentement, qui est en travail. Alors ça, c'est pour Mme Godbout. Mme Adam, dans le projet de loi, il y a des modifications pour donner des pouvoirs d'inspection et de vérification pour des ventes d'OBNL. Alors, ça, c'est pour ça que je vous invite à écouter notre projet de loi, parce qu'il y a des articles, là, que vous allez voir, l'article 21 ou 22. Alors, vous écouterez aussi l'article 22.

Alors, moi, c'est quand même très, très positif. Vous écouterez le projet de loi. On va essayer quand même de bien vous accompagner. Puis, si on peut faire quelque chose, Mme Adam, je vous le dis, on va le faire. Et, pour Mme Godbout, bien, j'ai donné la réponse. Puis je félicite, en terminant, les collègues de Gaspé, de Laurier-Dorion, de Vaudreuil. C'est un travail d'équipe, oui, félicitations, et je suis la première à bien travailler avec les oppositions. Merci.

**La Présidente (Mme Boutin) :** Je vous remercie, c'est vraiment, là, tout le temps qu'on avait. Et je vous remercie pour votre belle collaboration et votre contribution aux travaux de la commission.

### **Mémoires déposés**

Avant d'ajourner les travaux, je dépose les mémoires des personnes et organismes qui n'ont pas été entendus.

Et, compte tenu de l'heure, la commission ayant accompli son mandat ajourne ses travaux au mercredi 8 juin, à 7 h 45, où elle se réunira en séance de travail. Merci.

*(Fin de la séance à 21 h 56)*