

ISSN 2818-9825



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

---

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

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

**Le mercredi 30 avril 2025 — Vol. 47 N° 104**

Étude des crédits du ministère des Affaires municipales  
et de l'Habitation (1) : volet Habitation

**Présidente de l'Assemblée nationale :  
Mme Nathalie Roy**

---

**2025**

## Commission de l'aménagement du territoire

Le mercredi 30 avril 2025 — Vol. 47 N° 104

### Table des matières

Habitation	1
Discussion générale	1
Adoption des crédits	37
Documents déposés	37

### Intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme France-Élaine Duranceau

Mme Virginie Dufour

M. Andrés Fontecilla

Mme Chantale Jeannotte

Mme Catherine Gentilcore

M. Yannick Gagnon

\* M. Patrick Simard, Tribunal administratif du logement

\* Mme Annie Grégoire, Société d'habitation du Québec

\* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mercredi 30 avril 2025 — Vol. 47 N° 104

**Étude des crédits du ministère des Affaires municipales  
et de l'Habitation (1) : volet Habitation**

*(Quinze heures une minute)*

**Le Président (M. Schneeberger) :** Alors, bonjour à tous. Ayant le quorum, je déclare la Commission de l'aménagement du territoire ouverte.

Je rappelle que la commission est réunie cet après-midi afin de procéder à l'étude du volet Habitation des crédits budgétaires du portefeuille Affaires municipales et Habitation pour l'exercice financier 2025-2026. Une enveloppe de trois heures est prévue aux échanges.

Alors, est-ce qu'il y a des remplaçants, M. le secrétaire?

**Le Secrétaire :** Oui, M. le Président. Mme Setlakwe (Mont-Royal—Outremont) est remplacée par Mme Dufour (Mille-Îles) et Mme Labrie (Sherbrooke) est remplacée par M. Fontecilla (Laurier-Dorion).

**Habitation**

**Le Président (M. Schneeberger) :** Parfait. Alors, comme d'habitude, il y a un bloc de trois heures pour échanger avec les principaux députés ici présents. À la fin, nous allons mettre aux voix l'intitulé 7.

Alors, nous allons débiter par l'opposition officielle, et je reconnais la députée de Mille-Îles.

**Discussion générale**

**Mme Dufour :** Bonjour, M. le Président, Mme la ministre, et bonjour à tous les parlementaires autour de la table, de même que tous les fonctionnaires qui répondront à mes nombreuses questions.

Alors, je vais commencer, pour... à poser une question. D'abord, je vais mentionner quelques noms : la MRC de la Côte-Nord, de la Bellechasse, Matawinie, Charlevoix, Chénouan, D'Autray, la MRC du Haut-Richelieu. Je peux continuer comme ça, à peu près tout le Québec. Je vais... quelques municipalités : Biencourt, mon Dieu! Amherst, Ulverton, des municipalités que je n'avais jamais entendu les noms, Saint-Célestin, et, bref, je pourrais continuer comme ça quand même assez longtemps parce que c'est toutes les résolutions, toutes les résolutions que j'ai reçues de municipalités, de MRC, qui dénonçaient l'abolition du programme RénoRégion. Et je crois qu'une copie a été faite, a été envoyée à la ministre également. Donc, ce sera ma première question. Est-ce qu'elle a reçu ces résolutions? Et est-ce qu'elle compte leur répondre?

**Mme Duranceau :** Oui, tout à fait. On les a reçues. Puis je pense que j'ai déjà répondu publiquement sur le sujet. On a un budget qui avait des circonstances particulières cette année, des contraintes particulières. Mais j'ai dit que c'était un programme qui était bien apprécié en région, que j'étais préoccupée ou que ce que les gens ont manifesté comme commentaires, là, que je les prenais en considération, tout à fait. Il y a 1 000 personnes qui sont touchées par le programme RénoRégion. J'ai dit que je travaillais à trouver une solution pour être en mesure de reconduire le programme, qui se terminait, par ailleurs, au 31 mars 2025.

**Mme Dufour :** Oui. Effectivement, là, ça touche les personnes les plus vulnérables, ce programme. C'est des petits montants. C'était un programme de 15 millions. Donc, est-ce qu'on peut savoir quelles... les sommes vont venir d'où, à ce moment-là, de quelle enveloppe budgétaire?

**Mme Duranceau :** Bien, on va... on poursuit le travail. J'ai dit que j'étais... j'étais ouverte à donner suite à ces demandes-là. Puis, dans les prochaines semaines, on va faire les annonces qui s'imposent quand on aura terminé le travail avec les collègues concernés.

**Mme Dufour :** O.K. Les collègues concernés?

**Mme Duranceau :** Oui. Mes collègues, là.

**Mme Dufour :** O.K., O.K. Donc, est-ce... les sommes vont venir d'un autre ministère?

**Mme Duranceau :** J'ai dit que je vais faire des annonces en temps et lieu quand le travail sera complété.

**Mme Dufour :** O.K. Quand on voit les crédits, là, on constate que la portion aide à l'amélioration de l'habitat était de 80... presque 87 millions en 2024-2025, tombe à 44 millions. Donc, j'imagine que c'est dans cette enveloppe-là que RénoRégion était et qu'on a... qu'on... c'est ça... que c'est ça qu'on a coupé, j'imagine.

**Mme Duranceau :** Bien, moi, je vous dis qu'on est en train de faire le travail pour déterminer comment on va répondre aux demandes. Alors, là, où on va prendre l'argent, on... inquiétez-vous pas, on va trouver une solution.

**Mme Dufour :** O.K. Pourquoi je posais la question, c'est parce que c'est une diminution quand même de 42 millions, environ, là, entre les deux années. Et ce n'est pas juste RénoRégion parce que RénoRégion, comme je vous mentionnais, c'est un programme d'autour... 14, 15 millions, là, selon les années. Il y a d'autres programmes aussi qui ont été coupés, Rénovation Québec, notamment. Est-ce qu'une réflexion similaire est en cours pour Rénovation Québec?

**Mme Duranceau :** Bien là, pour le moment, ce qui a été soulevé, c'est l'importance du programme RénoRégion, en région, parce qu'il y a 1 000 personnes qui, à chaque année, utilisent ce programme-là pour rénover, apporter des rénovations à leur résidence, ce qui leur permettent de rester dans leur logement, dans leur maison, et ce qui fait en sorte que ces gens-là ne sont pas obligés de se tourner, après ça, vers le gouvernement pour du logement subventionné. Donc, on travaille avec mes collègues à la SHQ pour trouver une solution, là, et répondre à cette demande-là spécifiquement concernant RénoRégion. Les autres programmes, bien, s'ils sont terminés, ils sont... ils terminaient au 31 mars 2025. S'ils n'ont pas été reconduits pour le moment, c'est... c'est ça, la situation.

**Mme Dufour :** O.K. Bien, effectivement, le logement, parce qu'il y avait eu une mention comme quoi du logement modulaire pourrait remplacer les logements de RénoRégion. Là je comprends qu'on a réalisé que ce ne serait pas le cas, là, on n'est pas du tout dans les mêmes régions.

**Mme Duranceau :** Oui. Je pense, ça, ce serait important, si vous me permettez, de rectifier. Il y a des questions qui sont posées en Chambre puis il y a toutes sortes de prétentions qui sont mises de l'avant, là, par les oppositions. Quand j'ai dit que, les régions, on ne les abandonnait pas, c'était pour clairement dire : Il y a RénoRégion, c'est un programme, mais, par ailleurs, en région, dans les plus petites municipalités, on regarde la notion de modulaire pour être capable de répondre à une offre de logement, une offre de logement neuf, par ailleurs.

Donc, ce n'était pas de remplacer — il y a toujours des amalgames assez faciles qui peuvent être faits, là — ce n'était pas de remplacer RénoRégion par du modulaire, c'était une affirmation de ma part de dire que, par ailleurs, en région, on continue de regarder à trouver des solutions qui sont pertinentes, qui nous permettent de construire moins cher. Et c'était ça, la référence au modulaire.

**Mme Dufour :** Oui. Bien, je veux juste préciser que ce n'est pas du tout les oppositions qui l'ont dit, c'est le... c'est les médias.

**Mme Duranceau :** Oui, mais vous répétez les titres que vous lisez, là.

**Mme Dufour :** Oui, exactement.

**Mme Duranceau :** C'est ça.

**Mme Dufour :** Je mentionne ce qui était mentionné, et je pense que, si je ne me trompe pas, les logements modulaires, ce n'est pas du tout dans les mêmes régions, là, où RénoRégion était actif, là. On parle de complètement d'autres marchés.

**Mme Duranceau :** On regarde partout pour le modulaire, partout en Gaspésie, au Bas-Saint-Laurent. C'est justement dans ces régions-là où les coûts de construction puis la disponibilité de la main-d'oeuvre n'est pas toujours là. Alors, le modulaire, c'est une belle... une belle solution.

**Mme Dufour :** Pour Rénovation Québec, l'UMQ l'a critiqué vivement, la suspension du programme. Et peut-être vous mentionner... je vais vous mentionner Guy Caron, maire de Rimouski, qui a dit : «C'est important pour le gouvernement de forcer les municipalités à faire le recensement des maisons construites avant 1940, mais ça semble l'être beaucoup moins quand vient le temps d'aider les propriétaires à faire les réparations plus coûteuses.» Et donc, pour lui, bien, c'est ce qu'il nous mentionnait, que Rénovation Québec donnait un complément de financement à celui des villes pour financer des travaux sur des résidences privées patrimoniales. Et, si le patrimoine est important pour le gouvernement, bien, il devrait maintenir le programme. Donc, vous répondez quoi à M. Caron?

**Mme Duranceau :** Je ne sais pas. Qu'est-ce que vous avez à suggérer, vous?

**Mme Dufour :** Bien, écoutez, on a fait certaines suggestions. C'est certain que ce programme-là aurait pu être financé par à peu près une... Les séries, là, des Kings de Los Angeles, mettez-en deux, c'est à peu près le niveau du programme.

**Mme Duranceau :** O.K. Merci.

**Mme Dufour :** Donc, ça, c'est le genre de dépenses qu'on aurait pu s'éviter, effectivement, pour sauver ce programme.

**Mme Duranceau :** Parfait. Merci.

**Mme Dufour :** C'est un exemple. Je vais aller dans un autre programme qui a été coupé. Celui... Celui-là n'a pas fait les manchettes du tout, c'est Mэрule Québec. Mэрule Québec, on avait... Les gens de Mэрule Québec avaient eu des échanges avec votre ministère, et on leur avait dit que le programme serait intégré au programme Rénovation Québec. Mais, étant aboli, Rénovation Québec, qu'arrive-t-il avec les gens aux prises avec la mэрule?

**Mme Duranceau :** Bien, écoutez, on a eu des discussions, évidemment, avec ces gens-là. Là, le programme, très peu utilisé, quelques cas qui restaient, et je pense qu'on a... on répond aux demandes qui nous sont faites encore, là, puis on s'est assurés que les demandes qui étaient acheminées avant la fin du programme étaient prises en considération. Puis, à ma connaissance, il n'y a pas de... il n'y a pas, en ce moment, là, de demande en suspens, là.

**Mme Dufour :** Non, bien, effectivement, le programme est fermé depuis le 31 décembre. Alors, c'est sûr qu'il n'y a pas de nouvelle demande, c'est bien évident, le programme est fermé.

Par la suite, on en a déjà discuté, mais je vais le rappeler, les critères du programme ont été modifiés sous votre gouverne et fait en sorte qu'ils ne sont plus... qu'il n'est plus accessible, le programme. Donc, ça, ce côté-là, vous ne l'avez pas regardé non plus.

**Mme Duranceau :** Bien, écoutez, dans l'ensemble des besoins, là, du... en matière de logement au Québec, très peu de demandes à cet égard-là. On a même étendu le programme Mэрule au 31 décembre pour répondre aux demandes qui sont rentrées après le 31 décembre. Donc, on y va un peu au cas par cas, parce que c'est très, très ponctuel, ce type de demande là.

• (15 h 10) •

**Mme Dufour :** Oui, c'est ponctuel parce que le programme a été modifié. Si on regarde le tableau, là, depuis la modification, on est passés d'une vingtaine de demandes dans une année à cinq, à deux. Alors, il est tellement restrictif, le programme, que, finalement, il n'est pas accessible, parce qu'à ce que je sache le champignon, lui, il n'est pas disparu. À moins que vous ayez une information différente et que le programme ait permis d'éradiquer le champignon?

**Mme Duranceau :** Bien là, écoutez, ce n'est pas ma spécialité, là. Peut-être, c'est la vôtre, pas la mienne. Ce que je peux vous dire, c'est qu'en 2024-2025 il y a eu sept cas, sept demandes seulement. On y a répondu favorablement. Puis, s'il y a d'autres cas, bien, moi, j'invite les gens à adresser leurs demandes à la SHQ, puis on verra ce qui est faisable dans ce contexte-là.

Je pense qu'on est dans une perspective aussi de consolider ce type de programme là pour ne pas multiplier les programmes puis rendre ça plus simple pour la population.

Alors là, pour le moment, ce programme-là est sur pause. Ça ne veut pas dire que, ces besoins-là, on n'y répondra pas dans le futur, mais là, dans l'ensemble de l'oeuvre, en ce moment, en matière de logement au Québec, écoutez, on y répond proportionnellement à ce que ça représente dans l'entièreté des problématiques, là.

**Mme Dufour :** Mais là on n'y répond plus du tout parce que le programme est fermé. Comment quelqu'un peut s'inscrire dans le programme si le programme est fermé? Parce que je vous ai entendu dire : S'il y a une demande...

**Mme Duranceau :** Bien, le numéro de téléphone de la SHQ, il n'est pas fermé, là. Ça fait qu'il y a encore possibilité de parler à qui de droit quand il y a une situation particulière.

Comme je vous dis, on en a traité sept en 2024-2025. Alors, je n'ai pas une équipe de 50 personnes qui s'occupe de ce dossier-là. S'il y a un problème particulier, moi, je pense qu'il faut se donner l'agilité d'y répondre. Et puis, s'il y a des demandes budgétaires qui doivent être faites à cet égard-là, en temps et lieu, on les fera.

**Mme Dufour :** C'est particulier. Là, ce que je comprends, c'est que vous suggérez aux gens d'appeler et d'être hors programme, finalement.

**Mme Duranceau :** Bien, moi, je suggère aux gens de... ils ont une association qui les représente, là, la Mэрule, et de passer par leur association, avec qui on est en contact, là. Ce n'est pas parce que le programme est sur pause ou parce que vous, vous faites vos propres démarches auprès de l'association que nous, on ne leur parle pas. Et puis, s'il y a lieu... Bien, comme je vous dis, on reste agiles. Contrairement à d'autres gouvernements, nous, on est dans l'agilité puis de répondre aux besoins de manière efficace. Alors, s'il y a lieu de faire des modifications à un programme existant, de combiner ça avec d'autres programmes, moi, je pense que c'est ce que je préconise, d'être flexible puis de trouver des solutions.

**Mme Dufour :** Mais, écoutez, il y a définitivement eu des échanges avec le groupe, et c'est là qu'on leur a dit, en février dernier... la SHQ leur a dit qu'ils voulaient intégrer le programme Mэрule au programme Rénovation Québec, mais Rénovation Québec, vous venez de me confirmer, il ne sera pas réactivé. Donc, il disparaît, le programme Mэрule Québec, là.

**Mme Duranceau :** Il est sur pause comme l'autre. Puis ça ne veut pas dire que ça ne sera pas reconduit. Il y a des travaux qui se font. Puis on reste agiles. Puis on écoute les demandes du terrain. Et là la demande la plus pressante du terrain, c'est le programme RénovRégion, puis j'ai dit que j'y répondrais dans les prochaines semaines.

**Mme Dufour :** Donc, je comprends que toutes les MRC et les municipalités doivent faire parvenir des nouvelles résolutions, mais, cette fois, pour les autres programmes, Rénovation Québec.

Rénovation Québec permettait aussi de maintenir le programme pour les maisons lézardées. Ça aussi, c'était un programme qui était... qui était bien demandé dans certaines régions et qui permettait de maintenir des gens à domicile au lieu de voir des bâtiments disparaître parce que les bâtiments se mettaient à craquer de partout, là. Et donc, ça aussi, c'est passé à la trappe, là, les maisons lézardées.

**Mme Duranceau :** On prend tous les appels. Puis il n'y a rien qui passe à la trappe. Puis on essaie de trouver des solutions pour les gens. La SHQ, continuellement, prend ces appels-là. Puis on regarde l'ensemble de l'oeuvre puis on regarde comment on est capables d'aider les gens, là. Je ne suis pas... Je ne suis pas inquiète.

**Mme Dufour :** Mais, quand on dit : Il n'y a rien qui passe à la trappe, s'il n'y a pas de budget, si les programmes ne sont pas rouverts, ils n'existent plus, les programmes, à ce moment-là, à moins...

**Mme Duranceau :** Bien, pour le moment, ils sont sur pause, effectivement. Puis on va regarder les besoins puis on va voir s'il est pertinent de les reconduire ou pas.

**Mme Dufour :** O.K. Mais je pense que c'était déjà convenu que c'était pertinent dans le passé parce que ça a été renouvelé pendant... Mon Dieu! Je ne sais pas combien d'années que les maisons lézardées existent, le programme Rénovation Québec également. Donc, c'est étonnant que, toutes ces années-là dans le passé, même avant l'arrivée de votre gouvernement, c'était considéré comme nécessaire et qu'aujourd'hui on n'est pas sûrs, ça fait qu'on va l'analyser puis on va y revenir. L'UMQ, qui représente la majorité des municipalités, en termes de population, l'a mentionné, la FQM aussi, donc l'ensemble du monde municipal. C'est quand même surprenant qu'aujourd'hui on vienne nous dire : Bien, on va regarder s'il y a un besoin. Le besoin est là. C'est plutôt une question financière.

**Mme Duranceau :** Bien, on l'a dit. On ne s'est pas cachés du contexte financier. Il y a un contexte particulier cette année. Il y a des programmes qui ont été mis sur pause. Ça permet de rebrasser les cartes, de s'assurer de l'ampleur des besoins, de quantifier ces besoins-là. Puis ce n'est pas parce que quelque chose a été fait pendant des années qu'il ne faut pas le requestionner. C'est ça que vous n'avez pas fait pendant des années, du côté libéral, en matière d'habitation, vous ne vous en êtes pas occupés. Là, je peux vous dire qu'on s'en occupe très concrètement.

**Mme Dufour :** Écoutez, juste dire, quand on regarde, ça a été aboli, RénoRégion, et là vous avez vu la levée de boucliers. Donc, définitivement, il y a des décisions qui sont prises sans consulter le milieu.

Le Programme d'adaptation de domicile, c'en est un autre, programme, qui était dans la même catégorie, qui a fait tout un émoi, là. Ce qu'on nous dit... selon l'UMQ, là, les sommes qui ont été allouées, c'est simplement pour combler les demandes qui étaient déjà entrées. Je ne sais pas s'il y a une analyse qui a été faite du coût-bénéfice, mais, à chaque fois qu'on a quelqu'un qui reste à domicile, c'est quelqu'un qui ne se ramasse pas en CHSLD.

Un CHSLD, le coût par année, c'est plus de 100 000 \$ pour la société. Là, on parle d'un programme qui avait été augmenté. Peut-être qu'il était rendu trop élevé, le montant, par rapport à la capacité du programme, puis ça permettait de couvrir moins de demandes. Je ne sais pas si c'est quelque chose qui a été analysé. Auparavant, si je ne me trompe pas, c'était autour de 15 000, la demande; là, ça a été monté à 50. Donc là, c'est sûr qu'avec le nombre de demandes, en sachant très bien que la population vieillissait, donc qu'il y aurait plus de demandes, là on est arrivés vite au bout. Mais est-ce qu'on a regardé l'option, peut-être, de faire un entre les deux, mais certainement pas de l'abolir complètement, là?

**Mme Duranceau :** Bien non, il n'est absolument... D'ailleurs, il n'y a rien qui est aboli, là. Il y a des programmes qui sont mis sur pause, il n'y a rien qui est aboli. Il y a un contexte budgétaire particulier, je pense qu'il faut le dire, puis il y a des choix à faire. On ne peut pas tous les faire en même temps.

Prenons le Programme d'adaptation de domicile. Effectivement, on est probablement un peu victimes de notre succès dans ce créneau-là parce que la demande a beaucoup augmenté. C'est 38 millions au budget, le chiffre pour l'adaptation de domicile. Moi, c'était hyperimportant pour moi que, ces gens-là, les plus vulnérables, on s'assure de répondre à leurs besoins.

Alors, est-ce que c'est assez? Probablement pas, considérant la demande. Toutes les demandes qui sont déjà rentrées, on commence avec ça puis on reste en contact avec les gens du milieu. Il y a plusieurs députés qui sont aussi très touchés personnellement par ce sujet-là, et puis ils s'assurent de me dire ce qui se passe sur le terrain.

Puis moi, je suis en contact avec la FQM, je suis en contact avec l'UMQ, puis on les écoute. Puis ils sont très conscients qu'il y a un contexte budgétaire particulier. C'est correct, ils peuvent faire des résolutions. Comme ça, ça traduit noir sur blanc les besoins, puis on les prend en considération, là. Je pense qu'on est dans un mode de collaboration. Mais il y a des choix budgétaires à faire, tu sais, il y a des besoins partout, là.

**Mme Dufour :** C'est un contexte budgétaire qui a été créé, malheureusement, par les mauvais choix de votre gouvernement, avant votre arrivée, j'en conviens, mais même dans les dernières années.

**Mme Duranceau :** Oui. Bien, c'est sûr que le rattrapage qu'on fait...

• (15 h 20) •

**Mme Dufour :** Mais je pense que le temps est écoulé.

**Le Président (M. Schneeberger) :** ...parce qu'il n'y a plus de temps. Mais, si vous intervenez en même temps, je vais intervenir. Ça fait que vous ne gagnez pas de temps.

Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition, et j'entends le député de Laurier-Dorion.

**M. Fontecilla :** Merci, M. le Président. Bonjour, Mme la ministre. Je salue également vos collègues du ministère de l'Habitation, de la Société d'habitation du Québec et du Tribunal administratif du logement. Bonjour. Merci d'être ici dans cet important exercice.

Écoutez, Mme la ministre, vous n'êtes pas sans savoir qu'on vit une crise du logement, n'est-ce pas? Et, dans ce contexte-là, tous les acteurs non gouvernementaux, on va le dire comme ça, qui oeuvrent dans le domaine du logement social et communautaire, donc on parle de l'association AGRTQ, le FRAPRU, etc., pas mal tout le monde demande à ce que le gouvernement se place un objectif de construction de logements sociaux et communautaires équivalant à 15... à 20 % du parc locatif d'ici 15 ans. Donc, on est en 2025, d'ici 2040.

En ce moment, il y a autour... un peu plus, 11 % de logements sociaux et communautaires existants au Québec. Donc, on demande de doubler l'effort. Qu'est-ce que vous pensez? Partagez-vous cet objectif-là, Mme la ministre?

**Mme Duranceau :** Moi, je suis entièrement d'accord, entièrement d'accord qu'on vise, collectivement, à augmenter le nombre de logements à but non lucratif. Ça devrait être un objectif, là, qu'on partage tous.

Maintenant, c'est comment on va l'atteindre, cet objectif-là? Parce que, si on dit qu'il faut que ce soit des logements à but non lucratif subventionnés à 175 000 \$, 185 000 \$ ou 200 000 \$ la porte, bien, on n'y arrivera pas parce que, là, c'est plusieurs milliards de dollars. 1,5 million de logements, 20 % de ça qu'on met, donc 300 000 \$ qu'on met à but non lucratif, tu sais, c'est 60 milliards que ça va prendre, là. Je veux dire, on n'y arrivera pas.

Alors, il faut que, collectivement, on s'ouvre à la notion de logements à but non lucratif détenus par des OBNL, détenus par des coops, détenus par des offices d'habitation, mais qui sont financés différemment de ce qu'on a connu historiquement, simplement par des subventions. Ce qu'on veut, c'est de créer de l'abordabilité dans le temps. Donc, on doit soutenir ces projets-là différemment, par différents modes de financement, autres que la subvention.

**M. Fontecilla :** Très bien. Merci, Mme la ministre. Est-ce que vous vous êtes dotée d'un plan d'action visant à atteindre le 20 % d'ici 15 ans, puisque vous partagez l'objectif, à ce que j'entends, là?

**Mme Duranceau :** Bien là, je ne le sais pas, si vous suivez tout ce que je fais, mais je pense que ça peut... On peut en parler aujourd'hui, si vous voulez, mais ce qu'on a fait, c'est qu'on multiplie les façons d'intervenir en matière de construction de logements. Historiquement, vous le savez, les groupes que vous représentez...

**M. Fontecilla :** Moi, je représente juste mes électeurs, électrices, si vous permettez.

**Mme Duranceau :** Non. O.K. Je m'excuse. C'est bon. Mais les groupes...

**M. Fontecilla :** Avec qui je suis en contact. Ça vous plaît?

**Mme Duranceau :** ...très bien, très bien, bon, étaient habitués de travailler avec un seul programme, AccèsLogis, subventions inadéquates, mais, bref, on était en mode de subvention.

**M. Fontecilla :** Très bien. Mais...

**Mme Duranceau :** Là, on est dans un mode autre, là, beaucoup plus entrepreneurial.

**M. Fontecilla :** Dans l'horizon qui vous appartient, là, de planification, vous allez...

**Mme Duranceau :** Bien, moi, je suis bien au-delà...

**M. Fontecilla :** ...vous planifiez combien...

**Le Président (M. Schneeberger) :** ...en même temps. Là, vous intervenez...

**Mme Duranceau :** On est enflammés.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Je vais vous demander de m'adresser la parole. Puis c'est dommage pour vous parce que je trouve qu'actuellement les échanges se font très bien. Alors, je vous invite à continuer.

**M. Fontecilla :** Je veux finir juste ma question, là. Dans l'horizon que vous planifiez, Mme la ministre, vous allez me sortir un chiffre très concrètement, combien d'unités de logement sont planifiées dans votre planification à vous? Et quel est l'écart par rapport au 15 % de logement social et coopératif d'ici 2040?

**Mme Duranceau :** Bon, nous, on ne s'est pas donné, comme gouvernement, l'objectif d'atteindre le 20 %. Je pense que c'est un objectif qui doit émaner, là, de la population. Mais moi, là, j'en ai plus que 24 000. D'ici... Depuis octobre 2018 jusqu'à mars 2025, on est à 26 666 logements à but non lucratif, là, à part quelques petites exceptions. Donc, j'excède le pourcentage. Dans mes livraisons, là, j'excède le 20 % de ce qui est produit annuellement, là. Donc...

**M. Fontecilla :** ...20 % de quoi, là, vous excédez, là? Parce que, là, là... Expliquez-nous, s'il vous plaît.

**Mme Duranceau :** Bien, ça dépend sur combien d'années vous voulez prendre le calcul. Mais les chiffres de 26 000 sur la période de 2018 à 2025, c'est plus que ce qu'on n'a jamais eu par les anciens gouvernements, là. J'ai un autre...

**M. Fontecilla :** ...vous en convenez?

**Mme Duranceau :** Bien, j'en conviens, mais il y a une capacité à livrer, il y a une capacité à changer les mentalités dans l'écosystème d'habitation, qui était habitué à faire les choses d'une seule façon. Alors là, je pense qu'on a mis en place tous les outils pertinents en ayant un programme d'habitation abordable qu'on bonifie toujours pour le rendre plus agile, en travaillant avec les fonds fiscalisés qui nous amènent argent et ressources humaines pour analyser des projets, en travaillant avec la philanthropie, Mission Unitainés, qui est un beau cas, en mettant en place un programme de financement en habitation, donc la SHQ peut faire des prêts maintenant plutôt que seulement donner des subventions, en questionnant les coûts de construction pour en faire plus avec la même enveloppe. Jamais personne n'a posé des questions sur ça.

**M. Fontecilla :** Très bien, Mme la ministre. Et vous avez...

**Mme Duranceau :** Donc, c'est ça, je mets en place les outils pour qu'on soit capables de livrer plus.

**M. Fontecilla :** Voilà. Vous avez... En fait, vous avez un programme, le Programme d'habitation abordable, et un, deux, trois, quatre... trois initiatives que vous financez de votre propre chef, là, une décision unilatérale de la ministre, mais ce n'est pas des programmes. Et la question qui se pose, Mme la ministre, et c'est une demande de l'ensemble des groupes qui produisent du logement social coopératif à l'extérieur des fonds fiscalisés, là : Quand est-ce que vous allez faire une... des appels d'offres en continu et prévisibles? Parce qu'actuellement les appels d'offres sont bloqués, et on ne sait pas quand est-ce qu'il va y en avoir. Il y a des projets qui s'accumulent quotidiennement. Les informations dont on dispose, on parle de 10 000 projets de logement social qui sont sur... qui seraient prêts à démarrer, plusieurs milliers, voire des dizaines de milliers de logements, là, mais les groupes sont complètement... bien, attendent, attendent, je ne sais pas, les calendres grecques, là. Quand est-ce que vous allez ouvrir un programme continu des appels d'offres prévisibles pour les groupes?

**Mme Duranceau :** Bon, le beau chiffre de 10 000, là, l'AGRTQ me véhicule ça depuis deux ans : On a 10 000 projets qui sont prêts. Appelez-nous si vous avez des projets de prêts. Parce que je pense...

**M. Fontecilla :** Bien, je vais leur faire... prendre le message. Vous manifestez une ouverture...

**Mme Duranceau :** Oui, bien, écoutez, s'ils étaient prêts, s'ils étaient si prêts, on aurait déjà eu l'appel.

Alors, moi, ce que je veux dire, c'est qu'en continu on a le volet 2 du PHAQ, les projets peuvent être déposés en continu relativement aux clientèles particulières, aux clientèles plus vulnérables. Donc, ça, toujours en continu. On parle d'itinérance, on parle de maisons MH1, MH2. On parle pour des clientèles, disons, qui vivent avec le spectre... trouble du spectre de l'autisme. Donc, ça, c'est un exemple. Alors...

**M. Fontecilla :** Les volets 1 à 3?

**Mme Duranceau :** Non, c'est... Dans le PHAQ, il y a trois volets, là, mais c'est le volet 2 qui est en continu. L'autre volet en continu, c'est la notion de développeur qualifié. Vous vous souviendrez... Puis, quand les... quand vous vous faites dire : Il y en a 10 000, puis là on n'est pas capables, déposer, on n'a pas de prévisibilité, on est dans l'état d'esprit du AccèsLogis, là.

Là, il faut se mettre en mode 2025, comment on fonctionne. Alors, en 2025, on a le PHAQ, on a le volet 2 du PHAQ pour les clientèles vulnérables, on a le développeur qualifié, le statut de développeur qualifié, qui permet d'être en continu, justement, en discussion avec la SHQ pour parler des 10 000 unités qui sont prêtes à partir. Alors, les développeurs qui ont l'habitude de livrer, qui sont capables de livrer, sont déjà en contact avec la SHQ.

**M. Fontecilla :** Très bien, Mme la ministre. Vous nous dites que vous attendez des appels pour les 10 000...

**Mme Duranceau :** Oui, si...

**M. Fontecilla :** ...les 10 000 unités, là. Mais vous avez combien d'argent pour construire des unités, madame, là...

**Mme Duranceau :** Bien...

**M. Fontecilla :** ...excusez-moi, Mme la ministre? Combien est-ce que vous allez... Vous avez de l'argent pour financer 10 000 unités? Est-ce que votre gouvernement a approuvé ce budget-là?

**Mme Duranceau :** Ça ne se finance pas l'année 1, tous ces projets-là. On en a plus de 26 000. Donc, il y en a 15 000, là, en ce moment, qui sont... Il y en a 11 000 de livrés, 15 000 qui sont à différentes étapes. Ces unités-là sont financées, 184 millions à la dernière mise à jour économique. On vient aussi changer l'approche, où on peut faire des combinaisons de subventions, de prêts patients. Ça réduit la subvention dont on a besoin. Donc, on vient bonifier notre capacité à livrer plus d'unités.

C'est sûr, si, demain matin, j'en ai 10 000, je n'ai pas... je n'ai pas l'argent. Comme n'importe quel projet d'infrastructure, il faut prévoir ça sur une certaine période. Alors, il faut être réaliste.

**M. Fontecilla :** Mais je reviens à la question.

**Mme Duranceau :** Dans le milieu financier, dans le monde des affaires, c'est comme ça.

**M. Fontecilla :** Pourquoi ne vous dotez-vous pas d'une planification à long terme pour justement inclure ces 10 000 logements ou les logements dont on a... dont on a besoin? Vous vous arrêtez artificiellement à 2027... 2027-2028.

**Mme Duranceau :** Bien là, je peux vous faire des planifications jusqu'en 2035, là. Mais, tu sais, il faut voir si vous...

**M. Fontecilla :** Bien, on aimerait bien.

**Mme Duranceau :** ...si, vous et moi, on va être là. Ce que je dis, c'est que, contrairement à l'ancienne approche, où on réservait des unités parce qu'on avait une bonne idée, puis on ne savait pas du tout si elle allait se réaliser, maintenant, les gens sont en contact avec les équipes de la SHQ, discutent de leurs projets, discutent de leurs montages financiers, puis l'argent est réservé pour les projets quand c'est prêt à partir.

Alors, 10 000 unités qui sont des bonnes idées, ce n'est pas prêt à partir. Les unités qui sont prêtes à partir, puis que le montage financier, puis de... Je suis certaine que, dans les 10 000, là, il y en a plusieurs sur lesquelles on travaille déjà... bien, on a les conversations, comme quand tu vas voir ton banquier puis que tu veux faire avancer ton projet.

• (15 h 30) •

**M. Fontecilla :** Très bien. Mme la ministre, il y a un grand questionnement dans le milieu sur un sujet que vous aimez bien, là, AccèsLogis, là. Qu'arrive-t-il avec les fameuses unités non construites d'AccèsLogis? J'ai ici le tableau — oup! j'ai perdu mon signal, là — le tableau de la Société d'habitation du Québec, là, qui nous parle de — attendez, là, je vais réactualiser la page — quelque 4 000 unités ou 3 000 qui ne sont... qui n'ont jamais été réalisées. En fait, on... Qu'est-ce qui arrive avec ces unités-là? Est-ce que vous allez continuer à les financer? Est-ce que vous allez les sortir? Est-ce que vous allez prendre l'argent et l'éparpiller à gauche et à droite pour des projets non... dont vous avez de la difficulté à financer? Qu'est-ce qui arrive avec les unités qui étaient dans AccèsLogis et qui n'ont pas été réalisées?

**Mme Duranceau :** Aucune gêne à répondre à cette question-là, tous les projets AccèsLogis qui étaient bien ficelés, qui étaient capables de voir le jour, ils voient le jour. Il y avait...

**M. Fontecilla :** Très bien. Et pour les autres?

**Mme Duranceau :** Bien, si c'est juste une bonne idée de certaines personnes... Je veux dire, elle est maintenant, la crise du logement, là, il faut les sortir maintenant. Si les projets avaient déposé une bonne idée dans AccèsLogis, bien... C'est fini?

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci. Alors, nous allons maintenant poursuivre...

**Mme Duranceau :** On y reviendra.

**Le Président (M. Schneeberger) :** ...du côté de l'opposition officielle, et je donne la parole à la députée de Mille-Îles pour 17 min 53 s.

**Mme Dufour :** Merci, M. le Président. Alors, tout à l'heure, j'ai entendu la ministre dire qu'il ne fallait pas proliférer les programmes. Pourtant, il y a quelques semaines à peine, le 9 avril 2025, on voyait, dans la *Gazette officielle*, le nouveau Programme de financement en habitation. Donc, mes questions, là, vont porter sur ce programme qui inclut... Auparavant, le PHAQ avait trois volets. Là, on parle de deux volets, le volet PHAQ et un volet à un... qui a un nom absolument ahurissant, et je vais le lire, le volet 2 : «Projets d'habitation abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels.» Alors, peut-être que la ministre pourrait nous expliquer.

**Mme Duranceau :** Oui. Écoutez, ce n'est peut-être pas un chef d'oeuvre de littérature, là, mais il y a des choses qui doivent s'écrire d'une certaine façon. Oui, ça me fait plaisir de parler de ça. Alors, en fait, on ne multiplie

pas tant les programmes, parce que c'est à l'intérieur du Programme d'habitation abordable, on multiplie surtout les leviers d'intervention, les outils. Encore une fois, je répète, on peut se cantonner dans un programme qui donne des subventions, qui fait en sorte que ça coûte pas mal cher, construire des projets de logement, puis on ne pourra pas en faire beaucoup, on va en faire un nombre limité ou on se donne d'autres outils, comme un outil de financement qui nous permet de faire un mixte, donc, prêt-subvention. Donc, ça permet de réduire la subvention d'à peu près 20 % dans les différents projets, ce qui va permettre de faire plus d'unités.

On considère que, disons, avec le 184 millions de la mise à jour économique, historiquement, on aurait fait 1 000 unités. Avec le PFH, Programme de financement en habitation, à court terme, on va pouvoir en faire 1 400, puis, à plus long terme, puisque l'argent revient au bout de 10 ans, du prêt patient, on va pouvoir faire d'autres unités. Donc, globalement, c'est 1 700 unités qu'on peut sortir avec la même enveloppe. Alors, moi, je préconise des nouveaux outils de financement pour que ça coûte moins cher, que ce soit plus efficace puis qu'on fasse plus d'unités.

**Mme Dufour :** Oui, bien, effectivement, ça fait partie des critères de sélection que... on dit que, dans le fond, on va choisir les projets qui vont coûter ou... en fait, coûter le moins cher à l'unité, là, on dit, pour minimiser l'intervention de la société, de la SHQ dans la viabilisation du projet, donc, ça, c'est quand même assez particulier, on dit : «Les projets ayant les coûts unitaires les moins élevés seront priorisés.» Ça aussi, c'est particulier. Si la subvention est limitée à un montant par unité, qu'est-ce que ça... qu'est-ce que ça change, le coût de l'unité, au bout du compte? Ça, c'est un élément. Surtout qu'on est dans des volets où ça inclut le loyer basé sur les coûts réels. Donc là, on est vraiment... on n'est plus dans des subventions, là, on est dans les garanties de prêt, par exemple. Donc, qu'est-ce que ça change, ici, que les coûts unitaires les moins élevés seront priorisés?

**Mme Duranceau :** O.K. Je pense qu'il faut... Il y a deux façons d'aborder cette crise-là ou le logement, là, on peut l'aborder simplement d'une perspective subvention, programme social, on donne un montant puis on se fout un peu de combien ça va coûter, tout ça, à la fin, on a donné notre subvention. C'est ce qui était fait historiquement. Les gouvernements, autant libéraux que péquistes, ont eu cette approche-là, posaient peu de questions, puis ça a donné ce que ça a donné, hein : arrérage de plus de 15 000 unités parce que l'argent ne suffisait pas.

Donc, moi, ce que je préconise, c'est une approche qui est financière, plus entrepreneuriale, où tu viens voir la SHQ, tu présentes ton projet et tu es tenu par un organisme à but non lucratif, puis, à l'intérieur d'un même projet, la structure financière peut contenir de la subvention, du prêt. Et nous, ça nous préoccupe, combien l'entièreté du projet va coûter, parce que, si ça coûte trop cher, là, ça veut dire que je suis en train de donner trop de subventions ou ça veut dire que le fédéral, il va falloir qu'il donne une subvention, parce que ça ne balancera pas à la fin. Donc, moi, je veux payer le juste prix. Puis les questions qu'on pose puis que le président de la SHQ pose, puis j'aimerais terminer, ça amène beaucoup de compétition dans l'écosystème. Puis on se rend compte qu'on payait bien trop cher dans le passé pour plusieurs projets.

**Mme Dufour :** Oui, on va respecter la proportionnalité, hein, M. le Président.

**Mme Duranceau :** Je suis enflammée par le sujet.

**Mme Dufour :** Les péquistes et les libéraux, ce qu'ils ont construit, c'est du logement social. Il n'y a aucun... aucune, aucune mention du mot «social» dans ce document du Programme de financement en habitation. Pire, on vient ajouter une nouvelle catégorie. On avait du logement abordable. Déjà là, il y avait beaucoup de critiques comme quoi ça ne... c'était loin de représenter la réalité, ce n'était plus considéré abordable. Mais là, pire, on rajoute une nouvelle catégorie, le logement abordable intermédiaire, qui pourrait aller jusqu'à un maximum de 150 % des loyers maximaux reconnus par la SHQ. Un exemple de loyer maximal dans votre circonscription, Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, un quatre et demie, ici, c'est 1 017 \$. Ça, c'est le loyer maximal admissible de la SHQ. Ça veut dire que du logement abordable intermédiaire, qui irait à 150 % de ça, on est à 1 500 \$ par mois. Il n'y a plus... il n'y a même plus d'abordabilité, là. Là, on n'est pas juste loin du social, là, on n'est même plus dans l'abordabilité.

**Mme Duranceau :** Bon, pour revenir au social, chaque fois qu'il y a un PSL, c'est social, hein? Donc, il y a des PSL dans tous les... Tous les projets PHAQ qui veulent des PSL ont des PSL. Alors, à un moment donné, c'est aussi les organismes qui portent ces projets-là qui doivent les demander, d'une part.

D'autre part, dans les leviers, il y a aussi la philanthropie, 1 000 unités avec Unitâinés. Pour les personnes âgées les plus vulnérables, aux plus bas revenus, c'est comme si on avait construit du logement social, mais pas mal moins cher que ce qui se faisait avant. Donc, du social, on en a encore. Là, après ça, j'aimerais rappeler que le député de Laurier-Dorion veut nous amener collectivement, là, vers un 20 % de logements à but non lucratif ou... Bien, comment on va y arriver? Dites-moi ça, dites-moi ça, comment on va arriver à atteindre ce chiffre-là, si on y va à coup de grosses subventions à chaque fois, sans poser de question sur les coûts.

**Mme Dufour :** Écoutez, d'abord, je dois mentionner qu'Unitâinés, il y a quand même des montants qui sont davantage qu'ailleurs. Il y a eu de la philanthropie, mais on parle de 5 millions pour 1 000 unités, là, ce n'est pas... ils n'ont pas financé...

**Mme Duranceau :** Bien, nommez-moi quelqu'un qui a accepté de faire ça avant.

**Mme Dufour :** Mais il reste que ce n'est pas ça qui va permettre qu'on construise énormément de logements au Québec. Deuxièmement, c'est plutôt la... le fait... la façon qu'ils ont construit qui a permis de réduire les coûts. Troisièmement, PSL, c'est à la personne, c'est limité à 50 % par projet, si je ne me trompe...

**Mme Duranceau :** Non, pas du tout, pas du tout.

**Mme Dufour :** Mais ça reste que c'est à la personne. Donc, à tout moment, si la personne quitte, ça peut changer. D'ailleurs, ici, on l'indique dans le programme, là, que les loyers vont pouvoir être augmentés si quelqu'un quitte, selon les règles prévues de fixation de loyer régulières. Et là on a parlé de logements à but non lucratif, mais, dans les demandeurs admissibles, ici, ce programme, c'est ouvert à tout le monde, le privé également. Même il est encouragé, le privé, dans le programme, là. Donc, ce n'est pas avec ce programme-là qu'on va augmenter énormément non plus notre part de logements hors marché, là.

**Mme Duranceau :** Alors, votre question? Bien, je vais répondre, là, ad lib.

**Mme Dufour :** C'est un commentaire.

• (15 h 40) •

**Mme Duranceau :** Alors, pour ceux qui s'inquiètent, là, de la part du privé dans toutes nos démarches pour construire le plus de logements possible et de tous les types de logements, ça fait que l'abordabilité peut varier, mais l'important, c'est de multiplier les... multiplier les projets puis d'augmenter tous les types de logement. Bien, voyez-vous, là, je veux rassurer tout le monde, 94,2 % de tout ce qu'on a dans le pipeline, là, actuellement, de logement, 94,2 % est détenu par des entités à but non lucratif, O.K., puis il y en a 5,8 % porté par le privé. Puis on aurait été bien fou de ne pas les accepter, ils étaient prêts, ils étaient moins chers que les autres, ils ont une garantie d'abordabilité pour 35 ans. Donc, ça me fait du logement moins cher pour des gens qui en ont besoin. On n'est pas dogmatique, on construit puis on livre pour tout le monde.

**Mme Dufour :** Oui, écoutez...

**Le Président (M. Schneeberger) :** Députée de Mille-Îles.

**Mme Dufour :** Oui, merci. On dit dans les critères qu'on va choisir les projets permettant de construire une proportion plus grande de logements abordables et abordables intermédiaires. Ceux-là vont être priorisés. Donc, je pense qu'on va inciter les groupes qui vont présenter ici à prévoir les loyers les plus élevés, ils vont se rendre aux maximaux... aux montants maximaux, pardon, de... que la SHQ, pour pouvoir en faire davantage, parce que, si le loyer est moindre, donc il y a moins de revenus qui revient, donc il y a moins... il y aura besoin de plus de subventions, etc. Ça fait que pour, finalement, en faire davantage, bien, ils vont monter les loyers.

Ensuite, je vous ai entendue dire : On va choisir ceux que le coût revenait le moins par unité, mais ça, ça amène aussi une discrimination envers les projets qui ont besoin d'acheter des terrains plus coûteux versus ailleurs où les terrains sont beaucoup moindres ou sont offerts gratuitement dans certains cas. Donc, est-ce que vraiment c'est le programme qui va répondre aux besoins là où ils sont les plus criants?

**Mme Duranceau :** Bon, alors, rectification, on est... on questionne les coûts comme ça ne s'est jamais fait. Et puis on distingue aussi le coût de construction au pied carré hors sol versus le coût du terrain. Donc, on compare des pommes avec des pommes au niveau des... du prix coûtant. Ça fait que si un terrain coûte plus cher à Montréal qu'à Lévis, bien, ça va être pris en considération dans l'analyse. Alors, ça, c'est cours 101, là, en matière d'immobilier.

Ensuite de ça, le Programme de financement en habitation, c'est un outil additionnel, ce n'est pas : on ne fait plus de logement pour les personnes les plus vulnérables. Vous savez, ça ne marchera pas, le montage financier pour les clientèles plus vulnérables, ça a besoin d'être davantage subventionné. C'est juste un outil additionnel parce que les besoins sont très grands, puis il faut augmenter l'offre de tous les types de logement et, un parapluie dans tout ça, il faut augmenter de manière générale l'offre de logement à but non lucratif. Pour y arriver, il y en a qui sont très subventionnés, il y en a qui le sont un peu moins, qui sont plus abordables, puis il y en a qui le sont un petit peu moins parce qu'ils ont du prêt, on se rapproche plus d'un loyer qui est plus près du marché, mais, ultimement, c'est détenu par un organisme à but non lucratif, puis, dans 15 ans, mon abordabilité, elle a grandi. Alors, c'est le modèle que... dont vous aimez parler à Vienne, en France. Les modèles européens sont basés là-dessus depuis plus de 50, 60, 75 ans. Alors, c'est ça qu'on fait.

**Mme Dufour :** Mais ça ne dit pas que ça doit être détenu par un OBNL ici, là, ça peut être du privé, là, ce n'est pas du tout... ce n'est pas ça, là.

**Mme Duranceau :** Effectivement, on n'est pas dogmatique, effectivement, le Programme d'habitation abordable est ouvert à tout le monde. Puis je tiens à rappeler que la proportion demeure très raisonnable, hein, moins de 5,8 % de projets privés, parce qu'ils étaient prêts. C'est une préoccupation de la SHQ de livrer du logement à but non lucratif. C'est ce qu'on démontre ici. S'il y a un projet privé qui tient la route, qui répond à des besoins, bien, on le considère. Il faut comprendre qu'en région particulièrement, vous étiez préoccupée par les régions, tantôt, là, bien, nous

aussi, on l'est, puis en région, souvent, ça va être pour des travailleurs. Puis là on a des joueurs privés qui veulent construire, puis, bon, pour différentes raisons, c'est un projet privé qui va nous être présenté. Moi, les gens viennent me voir puis m'en parlent, des projets. Alors, je veux le plus de flexibilité possible dans les programmes pour être capable de répondre aux besoins.

**Mme Dufour :** Le PHAQ, quand il a été créé, il y avait du privé, mais on a pu voir qu'effectivement il y avait peu d'intérêt du privé dans ce programme-là, mais je pense que c'est plus par la mouture du programme. Ce n'est pas que les privés n'ont pas d'intérêt à construire, quand ils ont un programme adapté à eux, ils embarquent. Mais ici, ça se peut très bien que la proportionnalité du nombre de privés augmente substantiellement...

**Mme Duranceau :** Bien là, qu'est-ce vous voulez, là? Je ne comprends pas. Vous dites deux choses et son contraire.

**Mme Dufour :** Non, non, non...

**Le Président (M. Schneeberger) :** S'il vous plaît, ne pas vous interpeler. Attendez que les...

**Mme Dufour :** Je fais... je fais juste souligner que ce n'est pas parce que la proportion que vous montrez des programmes précédents était faible en termes de privé... Ce programme-là, ça pourrait être différent, surtout qu'on ajoute une nouvelle définition qui n'existait pas : le logement abordable intermédiaire. Et donc, comme ils vont pouvoir, évidemment, charger plus cher par mois, bien, ça va avoir un intérêt supplémentaire pour faire ses frais. Mais la question, c'est : Est-ce que ça va vraiment répondre aux besoins les plus criants, ceux qui actuellement, là, à 1 500 \$, ils sont... ils ne peuvent pas, là, se le payer?

On avait, ce matin, les données sur ce qui est un revenu viable au Québec pour, tu sais, une famille de deux enfants, deux adultes, actuellement, là, on est... Les montants que ça coûte, un loyer, c'est bien... c'est bien au-delà de ce que le... le revenu, disons, maximal de la SHQ, qui est prévu dans les programmes. Donc là, il risque d'y avoir un enjeu où ceux qui en sont les plus en besoin ne pourront pas payer les loyers qui seront prévus dans ces projets, avec du logement abordable intermédiaire.

**Mme Duranceau :** Encore une fois, je ne sais pas ce que vous recherchez, là... en fait, je le sais, mais, moi, ce que je dis, c'est que je multiplie les façons d'intervenir. On a besoin de tous les types de logement et, surtout, on a besoin d'augmenter le nombre de logements à but non lucratif. Donc, j'ai plusieurs outils, là, qui me permettent de faire ça. Oui, le privé a le droit, mais, à un moment donné, on juge des différents projets puis on a aussi des contraintes budgétaires à respecter, donc il y a des limites à ce qu'on est capable de faire à l'intérieur des budgets disponibles annuellement. Je pense que ça nous donne, au contraire, une marge de manoeuvre pour répondre oui dans un cas où ce sera pertinent.

Mais c'est sûr qu'entre deux projets, un à but non lucratif pour toujours puis un privé, tu sais, toutes choses étant égales par ailleurs, je pense que le projet à but non lucratif devrait l'emporter, parce que c'est une abordabilité pour toujours, toujours, versus 35 ans dans le cadre du programme PHAQ avec un privé. Mais parfois ça va permettre de répondre à une demande spécifique à... puis ça va être important d'y répondre.

Donc, on se donne les outils. Si vous aimiez mieux travailler avec AccèsLogis, cantonné dans une seule façon de faire, subventions, on a peur d'avoir peur, c'est correct, mais, moi, je multiplie les façons d'intervenir.

**Mme Dufour :** Je veux juste souligner qu'à Gatineau, si je fais le même exercice pour un deux chambres à coucher, on est à 1 678 \$, le loyer potentiel dans un...

**Mme Duranceau :** Ce qui est en bas du marché.

**Mme Dufour :** ...logement intermédiaire. Oui, mais ce que peu de gens ont les moyens de se payer dans la réalité.

Je vais terminer avec une question. Les unités qui seront subventionnées... bien, subventionnées ou plutôt financées dans la catégorie logement à loyer basé sur les coûts réels, est-ce qu'elles vont compter dans les chiffres du gouvernement, vu qu'on parle juste de garantie de prêt, dans ce cas-ci? Les unités livrées, est-ce qu'on va les inclure, alors que c'est juste des garanties de prêt ou du capital patient?

**Mme Duranceau :** Bien, si ça te prend une garantie de prêt pour avoir ton prêt de la banque pour être capable de livrer 1 000 logements, le gouvernement est la bougie d'allumage dans ce projet-là, il permet de livrer du logement à but non lucratif.

**Mme Dufour :** Donc, on va compter des unités qu'on n'aura pas financées, au bout du compte, avec de l'argent comptant. Parfait, merci.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Ça va? Alors, nous allons maintenant du côté ministériel, et j'entends la députée de Labelle pour 9 min 49 s.

Mais avant, je voudrais juste peut-être avoir le consentement pour dépasser d'une grosse minute, étant donné qu'on a commencé une minute en retard, pour avoir le temps.

**Des voix :** Consentement.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Consentement. Parfait. Allez-y.

• (15 h 50) •

**Mme Jeannotte :** Merci, M. le Président. Bien, moi aussi, j'en profite pour saluer ma collègue ministre, saluer les collègues des oppositions et saluer mes collègues de la partie gouvernementale, mais surtout saluer les équipes aussi qui travaillent si fort, M. le P.D.G. de la Société d'habitation du Québec, bonjour, et puis tous les gens qui travaillent pour la société ainsi que l'équipe du cabinet de la ministre, l'équipe du MAMH aussi qui travaille très fort pour épauler la SHQ très souvent, et le Tribunal administratif également. Bonjour, tout le monde.

J'ai eu la chance d'être nommée adjointe parlementaire, au début de ce mandat, M. le Président. Puis dans le... l'autre mandat de la CAQ, j'avais participé à la Commission administration publique. Et je me souviendrai toujours que la Vérificatrice générale avait vraiment été scandalisée par la lenteur d'AccèsLogis. Ça, ça a été mes débuts, donc, avec le côté de la crise du logement.

Et puis j'ai été témoin de l'efficacité de ma collègue ministre et toute l'équipe, là, qui se sont mis en branle à partir de 2022. Puis, M. le Président, ça va être ça, ma première question à ma collègue, de revenir sur les moyens dont elle a... ce qu'elle a mis en place. Mais on est partis de zéro, là, vraiment, j'ai été témoin de ça, comme adjointe parlementaire. On a pris la crise à bras-le-corps, comme on dit en bon québécois, puis tout a été reviré, là, dans le fond. Parce que, vous savez... Avez-vous déjà agrandi une maison chez vous? Avez-vous déjà vous-même bâti une propriété? C'est quelque chose, l'habitation, puis on sous-estime...

Vous savez, les oppositions, c'est certain qu'ils voient toujours le verre à moitié vide. C'est normal, c'est leur rôle. Mais, de mon côté, M. le Président, puis ça va être ça, ma première question à la ministre... Tu sais, dans le fond, pour regarder le verre à moitié plein, il faut regarder qu'est-ce qu'on a fait à partir d'AccèsLogis, qui prenait tant de temps à se faire, puis on... je veux... j'aimerais ça, Mme la ministre... je me tourne vers vous pour revenir sur les moyens, parce qu'on vous a entendue beaucoup parler de l'offre... c'est tout à fait normal, plus qu'on va avoir d'offre, moins les prix vont être élevés. Ça fait que ma collègue disait toujours : La solution, c'est d'augmenter l'offre. M. le député de Laurier-Dorion, il n'est pas certain. Bien, c'est parce qu'on ne vit pas dans le même monde. Nous, on est pragmatiques puis on vit avec la réalité, et donc ma collègue a raison de dire ça.

Puis par ailleurs, une fois qu'on a dit ça, elle... l'autre chose qu'elle dit souvent, c'est : Bien, il faut penser en dehors de la boîte, parce que, quand on est dans une crise telle qu'on la vit, pour toutes sortes de raisons, hein, il y a des nouveaux phénomènes, il y a des gens, suite à la pandémie, qui... il y a eu plus de gens qui se sont mis à vivre seuls, il y a des nouveaux phénomènes, il y a des... il y a eu plus de gens dans la pauvreté aussi, des enjeux qu'on ne connaissait pas, pour toutes sortes de raisons, puis, bref, chère collègue, vous en avez parlé tout à l'heure abondamment.

Mais peut-être prendre le temps d'expliquer, parce que, pour la population ou les gens qui nous écoutent, le PHAQ, Unitainés, modulaires, fonds fiscalisés, les partenaires, ça fait bien des mots, puis c'est complexe, l'habitation, c'est... Quand un projet atterrit, ça se crée... ça ne se fait pas en criant ciseau, c'est... Puis moi, j'ai été, au contraire, impressionnée par tous les moyens, que ce soit l'argent, parce qu'il y a eu quand même 6 milliards d'annoncés par notre gouvernement, après ça, bien, que ce soient les projets de loi puis que ce soient les programmes qu'on a revus. Ça fait que, ma chère collègue ministre, j'aimerais ça que vous reveniez sur les programmes puis les outils, vous avez parlé des outils tout à l'heure, qui ont été mis sur pied pour justement contrer cette crise du logement. C'est ma première question.

**Mme Duranceau :** Bon. Avec grand plaisir, Mme la députée de Labelle. C'est vrai, bien, historiquement, un seul programme : AccèsLogis, subventions, on ne pose pas trop de questions, combien de temps ça prend, ce n'est pas vraiment grave, on aide le monde, puis c'est correct, puis ça a livré, tu sais, 35 000 unités sur une... sur, quoi, 25... sur 25 ans, c'est parfait. Sauf qu'on s'est rendu compte, là, puis, si je reviens avec mon supergraphique, on s'est rendu compte que ça ne fonctionnait plus, là : 1 000, 1 200, 1 500 les bonnes années, là, des libéraux puis des péquistes. On annonçait des unités, mais on ne se souciait pas trop de ce qui se passait, puis ils sortent-tu, ces unités-là, hein? Ça fait qu'on a atteint, là, le chiffre... on a culminé en octobre 2018, quand on est rentré au pouvoir, avec 14 000 unités d'AccèsLogis qui n'étaient pas livrées, là.

Alors, nous, ce qu'on a fait les premières années, vous voyez, la ligne descend, là, bien, c'est parce qu'on a mis de l'argent à chacune des années pour pouvoir les sortir. Donc, on a compensé ce qui n'avait pas été fait dans le passé puis, après ça, on est venu rajouter des nouvelles initiatives que sont les fonds fiscalisés puis le Programme d'habitation abordable.

Puis, encore une fois, l'idée, c'était de sortir d'un programme qui ne livrait plus, qui ne livrait plus, pour différentes raisons, puis qui ne laissait pas de place au privé non plus. Et ce n'est pas une hérésie, là, le privé, puis ce n'est pas... ça a vraiment permis de mettre de la compétition dans l'écosystème, de remettre en question les coûts de construction puis de voir qu'un joueur privé peut livrer à un OBNL un projet d'habitation à des coûts moindres, dans des délais moindres, puis ça marche pareil, on atteint l'objectif d'être détenu par un OBNL puis de procurer du logement abordable aux citoyens.

Ça fait que je pense que ça, c'était l'objectif, c'était d'ouvrir aux autres joueurs parce que, dans le contexte actuel, on ne pouvait pas se permettre non plus de se cantonner seulement du côté communautaire, on avait de besoin, on a encore besoin de tout le monde. Alors, ça, c'est la... les raisons, là, fondamentales du PHAQ.

C'est vrai qu'au début, là, c'est parti un peu, tu sais, sur des chapeaux de roue, puis il a fallu modifier, il a fallu modifier des choses parce... puis on a écouté tout le monde, puis on le modifie. Ça fait trois ou quatre fois qu'on le modifie. Mais qu'est-ce que vous voulez, les... c'est... il faut fonctionner à l'intérieur de programmes normés, puis c'est... ce sont des deniers publics, alors il faut... Moi, j'ai... je n'ai pas d'enjeu avec ça. Donc, on fait les choses dans les règles de l'art.

Ensuite de ça, on a rajouté les fonds fiscalisés. Les fonds fiscalisés, ils arrivent avec de l'expertise, ils arrivent avec de l'argent, puis ils arrivent avec des gens qui sont capables de nous aider à analyser les projets, puis ils arrivent aussi avec une vue externe qui pose des questions aux gens dans l'écosystème, qui remettent en question aussi les façons de travailler, puis les coûts qui semblent acceptés de tous, mais que, quand tu te mets à poser des questions, ah, finalement, il y a peut-être des petites économies qu'on peut faire. Alors, ça, ça a aussi rebrassé les cartes. Donc, ça, c'était... je pense, ça a été... puis, je pense, c'est bien apprécié par les gens sur le terrain. Ça peut faire un... vous me permettez l'expression, là, un «one-stop shop», où les porteurs de projets peuvent aller puis ils se font accompagner. Alors, c'est très efficace.

Unitainés, j'aimerais revenir là-dessus, facile de dire : Ah! c'est juste un petit montant de 5 millions qui a été mis par la philanthropie. Je ne sais pas qui, autour de la table, veut mettre 5 millions pour 1 000 logements au Québec, là. Je pense qu'au contraire on est chanceux d'avoir un Luc Maurice qui dit : Bien, moi, je veux redonner, j'ai les moyens de redonner, j'ai l'expertise, j'ai le réseau de contacts puis je vais vous livrer ça dans les délais, dans les budgets, puis des délais de deux ans. Il n'y a pas un programme gouvernemental qui a livré ça, là, puis bien que le PHAQ se soit beaucoup amélioré par rapport à AccèsLogis. Alors, on est chanceux, je pense, collectivement, de bénéficier de ce projet-là qui va aller vraiment aider nos personnes âgées les plus vulnérables.

Ensuite de ça, bien, on a amené la notion de développeur qualifié, du monde qui est capable de construire, des... de changer la donne, construire rapidement, qui connaissent la construction. Ça fait que ça vient nous aider, ça aussi.

Et, bien, les modulaires, tu sais, ça aussi, c'est une façon de répondre aux besoins. En région, beaucoup de projets nous étaient présentés, puis, je le mentionnais tantôt, compte tenu de la non-disponibilité de la main-d'oeuvre ou du coût des matériaux, on arrivait avec des coûts de construction vraiment trop élevés. Puis, quand ça coûte trop cher pour un projet, ça fait juste qu'on va en faire moins. Ça ne veut pas dire qu'il va y avoir plus d'argent au bout de la ligne, on va en faire moins avec l'enveloppe qu'on a. Donc, le modulaire, c'est une bonne solution pour construire à moindre coût et plus rapidement.

**Mme Jeannotte :** Bien, merci beaucoup. Puis ma deuxième question, dans le fond, j'ai eu la chance de travailler aussi sur l'équilibre entre les locataires puis les propriétaires, ça fait que j'aimerais ça vous amener du côté du Tribunal administratif du logement. Vous savez, encore une fois, on parle toujours du verre à moitié vide, mais on oublie que 88 % des gens s'entendent très bien entre leurs locataires puis leurs propriétaires. Cela étant dit, ça aussi, vous vous y êtes attardée avec grand... une grande volonté. Ça fait que j'aimerais ça vous entendre, Mme la ministre, sur... Dans le fond, pouvez-vous nous expliquer quelles mesures notre gouvernement a mis en place pour améliorer l'efficacité du Tribunal administratif du logement pour réduire les délais? Parce qu'on nous... on disait qu'il y avait trop de délais, là, au... ce qu'on appelle communément le TAL.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme Labelle.

**Mme Jeannotte :** Ah! M. le Président...

**Le Président (M. Schneeberger) :** Alors, la réponse ira dans le prochain bloc. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. Et j'entends la députée de Mille-Îles pour 18 minutes.

• (16 heures) •

**Mme Dufour :** Merci, M. le Président. Je veux peut-être juste rectifier, là, 5 millions, c'est vraiment un don extraordinaire, mais ce n'est pas ça qui a permis de construire 1 000 unités, c'est l'optimisation. Parce qu'avec 5 millions, c'est... si on divise par le nombre d'unités, on le sait très bien que ça ne permettrait pas de financer. Il y a eu quand même une subvention gouvernementale fort importante, il faut le souligner, dans ce dossier-là.

Je veux parler des 23 000 unités que la ministre a mentionnées à plusieurs reprises. C'est des... c'est présenté dans la Stratégie québécoise en habitation, on voit la répartition des 23 000 unités. On ne voit pas où ça a commencé. Mais, si on comprend bien, c'est sur la... depuis 2018, là, l'arrivée de la CAQ au pouvoir, que ces 23 000 unités là seraient construites. Et ça s'étale jusqu'en 2028-2029. Je veux juste valider si c'est bien ça.

**Mme Duranceau :** Effectivement, c'est depuis 2018, parce que ça ne sortait pas avant nous autres.

**Mme Dufour :** Bien, ça ne sortait pas, avant 2018, dans les cinq années précédentes, il y a eu quand même 8 463 unités qui ont été construites en cinq ans par... sous la gouverne du Parti libéral du Québec. Il y en a eu 16 352 qui se sont construites dans les neuf ans de l'autre... du mandat précédent. Alors, de dire que ça ne sortait pas de terre, il y en avait quand même, là. On arrive à un total, de ces deux mandats-là, de 25 000 unités, là. Donc, de dire que ça ne sortait pas de terre, c'est peut-être exagéré.

**Mme Duranceau :** Alors, je rappelle ici le graphique, 2018, arrérage libéral, 14 000 unités qui ne sortaient pas, hein, parce que le logement, c'était une affaire de gauche dont on ne s'occupait pas. Mais là le logement, c'est devenu une préoccupation de tout le monde, puis nous, on s'en occupe. Alors, l'arrérage, on l'a... on l'a réduit, ramené à zéro d'ici... En 2026-2027, il y a un dernier projet, là, AccèsLogis. Et, pour répondre à la question, donc, livraison d'unités, 2023 à 2028, alors on sera à 25 513, là, bon, puis on va continuer de bonifier, mais c'est, grosso modo, là, en 2026 qu'on aura le plus d'unités qui vont sortir de terre. C'est normal, ça prend un certain temps, là, mais je pense que ça avance bien.

**Mme Dufour :** Oui, merci. J'ai... On a eu la chance de parler de cet arrérage-là lors d'un échange précédent, et moi aussi, j'avais mon tableau, puis je vais le ramener parce que peut-être que la ministre l'a oublié, que, quand le Parti libéral est arrivé au pouvoir, il y avait déjà près de 15 000 unités d'arrérage qui venaient du Parti québécois, mais, parce qu'ils avaient lancé la vision, l'ambition... Ils étaient... ils étaient optimistes, peut-être un peu trop, à ce moment-là, mais il reste qu'ils ont fait des grandes annonces. Et donc, quand le Parti libéral est arrivé au pouvoir, il y avait déjà un arrérage de 15 000. Donc, je voudrais le souligner, là, mais les chiffres que j'ai donnés, ils se sont construits. Donc, de dire qu'il n'y avait rien qui se construisait sous le Parti libéral, c'est faux. Dans les mandats des... deux derniers mandats, il s'est construit plus de 25 000 unités. Donc, je le souligne.

Et là les montants qu'on parle, de... que la ministre nous mentionne, 25 000 unités, des fois, elle nous parle de 23 000, les gens dans l'industrie pensent que ce sera peut-être moins selon la vitesse et les projets qui sont annoncés, mais, dans tous les cas, il faut quand même souligner que ça s'est fait avec de l'aide du fédéral, ce qui n'existait pas dans le passé, ce qui n'existait pas lors des annonces et les constructions du Parti libéral. Je veux juste le souligner parce que c'est quand même... C'est quand même important, là. Il y a eu quand même 2,7 milliards d'argent du fédéral qui ont permis de... tu sais, qui ont permis de bonifier ces annonces-là. Donc, on est... on est, quoi, à 7 milliards environ pour l'ensemble de ces 23 000 ou 25 000 unités, là, selon, bien, 39 % de ce montant vient du fédéral, n'est-ce pas?

**Mme Duranceau :** Bien, écoutez, je ne sais pas vos calculs, mais nous, on prend l'argent. Il peut venir de partout, on le prend.

**Mme Dufour :** O.K., bien, 2,7 milliards sur 7 milliards, c'est 39 %. C'est quand même... C'est quand même une donnée intéressante à savoir, là, que ce n'est pas juste Québec qui a fait ça tout seul.

**Mme Duranceau :** Bien, c'est une bonne nouvelle. C'est une bonne nouvelle pour la population. Ça veut dire que nos impôts du Québec sont à l'oeuvre puis nos impôts fédéraux sont à l'oeuvre. Alors, on est contents de votre précision. Merci.

**Mme Dufour :** Je suis d'accord. Merci que vous soyez contente, c'est bien, mais ce que je voulais mentionner, c'est que, sur les 10 ans de la CAQ, il y en aura eu 2 300, 2 500 unités environ, par année, qui se seront construites avec de l'aide du fédéral. Si on avait eu cette aide-là similaire, le gouvernement... Les deux gouvernements du Parti libéral précédents auraient construit un peu plus d'unités que ça si on avait eu la même proportion d'aide qui n'a pas existé à l'époque. Donc, tu sais, c'est bien beau de se péter les bretelles, et penser qu'on est les premiers, puis qu'on est ceux qui font le mieux, etc., là, mais il s'est fait quelque chose avant. Il faudrait le souligner. Il faudrait le reconnaître.

**Mme Duranceau :** Bien là, moi, je ne suis pas là pour vanter les années libérales. Ça fait que je vais vous laisser faire ça. Je peux vous prêter mon tableau, là, parce que, tu sais...

**Mme Dufour :** Je peux vous prêter le mien aussi.

**Mme Duranceau :** ...quand je remonte à 2005-2006, il y a 6 000 unités qui traînaient, là, puis c'étaient des années libérales, puis il y a eu plus d'années libérales que péquistes, mais... Puis, pour vos doléances fédérales, bien là il y a un nouveau gouvernement, vous pourrez leur faire...

**Mme Dufour :** Je peux vous fournir le mien, oui, ça va me faire plaisir de vous fournir le mien également, qui sont des données prises sur le site de la SHQ, en passant, là. On ne les a pas inventées, ces données-là.

On va continuer dans les programmes. Il y a des... une catégorie qui s'appelle «Développeur qualifié». Est-ce que c'est possible de savoir ce que ça veut dire, être développeur qualifié?

**Mme Duranceau :** Bien oui, je l'ai expliqué à plusieurs reprises. Vous avez peut-être manqué les annonces, mais le premier développeur qualifié qu'on a annoncé, c'est la Société de développement Angus. Encore là, on voulait... On veut travailler avec les meilleurs, contrairement à ce qui se faisait dans le passé. N'importe qui qui avait une idée de projet pouvait la déposer. Là, on veut des gens qui vont... qui ont des idées puis qui sont capables de livrer leurs idées. Alors, les développeurs qualifiés, c'est ça. Ce sont des groupes qui sont capables de livrer du logement, qui ont une bonne gouvernance, qui ont un bilan qui est solide et qui ne construiront pas quelque chose puis, en bout de ligne, ils ne seront pas capables de l'exploiter parce qu'ils sont mal structurés. Alors, on est dans une approche où ça prend des gens solides pour recevoir des sommes du gouvernement puis pour livrer.

**Mme Dufour :** Il existe actuellement trois développeurs qualifiés. Vous avez mentionné Angus. Il y a UTILE. Eximm, ça, c'est un privé. Pourquoi? D'où ça sort? On ne sait pas. Tous les GRT ont demandé à le devenir. Il existe un GRT qui est très connu, et qui est très solide, et qui est très qualifié, qui s'appelle Bâtir son quartier. Pourquoi il n'en fait pas partie? C'est étonnant. Interloge, pourquoi il n'en fait pas partie? Et qu'est-ce que ça donne d'être développeur qualifié? Est-ce que ça donne un avantage quelconque?

**Mme Duranceau :** Bien, premièrement, là, le formulaire est en ligne et il est ouvert à tous, O.K.? C'est un processus très démocratique. Puis il y a d'autres annonces qui vont être faites prochainement. Les annonces de développeurs

qualifiés sont toujours associées à des projets aussi qui sont... qui sont soumis, donc, parce que n'importe qui peut aussi se dire développeur, se prétendre capable de livrer, mais as-tu déjà livré? Combien tu en as livré? Combien tu en gères? Qu'est-ce que tes états financiers ont l'air? Qu'est-ce que tu me présentes? Est-ce que tu es encore dans l'ancien mode de pensée puis de structure financière ou tu me présentes une structure financière qui est... qui est optimisée, où est-ce que j'ai moins de subventions, un peu de prêts, de la garantie de prêts, que, globalement, avec une enveloppe x, je vais être capable de livrer plus d'unités? Donc, c'est ça qui est considéré dans l'analyse.

**Mme Dufour :** Des privés, il y en a plein. Pourquoi Eximm en particulier? Et, je le répète, là, les GRT en fait des demandes, mais il n'y en a pas qui ont été ajoutés dans la liste. Et qu'est-ce que ça donne? Ça donne quoi d'être développeur qualifié?

**Mme Duranceau :** Ça donne... Du côté du gouvernement, ça donne une garantie qu'on travaille avec les bons joueurs, qui sont solides financièrement, qui ont une expertise de livrer du logement, qui sont capables de construire, qui sont capables d'exploiter. Puis, du côté des différents joueurs qui veulent obtenir ce statut-là, ça leur permet de discuter de manière plus fluide avec la SHQ, comme s'ils appelaient leur banquier. Plutôt que d'être en mode : J'attends qu'il se passe quelque chose, qu'il y ait un appel à projets, les discussions peuvent être en continu. Et je pense que ça répond à un besoin qui a été exprimé dans le marché autant du côté des OBNL d'habitation que du secteur privé.

**Mme Dufour :** Donc, vous avez des échanges en continu avec un développeur privé qui s'appelle Eximm?

**Mme Duranceau :** Bien, non seulement on a des échanges en continu, il nous a livré 200 logements à Québec, déjà prêts, là.

**Mme Dufour :** O.K., mais, en tout cas, ce n'est pas clair, pour les développeurs qualifiés eux-mêmes, c'est quoi, l'avantage de l'être. Je vous dis ça. Je vous transmets le message. Les consortiums choisis pour les 500 unités modulaires, là, il y a un appel de projets qui est fermé, je crois... mais qu'il y a eu un appel de projets pour déposer des projets d'unités modulaires, mais ces projets-là doivent... Ils vont être associés à des consortiums qui ont été choisis l'an dernier, mais on ne le sait pas, ce n'est pas écrit, sur le site, c'est qui.

• (16 h 10) •

**Mme Duranceau :** Bien non, on ne le sait pas parce que ce n'est pas encore annoncé. Alors, il y a un processus très, très rigoureux qui a été suivi. À l'automne, on a eu un appel d'offres pour sélectionner des consortiums, qui comprenaient un constructeur modulaire, un ingénieur, un architecte puis un contracteur général, et ces consortiums-là ont été sélectionnés, puis on est aux dernières étapes, là, de signature d'ententes. Et, en parallèle, cet hiver, on a fait un appel d'intérêt ou d'offres, si on veut, appel d'intérêt auprès des villes, quelle ville est prête, quelle ville a un terrain, quelle ville va faire en sorte qu'ils sont capables d'accueillir des projets rapidement, et il va y avoir un maillage qui va se faire, ville ou organisme, là, qui était prêt avec un projet, partout au Québec, puis un maillage qui va se faire entre le besoin de la ville ou de l'organisme et le consortium de modulaires. Alors, ça, ces annonces-là vont se faire... vont se faire en... dans les prochaines semaines. Puis tout ça, c'est fait à travers SEAO, selon les règles. Je ne suis même pas... Je ne sais même pas qui est sélectionné, là, moi. Ça fait que j'attends ça comme vous.

**Mme Dufour :** Bon, on va attendre ça avec impatience. Les conversions d'immeubles qui avaient été annoncées, en fait, on voulait faire un inventaire des bâtiments gouvernementaux qui pourraient être cédés pour faire du logement social et abordable, on en est où dans ce dossier?

**Mme Duranceau :** Bien, c'est en ligne. Là, peut-être, on pourra me préciser c'est où, là, sur le site, mais il y a six propriétés. Il y a un travail de moine, honnêtement, qui a été fait à travers les différents ministères pour identifier... Puis il y en a plus d'une centaine, là, de terrains qui ont été identifiés. Ceux qui sont en ligne, c'est qu'on avait répondu à toutes les questions. Est-ce que le terrain est contaminé? Est-ce que je suis proche des transports en commun? Est-ce que c'est propice pour le logement? Et ceux qui sont là, donc, répondaient à tous les critères. Est-ce qu'on pourrait en mettre plus? Est-ce que je souhaiterais en voir plus? Oui, parce que, tu sais, je pense, ça pourrait susciter des idées et des opportunités, mais le travail se poursuit. Puis c'est en continu, là, qu'on va en ajouter, mais ça fait déjà plusieurs mois, là, que c'est là. Je pense qu'en janvier on a mis ça en ligne.

**Mme Dufour :** O.K., mais il y a déjà des projets qui ont été identifiés?

**Mme Duranceau :** Il n'y a pas de projet parce que, là, c'est disponible. Alors, qui veut l'acheter peut l'acheter ou qui... Bien, qui veut l'acheter... Si c'est pour des projets de logement abordable, étudiant, là, on va s'entendre, mais je ne pense pas que personne n'ait levé la main, là, depuis qu'on a mis en ligne... O.K., on a deux intérêts, semble-t-il.

**Mme Dufour :** On va les céder ou on va exiger qu'ils soient achetés? Parce que ce n'est pas la même chose. Ce n'est pas... Ce n'est pas un don si on doit payer.

**Mme Duranceau :** Non, effectivement, ce n'est pas... ce n'est pas la même chose, puis rien ne se perd, rien ne se crée. Si on le cède gratuitement pour un projet de logement abordable ou étudiant, bien, ce sera la contribution

du gouvernement à ce projet-là, puis, du fait qu'on va faire une contribution, ça va coûter moins cher. Donc, on verra, puis, s'il n'y a pas d'intérêt du milieu à but non lucratif, bien, il pourra être vendu, à ce moment-là, à la valeur marchande, à un privé qui souhaitera l'acheter.

**Mme Dufour :** Oui, effectivement, c'est comme ça qu'on fonctionnait aussi dans les municipalités pour... S'il y avait un don de terrain, bien, ça faisait la partie... la contrepartie de la municipalité. Et ça, ça va se faire avec le nouveau programme qu'on parlait dans le bloc précédent?

**Mme Duranceau :** Bien, ça va se faire avec le programme qui sera applicable. On verra, là. On verra selon le projet. Je pense que ce qui est important, si on veut livrer du logement, c'est d'arrêter de se cantonner dans une seule façon. Si, là, la façon qui nous est proposée, elle n'est pas prévue, bien, on va l'analyser, puis, s'il faut qu'on passe ça au Conseil du trésor, puis qu'on l'approuve, puis qu'on aille au Conseil des ministres, on le fera. Je pense qu'il faut se doter collectivement de d'autres outils. On ne l'atteindra jamais, le 20 % de logement à but non lucratif, si on se cantonne dans une seule façon de faire.

**Mme Dufour :** Non. Et, si on ouvre beaucoup au privé, non plus, ça va être difficile d'atteindre le 20 % à but non lucratif.

Je vais revenir... On a parlé de multiplication des programmes. On l'a vu, il y a plusieurs projets qui sont hors programme. Unitairés s'est avéré hors programme. Les fonds fiscalisés se sont avérés hors programme. Il y a... Puis là il y en a sûrement d'autres qui m'échappent, là, qui se sont avérés hors programme. Là, on voit que le programme habitation Québec est modifié, une nouvelle mouture. Si vous aviez été ministre en 2020, est-ce que vous l'auriez fait, le PHAQ, sa version initiale?

**Mme Duranceau :** Je ne vais pas me prononcer sur 2020. Je pense qu'en... Dans le premier mandat, on a eu une approche très macro. Donc, AccèsLogis ne marchait pas. On a fait une nouvelle version. Ça ne marchait pas, ça prenait trop de temps puis ça coûtait trop cher. On est venus rebalancer ça dans le PHAQ. Est-ce qu'il a fallu... est-ce qu'il a fallu continuer de modifier le PHAQ? Oui, les circonstances le demandent. Donc, au niveau macro, on a fait ça puis on a aussi dit : On a besoin de partenaires qui connaissent ça, puis qui peuvent nous aider, puis on est rentrés avec les fonds fiscalisés. Ça fait que, je pense, ça a été des bonnes... Ça nous a amenés où on en est aujourd'hui, puis là on est capables de tabler là-dessus puis de faire d'autres choses.

**Mme Dufour :** Mais ça reste que la première mouture du PHAQ a été dénoncée par tout le monde. Et, selon les changements qui ont été faits, je pense que même vous, vous voyez ses lacunes parce que vous avez choisi de le modifier deux fois. Il n'y a pas eu d'appel de projets depuis juin 2023 dans le PHAQ. Donc, toutes les annonces subséquentes qui se sont faites. Comment... Ça ne donne pas de visibilité... ou de prévisibilité, plutôt, pour les organismes qui voudraient déposer des projets. Ils sont toujours en attente. Ils ne savent pas quand est-ce que ça va ouvrir, puis, quand ça a ouvert, bien là tout le monde s'est lancé, puis il y a eu beaucoup plus de demandes que... ou de propositions que de possibilités. Donc, qu'est-ce qui va arriver maintenant avec le PHAQ? À quel moment ça va se réouvrir, compte tenu du nouveau programme d'habitation qui a été adopté, qui semble laisser sous-entendre que ça pourrait devenir en continu dorénavant?

**Mme Duranceau :** Là, ce qui est important pour moi, là, puis pour notre gouvernement, c'est de donner à la SHQ plus d'outils d'intervention. On ne se cantonne pas dans un seul programme rigide, puis, s'il faut qu'on le modifie, on le modifie. On écoute ce que les groupes disent, puis on l'améliore, puis j'espère que ça va continuer de se faire, alors... puis il n'y a rien de mal à ça, hein? Il n'y a rien de mal à s'améliorer puis à dire : Ah! ça, on s'est trompés, oups! on a oublié tel élément, on le rajoute. Alors, c'est ce qu'on fait, puis, d'avoir des outils additionnels, je pense que ça va permettre à la SHQ d'être encore plus pertinente dans ses interventions qu'elle n'a pu l'être dans le passé.

**Une voix :** ...

**Mme Dufour :** Ah oui? Il me reste 30 secondes?

**Le Président (M. Schneeberger) :** Ah! à moins que vous vouliez le reporter après.

**Mme Dufour :** Oui, je vais le reporter. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Parfait, O.K. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition, avec un 12 min 8 s, avec M. le député de Laurier-Dorion.

**M. Fontecilla :** Merci, M. le Président. J'aimerais aller du côté du Tribunal administratif du logement, Mme la ministre, si vous le permettez. Donc, tout d'abord, une question très simple, et peut-être que Me Simard, le président du TAL, pourrait nous répondre. Est-ce que les ressources dont il dispose en ce moment suffisent à répondre à la hausse de la demande, notamment, pour fixation de loyer ou autres demandes au Tribunal administratif du logement?

**Mme Duranceau :** M. le Président, on peut demander à Me Simard de commenter ou je dois commenter?

**Le Président (M. Schneeberger) :** Avec le consentement de la table, il n'y a pas de problème. Donc, est-ce que j'ai le consentement? Oui. Alors, M. Simard, veuillez vous présenter par votre nom et titre.

**M. Simard (Patrick) :** Merci, M. le Président. Alors, je suis Patrick Simard, le président du Tribunal administratif du logement.

Merci, M. le député, pour votre question. Lors de notre dernière rencontre, nous étions en Commission de l'administration publique. Certains éléments ont été démontrés à cette occasion-là, notamment sur la volumétrie du tribunal. Si vous me permettez, par ailleurs, je vous dirai que, la dernière année, on a franchi le cap de plus de 93 000 dossiers au tribunal. C'est du jamais-vu dans notre histoire.

Alors je reviens à notre dernière rencontre. À cette occasion-là, nous avons 102 personnes qui étaient dévouées aux effectifs du service de renseignement et le service de traitement des demandes, donc, les agents aux activités judiciaires. Depuis ce moment-là, notamment, mise à jour économique, 1,5 million de dollars supplémentaires, possibilité de faire des embauches en dehors du gel. On a obtenu une dérogation. Ça nous amène, donc, maintenant, aujourd'hui, de 102 à 119 personnes.

Donc, il y a eu une augmentation importante, ce qui nous a permis de réaliser des gains importants. Depuis notre passage à la CAP, notre productivité à l'égard du traitement de l'ensemble des demandes, l'ensemble des correspondances qui entrent, et là on parle de plusieurs centaines de milliers, là, on a réussi à obtenir un gain de productivité de plus de 15 %. Alors, si vous demandez à un gestionnaire de l'État s'il est satisfait de ses ressources, on vous dira toujours qu'on en prendra tout le temps, mais je vous dirais que, depuis notre dernier passage, je suis satisfait des résultats, oui, tout à fait.

• (16 h 20) •

**M. Fontecilla :** Merci, monsieur... Me Simard. Et, comme vous le savez, Mme la ministre, le Tribunal administratif du logement, au mois de janvier, a annoncé une hausse record de l'indice, de l'indice d'augmentation des loyers, 5,9 %. On sait que c'est un minimum, un minimum, parce qu'il y a énormément... Oui, de toute évidence... On me reprochait tantôt de ne pas connaître la réalité, mais, de toute évidence, vous êtes loin de la réalité des locataires parce que, dans la plupart des cas, c'est un minimum. J'ai des collègues ici, très proches de moi, qui ont connu des augmentations de 22 %. Et donc 5,9 %, une augmentation record, et, en réponse à cette augmentation-là, vous avez produit, vous avez réformé le règlement de fixation de loyer, un règlement qui existe depuis très longtemps et qui comportait certains problèmes, mais on dirait que vous avez... vous êtes... vous en avez donné plus que le client en demandait et...

Écoutez, je voulais vous montrer le tableau que vous connaissez sans doute. Avec l'ancienne méthode de fixation, selon nos calculs, on arrive à 23,18 % d'augmentation sur une période de 15 ans; avec votre nouvelle méthode, 38,2 %. Un autre tableau que vous devez connaître sans doute, qui est apparu... qui a été préparé par le journal *Le Devoir*, qui ont fait les mêmes calculs, et sur une période de 15 ans, systématiquement, sauf pour l'année 2025, il y aurait eu des augmentations beaucoup plus importantes qu'avec l'ancienne méthode de calcul. Là, on est... on est perplexe. On vous avait demandé de limiter les hausses de loyer, mais vous nous arrivez avec un calcul qui, en définitive, augmente considérablement les augmentations de loyer.

Allons-y dans le détail, Mme la ministre. Pourquoi vous avez abandonné... vous avez introduit un indice... une... pourquoi un des changements que vous avez faits consiste à utiliser l'index d'inflation, l'IPC, sur les trois dernières années, de façon automatique pour augmenter... une première couche d'augmentation? Est-ce que cela ne correspond-il pas à donner un prix, donner un... et bonifier les augmentations des loyers des propriétaires qui n'ont eu... qui n'ont investi aucune cent dans leur immeuble?

**Mme Duranceau :** Alors, M. le député de Laurier-Dorion, vous savez que c'est un sujet qui est explosif, et, à juste titre, il y a des gens qui ont de la misère à payer leur loyer. Alors, pensez-vous vraiment que j'ose toucher à ça, alors que personne n'a touché à ça depuis 40 ans, puis que je rentre là-dedans, puis, choc, hausse de loyer? Loin de moi cette idée. L'objectif de cette modernisation du calcul, c'est vraiment de simplifier le calcul, plus de transparence, que les gens se comprennent. Vous avez dit à Me Simard ou, en tout cas, dans votre discussion... Le nombre de dossiers de fixation de loyers qui se retrouvent devant le tribunal a beaucoup augmenté parce que, oui, les hausses sont élevées, mais aussi il y a de la méfiance. Les gens ne comprennent pas pourquoi... pourquoi les... parfois, les hausses sont suggérées.

Alors là, mon objectif, c'est vraiment d'être dans l'équilibre, la simplicité, la transparence. Il n'est pas question de faire gagner un au détriment de l'autre. Je le sais, que vous me sortez des graphiques. Malheureusement, en tout respect pour ceux qui les ont produits, là, on en a fait, des analyses, puis on s'est assurés qu'il n'y en avait pas, de choc tarifaire. Je l'ai dit à plusieurs reprises, sur 30 ans, quand on compare les cas qui sont allés devant le tribunal, O.K., mais ancienne méthode, nouvelle méthode, ça donne un écart de 3,28 \$ par mois. Sur 10 ans, c'est quelques sous d'écart, puis, sur trois ans, les deux méthodes sont équivalentes. On est venus enlever du calcul l'IPC logement, qui était hautement inflationniste. Alors, c'est sûr que, pour le futur, on vient calmer la donne, là, c'est certain. Donc, on est dans l'équilibre.

Puis, si vous voulez les voir, ces calculs-là, puis qu'on vous explique toute l'analyse qu'on a faite, parce que je n'ai pas entendu personne me demander ça, là, alors que ça fait un an qu'on travaille là-dessus, puis que c'était compliqué d'arriver à quelque chose d'équilibré puis qui ne faisait pas de vagues, ça fait que ça va nous faire plaisir de vous expliquer ça.

**M. Fontecilla :** M. le Président, puisque Mme la ministre ouvre la porte, je pense que moi et beaucoup de gens aimeraient avoir accès aux différentes études, en fait, les matériels que vous avez pour aboutir à vos calculs, là.

**Mme Duranceau :** Bien, ça vient avec une formation, là. C'est compliqué.

**M. Fontecilla :** Très bien, très bien, et puis, voilà, mais ça devrait être une information disponible à l'ensemble des acteurs, à l'ensemble de la société québécoise aussi, parce que ça concerne 1,3 million de ménages locataires, comme vous le savez, Mme la ministre.

Donc, vous avez... Vous avez acquiescé à une demande généralisée qui était le retrait du revenu net, qui est... qui inclut, en fait, l'effet... l'inflation du logement, mais vous avez introduit, dans un deuxième calcul, l'utilisation de l'indice des taux d'inflation sur les trois dernières années, et cela fait en sorte qu'encore une fois, je vous repose la question, un propriétaire qui n'a pas investi une cent dans son immeuble en termes de maintien d'actifs, de réparations, que sais-je, là, des travaux d'entretien surtout, bien, lui, automatiquement, va avoir... parce qu'il y a un taux d'inflation qui inclut l'augmentation des loyers, un taux d'inflation, là, va avoir automatiquement une... on va lui octroyer la possibilité d'augmenter les loyers. N'êtes-vous pas en train de récompenser les propriétaires négligents?

**Mme Duranceau :** Je ne pense pas. De toute façon, l'IPC était déjà pris en compte, là... était déjà pris en compte dans le calcul actuel. Donc, on vient prendre l'IPC Québec moyenne mobile trois ans. Donc, on lisse les augmentations. Ensuite, on vient tenir compte des taxes, des assurances qui peuvent augmenter plus que l'IPC. Si c'est le cas, ça peut être pris en compte dans le calcul. Puis ensuite on vient tenir compte des travaux majeurs. Donc, s'il y a des travaux qui ont été faits, ce sera considéré, s'il n'y en a pas, bien évidemment, ça n'affecte pas le calcul. Je pense que c'est une méthode qui est équilibrée, qui a le mérite d'être simple, qui n'est pas sujette à interprétation, puis c'est l'IPC moyenne mobile trois ans au Québec.

**M. Fontecilla :** Très bien. Il y a un... On n'est pas d'accord avec votre interprétation, mais il y a un deuxième... un troisième changement fondamental, qui est le calcul, justement, pour les travaux majeurs, là. Le deuxième, ce dont on vient de parler, ça concernait les travaux d'entretien, les travaux normaux dans un... la gestion d'un bâtiment. mais, pour les travaux majeurs, changement de toiture, etc., vous avez radicalement changé la méthode et vous êtes... On est passés de la méthode ancienne, qui est une période de recouvrement de l'investissement, versus une période d'amortissement, qui est avant tout un calcul... qui est avant tout un calcul comptable, mais ici ça devient... ça devient... ça se transforme en espèces sonnantes et en espèces concrètes, là, parce qu'il y a une augmentation de 5 % par année pendant 20 ans. Donc, la question très simple qui vient à l'esprit de plusieurs : Est-ce qu'après 20 ans il va y avoir une diminution de loyer, Mme la ministre, parce que les travaux ont été payés?

**Mme Duranceau :** Bien, je pense qu'après 20 ans il va y avoir un réinvestissement dans l'immeuble, M. le député de Laurier-Dorion, parce que ça va être dû, hein?

**M. Fontecilla :** Très bien, mais est-ce que cette augmentation-là devient permanente ou est-ce qu'il va y avoir au moins une pause? Est-ce que, dans votre esprit, une fois que les travaux sont payés, il y a une diminution du loyer? On ne sait pas s'il va y avoir d'autres travaux, là, peut-être que oui, peut-être que non, mais est-ce, lorsque la fenêtre va être payée, il va y avoir une baisse de loyer?

**Mme Duranceau :** Moi, j'ai le goût de vous dire, M. le député de Laurier-Dorion, là, que c'est une mesure... Encore là, c'est un équilibre, là. Il ne faut pas juste voir la vie avec vos lunettes. Il y a plein de lunettes. Et, quand on est au gouvernement, on gouverne pour tout le monde, juste... pas juste pour certains groupes. Et c'était excessif, là, dans les dernières années, on recouvrait... comme vous l'avez dit, je vais utiliser vos mots, recouvrir l'investissement sur 50 ans, sur 48 ans, il n'y a aucune durée de vie utile d'aucune composante d'un immeuble qui est si longue.

Et je pense que la méthode, l'ancienne méthode, a favorisé la culture des rénovictions. Les immeubles qui étaient laissés à l'abandon, dans lesquels on n'a pas réinvesti pendant des années, devenaient de parfaites cibles de rénovictions. Alors, heureusement, on a géré cet aspect-là avec notre moratoire sur les évictions, mais je pense qu'il faut un équilibre. Et même certains groupes avec qui vous discutez, et je pense qu'on a déjà eu ces discussions-là aussi... Il faut arriver à une période de recouvrement des travaux faits dans les logements qui est plus proche d'une durée de vie utile. C'est ce que font toutes les provinces.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Alors, le temps est écoulé. Nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle, et j'entends la députée de Mille-Îles, pour 18 min 8 s.

• (16 h 30) •

**Mme Dufour :** Merci, M. le Président. On le voit, les perspectives économiques publiées avec le budget ne prévoient pas vraiment de hausse de mises en chantier. On prévoit sensiblement les mêmes... la même quantité. Là, je ne suis vraiment pas dans le logement social ou abordable, là, je suis dans les mises en chantier à travers le Québec, incluant tous les types de logements. Donc, on est sensiblement, là... On prévoit, là, des mises en chantier similaires, pour les cinq prochaines années, à ce qu'on a vécu l'an dernier. Donc, ce n'est pas rassurant, c'est plus qu'en 2023, mais c'est toujours beaucoup, beaucoup moins qu'en 2021, qui a été la meilleure année, là, de cette décennie, et beaucoup moins que les besoins. Donc là, on a beaucoup parlé de logements abordables et comment le gouvernement aidait là-dedans, mais que va-t-il faire pour soutenir les mises en chantier qui, visiblement... Là, actuellement, ça ne lève pas assez de terre.

**Mme Duranceau :** Bien, écoutez, il y a deux façons, hein, pour le gouvernement, d'investir : il y a de mettre de l'argent, ce qu'on a fait amplement, je pense, puis qu'on continue de faire, pour soutenir la construction de logements à but non lucratif pour des clientèles plus vulnérables, puis l'autre façon d'intervenir, c'est d'enlever de la bureaucratie, de

donner des outils aux villes pour qu'elles les émettent, leurs permis. Puis on a déjà eu ces discussions-là, vous n'étiez pas d'accord.

Le pl n° 31 a permis aux villes... a donné aux villes des superpouvoirs, puis elles s'en servent pour accélérer, accélérer, justement, les projets d'habitation. On les invite à être encore plus utilisatrices du pouvoir en question. Il y a beaucoup de développeurs qui sont prêts, alors il faut... Le «pas dans ma cour», malheureusement, ça ne sert personne, en ce moment, il faut construire et il ne faut pas avoir peur de... il faut avoir du courage politique à tous les niveaux.

**Mme Dufour :** Je n'étais pas d'accord, je voulais le baliser, rappelez-vous bien, davantage que ce qu'il était. Et définitivement, il y a des enjeux, on verra après les élections municipales, l'année prochaine, ce que ça sera. Mais avez-vous eu un premier bilan de l'utilisation du superpouvoir?

**Mme Duranceau :** On va avoir ça dans les prochaines semaines.

**Mme Dufour :** Parce que les municipalités...

**Mme Duranceau :** Oui, effectivement.

**Mme Dufour :** ...devaient faire leurs bilans au 1er avril, je crois. Reste que là, actuellement, il y a un enjeu qui est le coût de la construction, on le vit dans le logement social. Mais les privés le vivent aussi, il n'y a plus de copropriétés, pratiquement, qui se construisent, on est à peu près juste dans du locatif, et, même là, il n'y en a pas suffisamment. Les groupes ont demandé longtemps d'éliminer la TVQ, ça n'a pas été choisi par le gouvernement. Mais, à part du législatif, là, est-ce qu'il y a d'autres mesures qu'on envisage, par exemple du prêt, par exemple, à taux plus intéressant, par exemple? Et là je ne parle pas pour le programme d'habitation, là, mais je parle vraiment de tout type de projets.

**Mme Duranceau :** J'ai de la misère à vous suivre, là. Parce qu'évidemment que, si on coupe la TVQ ou qu'on fait un programme de prêts, comme les banques peuvent faire, pour tout le secteur privé, bien là, vous allez me dire : Oui, bien là, tu ne t'occupes pas du monde qui en ont le plus besoin, les gens les plus vulnérables. Alors là, nous, ce qu'on a choisi de faire avec les sommes, le 900 millions qu'on a mis en 2023-2024, 92 millions, là, je parle juste de la part Québec, à la dernière mise à jour économique, c'est de diriger ces sommes-là vers les programmes ou les interventions pour du logement abordable à but non lucratif. Donc, pour le moment, c'est ça.

Je pense qu'il y a beaucoup d'efficacité à gagner, dans l'écosystème, en réduisant la bureaucratie, et que tout le monde fasse preuve de courage politique et utilise les pouvoirs qu'on leur a donnés, ça peut permettre de réduire les délais de manière importante. Puis, en immobilier, le temps, c'est de l'argent.

**Mme Dufour :** Oui. Il y a des entrevues avec des promoteurs, on en a fait plusieurs, et même si, dans certains cas, ils avaient leurs permis de construction, ils ne sortaient pas de terre parce que les conditions du marché n'étaient pas là. Et, dans le cas où elle l'est, bien, c'est juste du locatif. Je vous donne un exemple. Dans le cas de la ville de Laval, où je réside, on est rendus à 17 mois consécutifs sans qu'aucune... aucun nouveau projet de copropriété ne sorte de terre, on ne fait que du locatif. Alors, pendant ce temps, bien, le Québec n'augmente pas son nombre de propriétaires, et on augmente plutôt son nombre de locataires. Il faut continuer à construire aussi de la copropriété, mais, pour ça, il faut qu'il y ait... Il y a un enjeu, actuellement, d'équation économique qui ne fonctionne pas pour les promoteurs...

**Mme Duranceau :** Bien, voilà.

**Mme Dufour :** ...donc, ils ont besoin de réduire les coûts. Ce n'est pas juste du législatif, là, qui va répondre aux besoins, là.

**Mme Duranceau :** Bien, écoutez, on peut demander à la population, là : Est-ce que c'est le gouvernement qui doit venir compenser le delta de rendement des promoteurs privés sur leurs projets? Je ne pense pas, là. Ça ne fonctionne pas, les projets, en ce moment, où le... Les copropriétés ne se vendent pas. Pourquoi? Parce que les taux d'intérêt étaient trop élevés, puis il n'y a pas d'appétit du marché pour ça. Alors, il faut faire attention aussi. Moi, je suis, pour ce qui est de l'accession à la propriété, où vous allez sûrement aller... moi, je suis en faveur qu'on trouve une solution, mais il faut trouver la bonne solution, parce que l'idée, ce n'est pas de faire en sorte que l'économie qu'on va aller injecter... qu'elle aille au constructeur. Il faut qu'elle aille au premier acheteur. Alors, il faut faire attention de la manière dont on intervient, pour soutenir la bonne personne. Alors, on continue de regarder les différentes options.

**Mme Dufour :** En 2022-2023, les mises en chantier ont chuté par la hausse des coûts de construction; les taux d'intérêt ont poursuivi. Là, il y a quelque chose qui s'en vient, là, qui est les nouvelles conventions dans le domaine de la construction, les conventions pour les travailleurs de la construction. Et ça aussi, ça aura un impact. De mémoire, c'est 21 % d'augmentation...

**Mme Duranceau :** 22 %.

**Mme Dufour :** 22 %, bon, il y a un rattrapage. Pensez-vous vraiment qu'on va, un, atteindre les cibles qu'on pense et, de deux, êtes-vous satisfaits de ce nombre de mises en chantier? Comment on va pallier aux hausses de coûts?

**Mme Duranceau :** Bien, c'est un excellent point, là. Le 22 %, c'est pour la construction commerciale. Évidemment, il va y avoir des répercussions. Les discussions ne sont pas terminées du côté résidentiel. Mais il y a quelqu'un qui paie pour ça à la fin, hein? C'est toujours la même personne, toujours le citoyen qui finit par payer plus cher. Alors, il faut se poser des questions à cet égard-là. On va laisser les négociations avoir cours.

Puis je pense que... C'est pour ça que je m'évertue à dire qu'il faut être plus efficace dans notre façon d'intervenir puis qu'on multiplie les projets... pas les projets, mais les leviers d'intervention. Quand je dis : On fait des subventions puis on met un mixte de prêts, on fait ça à l'intérieur du Programme d'habitation abordable, là, ça demeure la grille de loyer PHAQ qui s'applique. Alors, chaque jour, je cherche des façons d'être plus efficaces avec l'enveloppe disponible, et au niveau des coûts de construction et au niveau du financement. Alors, ce sont des exemples au niveau de la construction.

Puis, au niveau des projets privés, bien, là aussi, il y a de l'efficacité à aller chercher dans le secteur. Je pense que plusieurs entreprises y travaillent. Mais il y a des délais beaucoup trop longs dans beaucoup trop de municipalités, alors, il faut utiliser les pouvoirs qu'on a donnés. On me confirme, là, qu'en date du 15 avril il y a 42 projets d'habitation qui ont été autorisés en vertu du pouvoir de 2024, puis ça représente 3 467 unités de logement, donc... puis 19 municipalités qui se sont prévaluées du pouvoir puis qui ont un profil varié. Alors, clairement, ça a été une excellente mesure. Moi, les gens que je rencontre, en habitation, ils me disent : C'est la meilleure affaire qui a été faite depuis des années.

**Mme Dufour :** Oui, on verra, dans quelques années, les scandales qui ressortiront, s'il y en a. Je ne le souhaite pas, en toute sincérité.

**Mme Duranceau :** Les scandales...

**Mme Dufour :** Mais, pour avoir vu ce qui s'est fait, le fligne-flagne à Laval, à l'époque de Gilles Vaillancourt, j'espère sincèrement qu'on ne retrouvera pas... on ne retournera pas là. En Ontario, ils ont...

**Mme Duranceau :** Là, je tiens juste à... Je m'excuse de vous interrompre, mais le pouvoir est dévolu aux villes. Alors là, si vous pensez que toutes les villes sont corrompues, ça, c'est votre... votre affirmation.

**Mme Dufour :** Non, non, on l'a eu, le débat, Mme la ministre, vous savez très bien où je loge, vous savez très bien ce que j'ai combattu, à l'époque, à la ville de Laval, ce n'est pas ce que je prétends.

L'Ontario a retiré la taxe sur les projets de logements locatifs, le fédéral également, le Québec n'a pas suivi. Pourtant, l'habitation, en tout cas, je crois, qui est un bien essentiel... D'autres produits essentiels ne sont pas taxés, alors pourquoi, au Québec, on n'a pas suivi la vague?

• (16 h 40) •

**Mme Duranceau :** Là, je l'ai dit tantôt, là, à un moment donné, il faut faire des choix. Rien ne se perd, rien ne se crée. Alors, si on décide qu'on coupe la TVQ puis qu'on se prive d'un revenu x, bien, il y a d'autres choses qu'il faut couper. Nous, on a décidé de prendre le 900 millions puis le 92 millions et de diriger ça spécifiquement vers la construction de logements abordables puis à but non lucratif. C'est le choix qu'on a fait.

**Mme Dufour :** Oui. Est-ce que ça aurait vraiment privé tant de revenus que ça? Ça, c'est la grande question. Parce que les unités qui ne sont pas construites pendant des années par ces frais... ces coûts-là... Et donc l'Ontario a fait ce choix-là. Est-ce qu'on l'a analysé réellement et voir l'impact qu'en Ontario ça a eu lieu chez eux?

**Mme Duranceau :** Bien, moi, je peux juste vous dire que les derniers chiffres qui me viennent du ministère des Finances puis qui comparent les livraisons de logements dans les autres provinces puis au Canada, c'est en baisse partout au Canada, où est-ce qu'ils ont eu un congé de taxe, puis, au Québec, c'est en hausse. Alors là, je ne sais pas c'est quoi, le lien, mais moi, je peux juste vous dire que, quand on regarde ces chiffres-là, on se dit : Bien, coudon, ce qu'on fait, ça ne doit pas être si mauvais que ça, là.

**Mme Dufour :** Bien, écoutez, c'est parce que, c'est sûr, si on regarde juste la dernière année, là...

**Mme Duranceau :** Non. Non, non...

**Mme Dufour :** ...mais prenons un horizon un petit peu plus... plus long, là. 2023, ce n'était pas très reluisant, là.

**Mme Duranceau :** Bien, je tiens à dire, M. le Président, que c'est dans la dernière année que la TPS et les taxes de vente provinciale ont été coupées, dans les autres provinces, puis leurs chiffres sont en baisse. Alors, on va comparer des pommes avec des pommes, puis je pense que, pour le moment, le Québec se positionne avantageusement.

**Mme Dufour :** Ça fait deux ans qu'on en parle, là, ça fait que ce n'est sûrement pas dans les derniers six mois, là.

**Mme Duranceau :** Mais ça fait... ça fait quelques mois que c'est applicable.

**Mme Dufour :** Je vais revenir...

**Le Président (M. Schneeberger) :** S'il vous plaît! Chacun son tour.

**Mme Dufour :** Pardon?

**Le Président (M. Schneeberger) :** Chacun son tour, ne pas vous interpeler.

**Mme Dufour :** Je vais aller sur un autre sujet. Le collègue de Laurier-Dorion a parlé du calcul, la grille de calcul du TAL. Moi, je vais vous parler uniquement des RPA, les RPA qui vivent... qui ont une situation vraiment particulière et à qui cette grille de calcul là s'appliquerait. Est-ce que vous avez envisagé une exclusion pour eux ou de considérer les services différemment que d'appliquer une recette qui ne pourra pas s'appliquer à eux?

**Mme Duranceau :** Bien, écoutez, je vais... je suis entièrement d'accord avec ce que vous dites là, puis, effectivement, on travaille avec eux pour trouver une recette qui fonctionne. Premièrement, c'était important, pour moi, je le rappelle, les modifications au calcul de fixation de loyer. L'objectif était de rendre ça plus simple, équilibré puis plus simple pour tout le monde. Je me serais très mal vue dire : Bien, on fait ces modifications-là, mais je ne les applique pas aux RPA, donc pour les aînés, ça va continuer d'être compliqué. Alors, je ne voulais certainement pas arriver avec cette proposition-là. Donc, on a un nouveau calcul pour tout le monde. Mais on est en discussion avec les représentants des différentes RPA, on convient avec eux qu'il faut faire quelque chose, parce qu'il y a le volet logement, dans les RPA, mais il y a le volet services, et il faut que ce soit mieux considéré dans la formule de calcul, là, ou dans la nouvelle approche qu'on décidera ensemble d'appliquer.

**Mme Dufour :** Donc, quand ça a été présenté, la formule, ils n'ont pas été consultés avant? Parce que c'était connu, là, qu'il y avait une particularité, les services, là. On ne les a pas consultés avant?

**Mme Duranceau :** Bien, on n'a pas touché aux services, là, on n'est pas là. Ce que j'ai dit, c'est qu'on a une formule simple pour tout le monde, et bien sûr qu'on les a informés que, les RPA, on était conscients qu'il y avait d'autres choses à faire. Ils ont des demandes de longue date, on en discute puis on va arriver à une solution avec eux plus tôt que tard, je l'espère, là. Parce que c'est important, ce qu'ils font puis les services qu'ils rendent à notre population.

**Mme Dufour :** Oui, mais ils ont des... Par exemple, ils doivent acheter des équipements. Ce n'est pas juste le volet services, là, c'est les investissements qu'ils ont à faire, et c'est différent de d'autres... du marché résidentiel régulier, là, c'est complètement à part. Donc, même, tu sais, le volet du logement, s'il le fait... il est calculé de la même façon, sans prendre, par exemple, l'amortissement, prendre en considération l'amortissement pour les équipements qui sont uniques à ces résidences-là, bien, ça va faire un frein. Moi, plusieurs m'ont mentionné qu'ils envisageaient carrément de fermer. Puis on le sait qu'il y en a beaucoup qui ont fermé, dans les deux dernières années. On ne peut pas se permettre d'en perdre d'autres, là.

**Mme Duranceau :** Je suis entièrement d'accord avec vous. Puis on a une période, là, de... le règlement est en prépublication, on prend les commentaires de tout le monde. Puis on a dit qu'on s'est... on s'est engagés à regarder la formule ou, en tout cas, l'approche qui devrait être préconisée pour les RPA.

**Mme Dufour :** O.K. Donc, on...

**Mme Duranceau :** Je tiens à rappeler, là, qu'il y a plus de 400 millions en aide qu'on donne aux RPA, par ailleurs, là. Alors, on soutient le modèle.

**Mme Dufour :** Oui, mais ça ne les a pas empêchés de fermer, là. Donc, c'est...

**Mme Duranceau :** Donc, il faut revoir le modèle.

**Mme Dufour :** Il y a des normes supplémentaires qui s'ajoutent sans arrêt et qui alourdissent, évidemment, la facture. Ça ne relève pas de votre ministère, mais c'est une réalité. Donc, juste de citer un chiffre, là, ça ne démontre pas toute la complexité, là, de l'environnement pour eux, là, définitivement. Donc, si je comprends bien, vous vous engagez à revoir le programme, spécifiquement pour les RPA, c'est l'engagement que vous prenez ici, là?

**Mme Duranceau :** Bien, je l'ai déjà pris, là. Je n'ai pas besoin de le prendre devant vous, je l'ai pris. On a un groupe de travail avec les RPA, c'est déjà actif, il y a des meetings dans les agendas, alors... puis il y a déjà eu des rencontres. Donc, ce n'est pas votre question qui provoque ça, là.

**Mme Dufour :** Non, mais actuellement, dans la mouture du calcul qui est présentée, le règlement pour le calcul, actuellement, il n'y a pas de distinction, là, pour les RPA. Donc, vous vous engagez que la mouture finale aura une distinction pour les RPA?

**Mme Duranceau :** Non, je m'engage à travailler avec les RPA, à continuer de travailler avec les RPA pour trouver un modèle qui fonctionne pour ce type de logements là qui comprend du service puis qui comprend une clientèle spécifique. Alors, c'est là-dessus qu'on s'engage pour arriver à la meilleure solution. Puis, encore une fois, je tiens à dire que personne ne s'est occupé de ça, de votre côté, pendant des années.

**Mme Dufour :** Elles ne fermaient pas, dans ce temps-là, Mme la ministre, elles ouvraient, elles se construisaient. Je vais aller ailleurs. Un des éléments qui bloque le plus la construction de logements, actuellement, c'est les moratoires sur la construction. Il y en a plusieurs en cours : Lévis, Sherbrooke, Gatineau et beaucoup de petites municipalités, Saint-Boniface, Compton, Les Cèdres, et je pourrais continuer.

Lévis, très grosse ville, qui a contribué, dans les trois dernières années, à 9 000 unités. Donc, vous pouvez déjà réduire de 3 000 unités le bilan de l'année qui vient, il n'y en aura pas, de nouvelles constructions à Lévis. L'enjeu, actuellement, c'est les infrastructures municipales qui sont désuètes. Et il y a un programme fédéral qui est attendu depuis un bon moment. D'ailleurs, toutes les autres provinces ont signé ce programme. Qu'est-ce qui se passe avec le Québec?

**Mme Duranceau :** Bien, écoutez, on avait d'excellentes discussions avec le fédéral, là, juste avant les élections. Donc là, les élections ont eu lieu hier, les discussions vont reprendre. C'est important de se rappeler que la position du Québec, c'est qu'on est capables d'allouer ces sommes-là sur notre territoire puis on n'a pas besoin de condition fédérale pour le faire. Je pense que ça a été bien compris. Là, on a manqué de temps, avant les élections, pour conclure; ça devrait se faire dans un avenir rapproché.

**Mme Dufour :** Juste vous rappeler, c'était le 31 décembre, la date limite.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de la députée de Terrebonne pour 11 min 38 s.

**Mme Gentilcore :** Merci, M. le Président. Merci, collègues de l'opposition. Merci. Bonjour, Mme la ministre. Premier sujet, donc, bon, le programme RénoRégion a été abandonné par votre gouvernement. Ma première question là-dessus est assez simple : Est-ce que c'était votre idée de couper ce programme?

**Mme Duranceau :** Alors, on a un contexte budgétaire qui est ce qu'il est, cette année, puis on a eu une excellente discussion, plus tôt, sur le sujet. Moi, ce que j'ai dit, c'est que je m'engageais à trouver une solution pour faire en sorte que ce programme-là, qui dessert... qui sert, là, je pense que c'était 1 000... autour de 1 000 personnes par année, qu'on trouve des sommes pour aider ces gens-là qui sont parmi les plus vulnérables, là, dans notre...

**Mme Gentilcore :** Mais donc c'était votre idée ou l'idée de votre ministère, là, de mettre fin à ce programme-là?

**Mme Duranceau :** Les décisions qui se prennent... c'est le gouvernement qui prend les décisions, l'ensemble du gouvernement.

**Mme Gentilcore :** Donc, pas vous, là?

**Mme Duranceau :** Donc, moi, j'assume que j'ai du travail à faire pour confirmer qu'il y aura des sommes pour qu'on puisse répondre aux demandes, puis on fera les annonces dans les prochaines semaines.

**Mme Gentilcore :** Puis là vous disiez que vous voulez faire des efforts pour que ce programme-là, quoi, finalement... Est-ce que vous allez renverser la décision ou est-ce qu'il y a un nouveau programme qui va le remplacer? Comment vous venez en aide, maintenant, aux personnes démunies, là, pour faire ces réparations-là?

**Mme Duranceau :** Bien, je vais faire les annonces quand ce sera conclu, là, il reste des choses à ficeler.

**Mme Gentilcore :** Ça s'en vient bientôt?

**Mme Duranceau :** Oui, c'est important pour moi que ça s'en vienne bientôt, parce que les gens font les travaux pendant l'été, alors il faut qu'on s'assure de répondre.

**Mme Gentilcore :** Mais, selon vous, est-ce que ça fonctionnait bien, RénoRégion?

**Mme Duranceau :** Il y avait... Le programme avait ses défis, honnêtement. Ceci dit, on en délègue la gestion aux MRC, donc on les écoute, là, quand il faut assouplir certaines règles. Ça répondait à un besoin, clairement, ça a été... ça a été énoncé, puis on va s'assurer de répondre à cette demande-là.

**Mme Gentilcore :** O.K. Mais les MRC ont demandé spécifiquement de ne pas couper ce programme-là. Vous l'avez coupé quand même.

• (16 h 50) •

**Mme Duranceau :** Bien, les MRC sont sorties après le budget, là, elles ne sont pas sorties avant.

**Mme Gentilcore :** Oui, mais, je veux dire, ils ont quand même demandé de ne pas couper ce programme-là, on s'entend?

**Mme Duranceau :** Alors, on va... Bon, on peut... on peut s'obstiner sur ça, là. Moi, ce que j'ai dit, puis je l'ai dit il y a déjà plusieurs semaines, on va trouver une solution, parce que, pour moi, c'est important que les gens les plus vulnérables soient pris en charge.

**Mme Gentilcore :** Est-ce qu'il y a des membres de votre gouvernement, des députés de votre gouvernement qui vous ont demandé de reculer par rapport à cette annonce-là? Je sais que, dans les oppositions, évidemment, on l'a demandé, mais est-ce qu'il y a des députés de votre gouvernement qui sont allés vous voir pour vous demander de ramener le projet... le programme RénoRégion?

**Mme Duranceau :** Plusieurs députés ont... m'ont mentionné que ce que les MRC soutenaient, effectivement que c'était vrai puis que c'était... ça rendait service à plusieurs citoyens. Alors, je le prends en compte. Puis je l'ai dit, là, au risque de me répéter, on va trouver une solution, puis je ferai les annonces dans les prochaines semaines, quand on sera prêts.

**Mme Gentilcore :** Donc, quand vos collègues sont venus vous voir pour vous demander ça, vous avez dit : Ah! non, je ne reviendrai pas sur ma décision?

**Mme Duranceau :** Moi, j'écoute tout le temps, quand les gens viennent me voir, puis je suis en mode solution, en général. Donc, je suis là pour trouver des solutions. Puis je pense que, toute la discussion qu'on a sur le logement depuis tantôt, on voit que j'amène des nouvelles façons de faire, des nouvelles solutions, puis si, RénoRégion, il faut amener des nouvelles façons de faire puis des solutions, je vais en trouver.

**Mme Gentilcore :** Très bien. Maintenant, Programme d'adaptation de domicile. Je suis allée faire un tour sur le site de la SHQ, beaucoup de figures de style, je vais vous lire quelques passages. Premier : «Il est important de souligner que cette suspension est temporaire et vise, entre autres, à répondre à l'urgence de la crise du logement.» J'aimerais ça comprendre c'est quoi, le lien entre permettre aux personnes avec un handicap d'accéder à leur maison et la crise du logement.

**Mme Duranceau :** Bon, écoutez, comme je disais tantôt, ce n'est pas toujours des chefs d'oeuvre de littérature, là. Je ne veux pas blâmer qui que ce soit. Moi, c'était important, pour moi, qu'il y ait de l'argent dans le Programme d'adaptation à domicile. Premièrement, on l'a bonifié dans les dernières années, ce programme-là, il est passé de 15 000 \$ à 50 000 \$, comme aide possible par ménage. C'est des gens qui ont des difficultés déjà assez grandes, ça n'a pas besoin d'être compliqué sur le reste. Alors, on a rendu le programme plus simple, plus avantageux. Je pense qu'on a peut-être été victimes de notre succès, un peu, les demandes sont fortes. Par contre, je suis contente, j'ai eu des sommes, dans le budget, pour répondre aux demandes qui avaient été présentées puis qui pourront continuer d'être présentées. Puis on refera d'autres demandes budgétaires en temps et lieu. Même le ministre des Finances, là, et tout le monde est très, très sensible au cas des gens vulnérables, alors on va s'en occuper.

**Mme Gentilcore :** Mais vous dites que vous recevez beaucoup de demandes, mais on voit sur le site, justement, là, un autre... un autre mot qui est sur votre site : «Pour faire face à l'actuel contexte économique marqué par des contraintes budgétaires et des défis géopolitiques — géopolitiques — la SHQ n'acceptera aucune nouvelle demande d'inscription au PAD à compter du 1er avril 2025.» Donc là, vous n'en recevez plus, de demandes?

**Mme Duranceau :** Là, on va commencer par répondre à ce qu'on a reçu dans les derniers mois, puis après ça, s'il y a d'autres demandes... S'il y a une situation d'urgence puis qu'on... On va essayer d'être agiles, puis, s'il y a d'autres demandes à faire, budgétaires, on les fera en temps et lieu.

**Mme Gentilcore :** Mais je vais présumer...

**Mme Duranceau :** On va commencer à répondre à l'arréage qu'on a puis après ça on verra ce qu'il faut faire.

**Mme Gentilcore :** Mais je présume que ce n'est pas tous les Québécoises, Québécois qui sont au courant de cette suspension-là du programme. Il y en a aussi qui ont perdu leur autonomie, après le 1er avril. Il y a un numéro de téléphone sur votre site, on... J'aimerais ça savoir combien il y a d'appels que vous avez reçus, après le 1er avril, pour avoir accès au programme, auxquels vous n'avez pas répondu parce que le programme est suspendu.

**Mme Duranceau :** Bien là, évidemment, je vais devoir me tourner... mais je ne suis pas sûre qu'on a cette information-là. On pourra vous la fournir après, là. Le but, c'est de répondre à ce qui a été soumis, puis après ça on verra, là.

**Mme Gentilcore :** Mais est-ce que, ces personnes-là, vous avez leurs coordonnées pour pouvoir leur signifier que le programme est de retour? Parce que, comme il est seulement suspendu, là, quand le programme va être remis sur pied...

**Mme Duranceau :** Bien là, je pense qu'il n'y a personne... il n'y a pas un ministère qui appelle les citoyens, là. Ça va être sur le site Web, quand ça va être... ça va redevenir disponible, là.

**Mme Gentilcore :** D'accord. Autre sujet. Nous, on a proposé, l'an dernier, un paquet d'idées pour s'attaquer à la crise du logement. Une de ces suggestions-là, notamment, c'était celle d'encourager la conversion d'immeubles gouvernementaux vides en logements. Je sais que cet hiver, là, vous avez annoncé fièrement que vous rendiez disponibles des immeubles vacants du gouvernement, grâce au Règlement sur l'aliénation d'immeubles, pour y développer du logement social abordable ou étudiant. Est-ce que vous avez une liste de ces immeubles-là, en date d'aujourd'hui, puis ce qu'il en est advenu ou quels sont les projets les concernant?

**Mme Duranceau :** Oui. Bien, on en a parlé un petit peu plus tôt, là, la liste est sur Québec.ca, il y a plus d'une centaine d'immeubles qui avaient été identifiés comme excédentaires. Là, pour le moment, sur la liste, il y en a six. Pourquoi une telle attrition, là, entre les deux listes? Parce qu'il y a vraiment plusieurs critères qui étaient considérés. Parce que l'idée, non plus, ce n'était pas juste de dumper des actifs excédentaires, puis, en bout de ligne, c'est une entrée d'autoroute, c'est un terrain contaminé, finalement ce n'est pas propice au logement. Alors, ça prend un peu plus de temps, mais ça va être populé, là, en continu. Donc, ça, c'est pour les actifs excédentaires.

Pour ce qui est de la conversion d'immeubles, ça fait partie des stratégies. Mais, tu sais, les gens disent ça puis ils pensent que c'est la solution, là. Mais ça coûte excessivement cher, convertir un immeuble existant. C'est sûr que, d'un point de vue durabilité, ce qui est déjà construit, c'est plus écologique que ce qu'on reconstruirait, mais ce n'est pas toujours applicable. Si c'est un immeuble à bureaux, il faut que les planchers...

**Mme Gentilcore :** Mais est-ce qu'il y en a qui ont été vendus, là, à ce jour d'aujourd'hui?

**Mme Duranceau :** À ce jour d'aujourd'hui, non.

**Mme Gentilcore :** Aucun.

**Mme Duranceau :** Mais ça fait partie des discussions puis du modèle. Puis on écoute, puis on fait des analyses, mais...

**Mme Gentilcore :** Puis est-ce qu'il y a d'autres bâtiments, éventuellement, qui vont être visés aussi? Là, vous aviez cette centaine-là, mais est-ce que vous allez poursuivre?

**Mme Duranceau :** Ah! bien, c'est en continu, là, tous les ministères doivent faire cet exercice-là, c'est ça, en continu.

**Mme Gentilcore :** O.K. Contrôle du prix des loyers, je retenais que vous avez posé des gestes pour les locataires. C'est vrai. Je pense au moratoire sur les...

**Mme Duranceau :** Merci, merci.

**Mme Gentilcore :** ...non, mais il faut... oui, le moratoire sur les évictions des aînés.

**Mme Duranceau :** Ils sont peu à le faire. Merci.

**Mme Gentilcore :** Non, mais... C'est ça, mais le moratoire sur les évictions des aînés, entre autres, je le salue. Je sais aussi que vous avez reconnu que les hausses de loyer qu'on vit en ce moment, non seulement à Montréal, mais aussi en région, là, ici à Québec, Trois-Rivières, Sherbrooke, Gatineau, en bref, partout au Québec, sont extrêmement inquiétantes pour l'accès au logement. Ma question : Est-ce que vous reconnaissez que les hausses de loyers observées au Québec sont en moyenne supérieures aux recommandations du TAL?

**Mme Duranceau :** Bien, je ne reconnais pas, là. C'est du cas par cas, là, puis chaque... Les gens sont supposés suivre les règles applicables. Le TAL donne un calcul, je l'ai déjà dit au député de Laurier-Dorion, c'est un calcul pour un logement x à 1 000 \$ par mois, non chauffé, ça donne 5,9 %. Mais chaque propriétaire doit faire son calcul par logement, par immeuble. Alors, ça ne donne pas 5,9 % pour tout le monde. Des fois, ça peut donner moins, des fois, ça peut donner plus.

**Mme Gentilcore :** Donc, vous ne reconnaissez pas qu'en moyenne les hausses de loyer sont supérieures aux recommandations du TAL?

**Mme Duranceau :** Moi, je dis que c'est du cas par cas, là, alors...

**Mme Gentilcore :** O.K. Est-ce que vous reconnaissez, par contre, qu'un registre des loyers, comme le propose Vivre en ville, permettrait de faire appliquer la réglementation sur le prix des loyers?

**Mme Duranceau :** Moi, je ne suis pas d'accord avec cette idée-là.

**Mme Gentilcore :** Pourquoi?

**Mme Duranceau :** Il y a un coût au maintien de ce registre-là. Je pense que moi, j'aime mieux prendre l'argent.. On estimait à 50 millions, là, de maintenir cette affaire-là. J'aime mieux prendre de l'argent pour construire du logement. Et par ailleurs on est venus... on est venus rendre la clause G plus coercitive, avec des dommages punitifs. Donc, quelqu'un qui ne respecte pas puis qui n'indique pas le loyer... le plus bas loyer payé dans les 12 derniers mois, dans la clause G, bien, pourrait se voir imposer des dommages. Alors, je pense que ça a un rôle dissuasif, puis c'est comme ça qu'on l'a géré.

**Mme Gentilcore :** Mais pourtant le registre des loyers permettrait d'assurer un coût plus bas, là, pour les loyers, là.

**Mme Duranceau :** C'est facile à dire, là, mais il faut le maintenir. On va engager du monde, là, pour suivre ça puis être sûr que la... Ah! j'ai-tu ton bail? Puis c'est-tu le bon chiffre? Puis est-ce que c'est signé? Puis... Écoute, les registres, là, ça coûte cher, puis là ce qu'on veut, c'est du logement.

**Mme Gentilcore :** Ça éviterait les écarts.

**Mme Duranceau :** Alors, moi, je ne suis pas dans les «plasters», je suis dans construire le plus de logements.

**Mme Gentilcore :** Dernière question pour vous, probablement. J'émetts comme hypothèse que peut-être que les lenteurs, là, du PHAQ — juste une hypothèse — ont conduit à créer le nouveau statut de développeur qualifié, dans votre ministère. C'est un peu la... ça semble être la voie de contournement, actuellement. On souhaite tous que ça réussisse. Évidemment, les besoins sont criants, partout au Québec, mais force est d'admettre que les contours de ce statut-là sont flous. C'est quoi, la cible, avec cette mise en place là, là, le nombre de développeurs qualifiés que vous visez, que vous comptez valider?

**Mme Duranceau :** Je n'ai pas de cible de développeurs qualifiés. Moi, du monde compétent capable de livrer, qui ont un bon bilan financier, qui sont solides, qui se sont entourés de gens compétents capables de les aider à livrer, je vais les écouter.

**Mme Gentilcore :** C'est quoi, les critères pour que... pour se qualifier?

**Mme Duranceau :** Bien, ils sont sur le site Web, là, c'est ouvert à tout le monde, là, il faut le regarder. Alors, ça prend une expertise en construction, ça prend une expertise en gestion immobilière, ça prend un bilan financier qui est solide, ça prend un conseil d'administration qui est compétent puis qui... puis avoir une gouvernance qui est aussi... qui est solide. Alors, c'est ça, il y a un ensemble de critères, là, ils sont sur le site.

**Mme Gentilcore :** J'ai une dernière question pour vous : Au niveau du taux d'inoccupation, c'est quoi, votre objectif d'ici la fin de votre mandat?

**Mme Duranceau :** Bien voyons! Ça, ce n'est pas un objectif, là, le taux d'inoccupation. Le but, c'est d'augmenter l'offre de logements pour...

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci. Il n'y a plus de temps. Alors, nous allons voir du côté de l'opposition officielle, avec 18 min 8 s. Députée de Mille-Îles.

• (17 heures) •

**Mme Dufour :** Oui. Merci, M. le Président. Je veux juste partir mon — voilà — chronomètre. En 2019, le projet de loi n° 16 a été adopté pour les... sur les copropriétés. Ça a été fait par la ministre actuelle des Affaires municipales, qui s'était basée sur la vision de l'ancienne ministre Lise Thériault. Ça fait cinq ans, cinq ans, depuis ce temps, et on attend toujours les règlements qui vont permettre de déterminer les règles pour le fonds de prévoyance, le carnet d'entretien. Pourquoi cinq ans?

**Mme Duranceau :** Ce n'est pas un objectif, là, cinq ans, là. Idéalement, bien franchement, ça aurait dû être plus court que ça. Là, moi, j'ai repris ce dossier-là, et ce n'est pas simple, tout... On travaille avec un groupe d'experts, que je tiens à remercier d'ailleurs, là, parce qu'ils ont passé des heures à nous donner des recommandations sur le sujet, mais les positions ne sont pas toujours convergentes. Alors, c'est un défi d'arriver à quelque chose qui va être applicable facilement.

Moi, j'ai une préoccupation, c'est un... c'est un règlement aussi qui, oui, ça vise à mieux encadrer les copropriétés puis à protéger les propriétaires de copropriétés, mais ça impose des obligations aussi puis un certain fardeau administratif. Alors, encore là, je veux trouver l'équilibre dans tout ça pour arriver au meilleur... au meilleur produit, résultat possible. Et là, dans les prochaines semaines... Bon, on a eu une prépublication, il est revenu plusieurs commentaires suite à ça. Puis là, dans les prochaines semaines, on va rebouger là-dessus. Mon objectif, c'est qu'en 2025 on ait un

règlement qui sorte sur ça. Est-ce qu'il va sortir en deux temps? Ça pourrait être ça aussi, pour répondre à... régler ce qui est facile, puis ce qui pose encore problème, là, ou ce qui est encore sujet à discussion, qu'on le règle dans un deuxième temps. Mais l'ensemble de l'oeuvre, là, 2025. Mais moi, je ne peux pas me... Écoutez, c'est ça.

**Mme Dufour :** Bien, ça date de septembre, la publication de la première mouture du règlement. On est huit, neuf mois plus tard. Là, 2025, il reste encore six, sept mois, sept mois au moins, si mes calculs sont bons. C'est très, très long. C'est très, très long. Et, pendant ce temps, bien, il y a des copropriétaires et des gestionnaires de copropriétés qui veulent savoir à quoi s'en tenir.

**Mme Duranceau :** Bien, je leur ai dit, cette semaine, à quoi s'en tenir. Ils savent exactement où je m'en vais. On a eu une discussion très franche sur le sujet. C'est long, je suis d'accord, ça a été trop long, O.K.? Puis là on ne va pas faire de blâme sur pourquoi, qui, puis... Ça a été trop long. Ce n'est pas le meilleur exemple de livraison de règlement dans un délai... un délai rapide et efficace. Mais là ça va être livré dans le sept mois qu'il nous reste de 2025.

**Mme Dufour :** Oui, et vous avez d'ailleurs... bien, vous, là, étant le gouvernement, reçu une note de E, cette semaine, sur la livraison, justement, de ce programme — de ce règlement, pardon.

**Mme Duranceau :** Bien, dans ce cas-là, je suis obligée d'être d'accord avec la note qui m'est accordée.

**Mme Dufour :** Ce qui est inquiétant, c'est que, pendant ce temps-là... Puis, tu sais, vous dites que vous avez transmis vos informations aux gestionnaires de copropriétés, mais je dirais plutôt «aux représentants des gestionnaires de copropriétés», parce que nous... moi, je suis propriétaire d'un condo, et notre syndicat de copropriété n'était pas à votre réunion, il n'est pas au courant, et ça représente la grande majorité de la réalité, là, du Québec. Savez-vous combien il y a de copropriétés au Québec?

**Mme Duranceau :** Je voudrais juste revenir, là, sur la note de E. L'important, pour moi, c'est d'avoir A dans le produit final. Alors, c'est pour ça que j'ai retenu le dépôt de... du règlement, là, parce que je veux qu'il y ait un meilleur consensus. Alors, on continue de travailler là-dessus.

Là, que votre gestionnaire n'ait pas été invité... Il y a eu une prépublication. Alors, j'imagine que, s'il avait des commentaires, il les a faits, là. Alors, c'est ça.

**Mme Dufour :** La réalité, c'est que la majorité des copropriétés sont souvent des... les propres propriétaires qui sont gestionnaires. Ce ne sont pas tous des gestionnaires professionnels, là.

**Mme Duranceau :** Bien, ils peuvent faire... ils peuvent quand même rédiger un mémoire dans un cas de prépublication.

**Mme Dufour :** Mais vous comprenez que M., Mme Tout-le-monde n'est pas sur le site de la *Gazette officielle* pour voir s'il y a un règlement sur une loi qui a été adoptée il y a cinq ans, hein? On n'est pas en train de regarder ça à tous les jours, là. À part les élus et les oppositions, là, il n'y a pas grand monde qui regarde ça. C'est ça, la réalité.

Alors, non, nous n'étions pas... les petits propriétaires n'étaient pas au courant, il y a peut-être des grands gestionnaires de copropriétés... mais la plupart ne l'étaient pas.

Mais je vais reposer ma question, là, que j'avais posée : Savez-vous il y a combien de copropriétés au Québec?

**Mme Duranceau :** Bien, en 2022, j'en ai 366 000, copropriétés, alors il faut s'en occuper. Puis c'est pour ça qu'on a fait le p.l. n° 16.

Et puis, concernant votre question sur, là, vos experts n'ont pas été consultés, on travaille avec certains experts, des gens très compétents, certains qui représentent des regroupements, donc, mais des gens qui nous font des commentaires fort pertinents, puis on s'assure de les considérer, là, dans la prochaine mouture. Comme je vous dis, je veux une meilleure note.

**Mme Dufour :** Oui, mais, c'est ça, c'est que c'est plus de 40 000 immeubles et, de ça, 40 % auraient un fonds de prévoyance insuffisant. Donc, on a perdu cinq ans pour se doter de ces fonds-là, pour ces 40 % de copropriété là. En plus, il y a des condos qui changent de main actuellement, puis c'est ce qui... le bout, peut-être, le plus inquiétant. Il y a des transactions qui se font — puis là peut-être que, la ministre, je vais avoir besoin de son attention — il y a des transactions qui se font actuellement, des condos qui changent de main. Ça s'est passé dans les dernières années. Il y en a quand même, des syndicats et des gestionnaires, qui ont commencé à faire des évaluations, qui ont commencé à évaluer les fonds qui seraient nécessaires, les cotisations spéciales, mais il y en a d'autres qui ne l'ont pas fait. Et là ça crée une iniquité où il y a du monde qui vont acheter des condos sans savoir qu'ils ont... qu'il y a un déficit dans le fonds de prévoyance et qui vont avoir une mauvaise surprise. Alors, plus on attend, plus on risque... on met à risque la population.

**Mme Duranceau :** Bien, je l'ai dit, là, ça a été trop long. Moi, je veux que ça se règle dans les prochaines... dans les prochains mois. Ça va se régler en deux temps, je pense, pour répondre rapidement aux éléments qui sont... qui sont faciles à régler. Puis après ça, toujours dans un souci d'équilibre puis d'arriver aux meilleurs résultats, on va continuer

d'écouter ceux qui sont encore un peu dissidents ou divergents, là, dans la forme actuelle du règlement, pour arriver à quelque chose qui va convenir à tout le monde.

**Mme Dufour :** Mais... O.K. Qu'est-ce qui bloque? C'est quel bout? Parce que, là, ce qui est urgent, c'est de faire le... les évaluations des bâtiments. Qu'est-ce qui bloque là-dedans? Parce qu'il y en a... mon Dieu, il y en a beaucoup qui l'ont fait. Nous, on l'a fait, où je suis propriétaire, on l'a fait. On l'a fait basé sur... C'est drôle parce qu'on l'a fait basé sur ce qu'il y avait dans la mouture du règlement en septembre.

**Mme Duranceau :** Bon. Donc?

**Mme Dufour :** Mais, si ça change substantiellement ou si les autres qui attendent... Tu sais, qu'est-ce qui fait que ça bloque actuellement?

**Mme Duranceau :** Première des choses, le fonds de prévoyance, là, depuis p.l. n° 16, tu es supposé «funder» ton fonds prévoyance. Donc, ça... Et là, après ça, ce qu'on est en train de venir préciser, c'est toute la question, bon, du carnet d'entretien, et tout ça. Ça s'en vient dans les prochains... dans les prochains mois. Mais, je vous le dis, les experts ne s'entendent pas tous sur comment ça devrait être libellé.

Ceci dit, je pense que le règlement tel qu'il a été publié contient déjà de bons... de bonnes balises, alors on peut... on peut s'appuyer là-dessus pour le moment. Et puis j'ai l'intention de régler ça prochainement.

**Mme Dufour :** Oui, mais, jusqu'à maintenant, il n'y avait pas d'obligation, là, de faire une évaluation des bâtiments puis des travaux nécessaires. Il n'y avait pas cette obligation-là. Et, tant que le règlement n'entre pas en vigueur, elle n'est pas là, l'obligation. Alors, en attendant, bien, il y a des condos qui sont négligés. Puis on a vu à Boisbriand où ça a pu nous mener, on voit... il y a à L'Île-des-Soeurs à Montréal. Il y a beaucoup de cas actuellement de condos qui, parce qu'ils arrivent à un certain âge... Dans le cas de Boisbriand, c'est différent, c'est plus jeune, mais ça reste que le parc de condos, dans... certaines... certains, dépérit pendant qu'on prend trop de temps pour adopter le règlement.

Je vais... Je vais changer de sujet. C'est ce que je comprends.

**Mme Duranceau :** Non, non, mais, écoutez, c'est ça, ce qu'il reste, là, comme divergence actuellement, là, c'est toute la question de quelles copropriétés devraient être visées. Alors, pour moi, c'est important de ne pas sortir un chiffre qui ne convient pas. Puis, comment faire les évaluations, surprenamment, il y a quand même des divergences d'opinions sur l'approche.

Ceci dit, nous, ce qu'on a comme information, c'est qu'il y a quand même plus de 50 % des syndicats de copropriété en 2023 qui avaient fait ces travaux-là puis qui... On ne part pas de zéro, là, au niveau des fonds de prévoyance puis des carnets d'entretien. Alors, tu sais, il demeure qu'on vient l'encadrer, mais c'est quand même du gros bon sens que de s'interroger sur ces questions-là quand tu es dans une copropriété.

• (17 h 10) •

**Mme Dufour :** Mais, s'il y a un enjeu avec la façon de faire l'évaluation, bien, il y a tous ceux qui l'ont déjà fait, est-ce que ça va être reconnu? Parce qu'on l'a fait...

**Mme Duranceau :** Bien, ils adapteront en fonction de ce qui sera émis comme règlement, là. Si ça a été bien fait, on va... on va rentrer dans les balises acceptables.

Mais, au risque de me répéter, ça a été long. On va régler ça dans les prochains mois, puis, à la fin de 2025, c'est sûr que tout ça, c'est réglé. Je veux que ça soit bien fait. Puis, moi, me presser à sortir quelque chose qui n'est pas convenable, bien, ça m'évite des questions de votre part, mais je vais en avoir d'autres. Alors, je veux sortir la bonne chose, faite comme il faut, puis que ça réponde aux attentes des gens qui vivent en copropriété.

**Mme Dufour :** On va souhaiter que ça sorte rapidement.

Je vais aller sur un tout autre sujet : l'accès à la propriété. Je l'ai abordé brièvement tout à l'heure, mais, ce qu'on constate, puis c'était... c'était tout récent, là, dans *La Presse*, on constate que le Québec est malheureusement bon dernier dans les provinces quant à... bien, je ne veux pas dire quant à sa part de propriétaires, là. Dans le fond, le nombre de locataires, la part de locataires augmente. Ce n'est pas négatif d'être locataire, mais ça reste que, depuis toujours, on aspire à devenir propriétaire et qu'on ait... tu sais, qu'on maximise le nombre de personnes qui sont propriétaires, parce que, quand on est propriétaires, bien, justement, on a un actif immobilier, ça fait en sorte qu'on est moins dépendant du marché, entre autres, et on bénéficie de ce marché-là. Maintenant, les jeunes, ce sont ceux qui ont le moins accès à la propriété. C'est très difficile d'y avoir accès. Les mises de fonds sont de plus en plus difficiles.

Je vais vous demander si vous avez lu le mémoire qui avait été soumis, l'an dernier, par Laurence Vincent, la présidente de Prével, et Martin Galarneau, associé de TGTA, qui ont fait une proposition fort intéressante pour créer un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve. Et ils soulevaient le fait qu'il y avait... il fallait agir pour... sinon, qu'on aurait une iniquité générationnelle. Alors, j'aimerais savoir si vous l'avez lu, ce mémoire, et, si oui, votre opinion.

**Mme Duranceau :** Bien, j'espère bien que Mme Vincent puis M. Galarneau parlent au gouvernement avant de parler à l'opposition.

**Mme Dufour :** C'est un mémoire.

**Mme Duranceau :** Alors, bien sûr que je l'ai lu, et c'est une avenue qui est intéressante. Effectivement, ça fait partie des solutions qu'on regarde. Encore là, ça prend des disponibilités budgétaires. On aide-tu ça avant d'aider d'autres choses? Moi, ça fait partie des outils que je regarde, tout à fait.

**Mme Dufour :** Bien, on parle de disponibilités budgétaires, mais c'est très, très bien spécifié dans leur proposition qu'en prenant une approche de capitalisation, je crois, c'est un fonds capitalisable, c'est pour ne pas empiéter sur les sommes que le gouvernement dégage à titre de dépenses dans le secteur de l'habitation. Donc, l'objectif du fonds, pour ceux qui nous écoutent, là, qui est proposé, c'est d'aider... pour ceux qui nous écoutent, c'est ça, ce qui est proposé, c'est d'aider avec la mise de fonds pour réduire, finalement, la portion d'hypothèque, mais qu'au bout du compte le gouvernement se rembourse à même la plus-value à la revente de la propriété. Et c'est assez bien démontré, là, qu'au bout du compte le gouvernement ne devrait pas perdre un sou dans l'opération. Donc, c'est une question de capitalisation. Ce n'est pas une dépense. Donc, est-ce qu'on l'a regardé dans cet angle-là?

**Mme Duranceau :** Il faut comprendre, là, que, quand tu dis : Je vais prendre 500 millions pour faire un fonds, il faut que tu le prennes quelque part, le 500 millions. Effectivement, il n'y a pas un impact budgétaire, mais il y a un impact sur la dette. Alors, il faut prendre ça en considération aussi. Ça fait partie des choses que je regarde de manière assidue. Il faut trouver, encore là, la bonne... la bonne approche.

De dire que c'est sans risque, oui et non, là. Tout projet... Tout projet commercial représente un certain risque. Ceci dit, moi, je suis d'avis qu'en matière résidentielle le risque pourrait être relativement faible. Bien, ça fait partie des choses que je regarde.

**Mme Dufour :** Oui. Ici, on parle de mise de fonds, là. On ne parle pas de financer la construction, là. C'est des mises de fonds d'unités construites, là. Donc, il est où, le risque commercial que vous sous-entendez?

**Mme Duranceau :** Là, écoutez, on a reçu plusieurs... Mme Vincent a fait des propositions, mais on en a eu plusieurs autres. Alors là, les paramètres financiers de chacune des propositions, là, je ne les ai plus tous en tête. Moi, je peux juste vous dire qu'on regarde. Puis ça, c'est innovant, justement. C'est une autre façon de financer. On n'est pas dans les subventions... bon, il y a une part indirecte, là, qui pourrait être une subvention s'il y a des taux avantageux, mais ça fait partie des solutions qu'on regarde.

**Mme Dufour :** O.K. Puis on peut s'attendre à quel horizon de voir quelque chose sortir là-dessus?

**Mme Duranceau :** Bien là, je continue mes analyses, là. Je n'ai pas d'annonce à faire aujourd'hui.

**Mme Dufour :** O.K. Parfait. Puis je veux peut-être souligner que, dans... Bien, en fait, je vais vous poser une question. En fait, je vais vous demander : Dans la Stratégie québécoise en habitation, quelles sont les mesures d'accès à la propriété qui ont été proposées dans ce document?

**Mme Duranceau :** On va regarder, là, mais je pense que la logique, c'était ça, là, c'était de trouver le meilleur ou... ou ils ne sont pas énumérés là-dedans, parce qu'encore une fois, quand on énumère une mesure, c'est parce qu'elle est toute ficelée, puis je pense que c'est pour ça que ça n'a pas été précisé dans la stratégie. On regarde... On regarde les différentes alternatives.

Par contre, je tiens à le dire, il y a cinq... il y a... en 2022, on a conclu une entente avec Fondation pour justement de l'accession à la propriété. Ils ont un pipeline bien rempli, différents projets qui partent. Là aussi, par contre, l'accession à la propriété, on en a parlé tantôt, des conditions de marché, ça n'a pas été évident parce que... parce qu'il n'y avait pas d'appétit, tout simplement, pour acheter. Mais c'est un... c'est un des vecteurs, là, qu'on a mis en place pour aider au premier accès à la propriété. Après ça, les autres, bien, on est en train de regarder ça va être quoi, la meilleure solution, là.

**Mme Dufour :** Oui. Bien, je vais répondre, là, à ma question : il n'y en a pas, de mesure d'accès.

**Mme Duranceau :** Bien non parce que ce n'est pas ficelé. C'est pour ça.

**Mme Dufour :** C'est ça, mais il n'y en avait aucune autre non plus. Tu sais, il n'y avait rien pour l'accès à la propriété. Pendant ce temps-là, bien, les jeunes, ils regardent ça puis ils se disent : Quel est l'horizon? Les mises de fonds, on a fait... on a posé des questions là-dessus en Chambre, sur le niveau de mise de fonds qui serait nécessaire pour une... acquérir une propriété aujourd'hui. Heureusement, les taux ont commencé à baisser, mais ça reste que c'est extrêmement élevé. Alors, de pouvoir compter sur un programme comme ce que Mme Vincent et M. Galarneau ont proposé, bien, ça permettrait peut-être de changer le fait qu'on n'a pratiquement aucune unité de copropriété qui se construit actuellement, c'est juste du locatif. C'est un besoin, le locatif, mais il nous faut aussi... il nous faut... il faut que les jeunes puissent accéder à la propriété. C'est une question d'équité intergénérationnelle. Ça complète mon intervention, M. le Président.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Parfait. Alors, nous allons reporter le temps à votre dernier bloc. Alors, nous poursuivons avec le député de Laurier-Dorion pour un 12 min 3 s.

**M. Fontecilla :** Merci, M. le Président. Mme la ministre, suspension du programme Rénovation Québec, suspension du programme RénoRégion, suspension du Programme d'adaptation de domicile. Êtes-vous en phase d'austérité, Mme la ministre?

**Mme Duranceau :** Quand il y a une croissance des dépenses, il n'y a pas d'austérité, là.

**M. Fontecilla :** C'est à dire?

**Mme Duranceau :** Bien, globalement, les dépenses du gouvernement sont en croissance. Alors, je ne pense pas qu'on est dans l'austérité libérale, là, non.

**M. Fontecilla :** O.K. Êtes-vous dans l'austérité en habitation?

**Mme Duranceau :** Pas du tout. Pas du tout. 1,8 milliard à la mise à jour de l'année dernière, 184 millions à la mise à jour de novembre dernier. Au contraire, on récolte, là, tous les investissements qu'on a mis de l'avant en habitation. Je vais vous inviter à mes inaugurations. Vous allez voir.

**M. Fontecilla :** Oui, oui, tout à fait. Il faut dire que la mise à jour budgétaire a le dos large, elle est très ancienne, mais pas un sou...

**Mme Duranceau :** Novembre.

**M. Fontecilla :** ...pas un sou dans le dernier budget, on va se référer à ça, pour les...

**Mme Duranceau :** Les HLM, ce n'est plus important pour vous?

**M. Fontecilla :** Avec de l'argent du fédéral. Mais laissez-moi terminer, s'il vous plaît, Mme la ministre.

**Mme Duranceau :** Non, non, non.

**M. Fontecilla :** On dialogue, M. le Président, s'il vous plaît.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Alors, on va juste respecter l'ordre, s'il vous plaît.

**M. Fontecilla :** Donc, pas un sou pour des nouvelles unités dans le budget et des coupures dans trois programmes très importants. Donc, on peut dire que, si vous, vous dites que vous n'êtes pas en période d'austérité du gouvernement, vous êtes en période d'austérité en habitation, ça, c'est certain, là.

Laissez-moi vous dire... laissez-moi vous lire, parce que ça m'a fait beaucoup de plaisir quand j'ai lu ça, Mme la ministre. Sur X, le 4 avril dernier, vous vous en rappelez : «Plusieurs citoyens et partenaires des municipalités ont été déçus, cette semaine, d'apprendre que le programme RénoRégion de la Société d'habitation du Québec n'était pas reconduit dans le plus récent budget. Sachez que je suis sensible aux effets de la fin du programme et que mon intention est de régler cette situation rapidement.» Quelle ministre plus agile! Vous venez de nous informer que ça va être réglé d'ici l'été, je crois avoir compris?

• (17 h 20) •

**Mme Duranceau :** C'est l'objectif.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Mme la ministre.

**M. Fontecilla :** Très bien.

**Mme Duranceau :** C'est l'objectif, M. le Président.

**M. Fontecilla :** Donc, très bien. Pourquoi n'avoir manifesté pas autant de générosité envers le programme rénovation... rénovation domiciliaire, et le PAD, d'adaptation de domicile, qui affectent tout particulièrement les personnes en situation de handicap et les personnes en perte d'autonomie? Pourquoi ne pas avoir révisé votre décision concernant la coupure dans ce programme-là?

**Mme Duranceau :** Bien, écoutez, le PAD, le Programme d'adaptation de domicile, là, on a eu 38 millions. C'était important, là. C'était important qu'il y ait de l'argent. Il y avait beaucoup de demandes auxquelles on n'avait pas pu répondre. Les gens ont... On a quand même laissé les gens déposer au programme. Puis, avec les sommes de 38 millions, on va pouvoir répondre à ces demandes-là. Et, s'il y a d'autres demandes, on va... on fera les demandes

budgétaires en conséquence, à la mise à jour ou... Les gens les plus vulnérables, là, puis pour qui c'est le plus compliqué dans la vie, là, vous le savez comme moi, là, c'est... il faut s'en occuper. Puis, jusqu'à maintenant, j'ai livré.

**M. Fontecilla :** Très bien. Est-ce que je crois entendre, dans votre propos, la possibilité de réinjecter des fonds, à part ce qui a été déjà réinjecté, pour répondre à la demande? Parce que, si vous allez sur le site de la Société d'habitation du Québec, si je ne me trompe pas, c'est : Programme suspendu. Mais je vous entends ouvrir un tout petit peu la porte pour dire : Pour les personnes vulnérables, peut-être qu'on va reconsidérer la...

**Mme Duranceau :** Bien, il n'est pas... Le contexte budgétaire, le contexte budgétaire qui était particulier cette année fait en sorte que Rénovation Québec n'est pas... n'est pas annulé, il est mis sur pause, puis on verra. Mais, moi, encore plus important pour moi, le Programme d'adaptation de domicile, il y a de l'argent, il y a 38 millions. Puis, RénoRégion, j'ai dit qu'on trouverait une solution.

**M. Fontecilla :** Donc, est-ce que le Programme d'adaptation de domicile est suspendu ou pas?

**Mme Duranceau :** Bien, il n'est pas suspendu, là. On a 38 millions pour répondre aux...

**M. Fontecilla :** Les informations qui nous arrivent du terrain, madame, nous disent que jusqu'au... toutes demandes reçue après le 1er avril ne reçoivent aucune suite, ne sera pas acceptée, puisque l'argent dont vous parlez, ça a été pour les anciennes demandes. Donc, si vous arrivez après le 1er avril, bien, il n'y a plus d'argent. Désolé. Peut-être meilleure chance la prochaine fois.

**Mme Duranceau :** Bien là, écoutez, on traite les demandes 2024-2025. Il y en a eu plusieurs centaines. Alors, on ne veut pas non plus créer... créer d'attentes ou mettre les gens dans une file d'attente. On répond à ces demandes-là, puis, une fois qu'on va y avoir répondu, on va ouvrir pour d'autres demandes, puis là, si ça dépasse les disponibilités budgétaires qu'on a, bien, on verra ce qu'il faut faire à la mise à jour.

**M. Fontecilla :** Donc, vous êtes en train de nous dire que vous allez refinancer le Programme d'adaptation de domicile?

**Mme Duranceau :** Moi, je suis en train de dire que c'est une clientèle pour qui c'est compliqué, qui a besoin d'aide, puis on répond aux centaines de demandes qu'on a reçues avec le 38 millions qui a été alloué à la mise à jour économique. Puis, si on a d'autres demandes ou d'autres besoins budgétaires... d'autres demandes budgétaires à faire, après ça, on les fera.

**M. Fontecilla :** Très bien. J'aimerais aller du côté de l'itinérance, Mme la ministre. Vous le savez, que, bien, dans le dernier dénombrement, pas celui qui vient de se faire, dont on attend les analyses, à peu près 23 %, à peu près un quart des personnes en situation d'itinérance l'étaient devenues à la suite d'une perte de logement pour différents types de raisons : augmentation de loyer, rénoviction, etc. Vous avez fermé une brèche, on vous applaudit, avec les rénovictions, mais il y a beaucoup de rénovictions déguisées. Je ne sais pas si vous êtes au courant de cette situation-là, de rénovictions déguisées. L'affaire est qu'il y a une hémorragie, et il y a beaucoup de personnes, surtout très vulnérables, qui perdent leur logement beaucoup à cause de stratagèmes, de subterfuges, d'autres à cause d'augmentations de loyer, etc.

Quelle est votre part pour aider à résoudre la crise du logement qui affecte les grands centres... tous les centres urbains du Québec?

**Mme Duranceau :** Bien, au niveau de l'itinérance, je peux vous dire que, moi, j'ai des rencontres, là, à chaque mois avec... puis nos équipes se parlent, là, entre ça, mais avec le ministre des Services sociaux et moi, et on... toutes les difficultés qu'on rencontre, là, on les... on les traite dans cette rencontre-là. Est-ce que... Parce que, quand on construit un lieu d'hébergement pour des gens en itinérance, bien, il faut s'assurer qu'il y a des services, aussi, du ministère de la Santé. Alors, on s'assure que ça, c'est arrimé, chose qui n'était pas faite dans le passé, hein? Alors là, des fois, tu as une construction qui se faisait, il n'y avait pas de services, l'ouverture retardait à cause de ça. Là, on est efficaces.

Ensuite de ça, parmi les 8 000 unités annoncées en novembre 2023, on avait réservé 500 unités spécifiquement pour des projets d'itinérance. Alors, je pense que j'en ai un petit peu plus. Tout ça est traité, là, à travers le volet 2 du PHAQ, donc en continu.

On a aussi une initiative qui est nouvelle au niveau du modulaire. On a quatre ou cinq villes, là, qui nous proposent des solutions modulaires. C'est financé aussi à travers notre programme. Donc, ça s'ajoute au... c'est à l'intérieur des 500. Mais ça vient ajouter une nouvelle façon aussi de... une nouvelle option pour les gens qui se retrouvent en situation d'itinérance, pour pouvoir les réaffilier, comprendre qui ils sont, quels sont leurs besoins en termes de services sociaux, puis après ça les allouer vers les bonnes ressources.

**M. Fontecilla :** Les 500 unités dont vous venez de parler, attribuées à des personnes en situation d'itinérance, ce sont... elles ont un attachement, un financement attaché en termes de soutien communautaire?

**Mme Duranceau :** Oui. S'ils sont dans ma liste, c'est parce qu'il y a un... il y a un financement du service... des services sociaux qui y est attaché.

**M. Fontecilla :** Très bien. 500 logements, c'est déjà très bien, mais on calcule que la population... je l'ai dit tantôt, la population en situation d'itinérance était de 10 000. Donc, en ce moment, vous êtes en train de répondre à 10 % de la demande... de 5 %, pardon. Est-ce que vous pourriez être plus ambitieuse, Mme la ministre?

**Mme Duranceau :** Écoutez, on y va un à la fois, là. Il ne faut pas oublier toute la notion de PSL, les PSL itinérance. Vous dites qu'il n'y a pas eu d'argent dans le dernier budget. Il y avait de l'argent justement pour PSL jeunesse, donc des jeunes qui sortent de la DPJ, pour les accompagner, être sûr qu'ils s'en vont en logement. Le ministre des Services sociaux a mentionné qu'on a sorti 3 144 personnes de la rue. Pourquoi? Parce qu'avec tout le réseau, qui travaille très bien, qui a des liens avec soit des propriétaires à but non lucratif ou des propriétaires privés, bien, ils réussissent, avec les PSL, à placer des gens. Donc, je pense que ça prend, encore là, différentes façons d'intervenir. Ce n'est pas simple comme dossier, mais c'est une priorité, là. Puis, pour moi, c'est important de réserver des unités spécifiquement pour ça.

Puis les modulaires, encore, je tiens à dire, le concept de modulaire dans les villes pour répondre aux gens qui sont spécifiquement dans la rue puis qu'on veut amener dans une trajectoire résidentielle, bien, ça ne s'est jamais fait, ça non plus. Montréal l'a annoncé, Québec en a, Gatineau en a, tous de différentes façons, des recettes différentes, mais qui viennent répondre aux besoins.

**M. Fontecilla :** Très bien. Je veux revenir sur le nouveau règlement de fixation des loyers. Les critiques disent que non seulement vous avez... vous récompensez les mauvais propriétaires en donnant une augmentation automatique sur le... sur la base de trois... de l'IPC des trois derniers mois, mais aussi vous faites payer les travaux des... les travaux majeurs. Donc, le maintien d'actif, vous le mettez entièrement sur le dos des locataires. Et, dans ce sens, plusieurs se... plusieurs disent que vous êtes en train... vous avez complètement adhéré à l'argument des locataires qui... Vous avez répondu, fondamentalement, aux demandes des locataires. Est-ce que vous êtes d'accord avec cette interprétation-là, Mme la ministre?

**Mme Duranceau :** Bien, évidemment que je ne suis pas d'accord. Mais, si vous permettez, j'aimerais laisser Me Simard vous rappeler peut-être un peu l'historique de ça, pour voir où est-ce qu'on s'en... pourquoi on a fait les changements en question.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Me Simard, allez-y.

**M. Simard (Patrick) :** Oui. Merci. Je me ferai... je me ferai peut-être dire que je suis rendu vieux, mais ça fait 29 ans que je suis dans ce milieu-là. J'ai vécu d'autres années dans ce... dans le scénario des amortissements, et, quand on a fait des analyses, je peux vous révéler certains constats du moment où la méthode de fixation de loyers a été mise en marche, en 1980.

Juste pour contextualiser, à cette occasion-là, la période d'amortissement qu'on voit dans le projet de règlement de 20 ans était, en 1980, de 8,3 années, sept ans et demi l'année d'après; en 1982, moins de six ans, sept ans, sept ans et demi, sept ans et demi, huit ans, neuf ans. Je peux vous en parler pendant longtemps. Jusqu'en 1997, on était encore à 14 ans. Si je vais encore plus récemment, en 1998, 17. On était dans ces scénarios-là lorsque la méthode a été mise en oeuvre. Alors, il faut juste se le rappeler, tout simplement, pour contextualiser le scénario proposé aujourd'hui de 20 ans.

• (17 h 30) •

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci. Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. Et c'est le dernier bloc, alors, pour un total de 18 min 52 s.

**Mme Dufour :** 18 min 52 s. Merci, M. le Président. Je vais maintenant vous... Bien, je vais continuer avec le Tribunal administratif du logement, dans mon cas. On voit qu'il y a eu quand même des hausses du délai moyen pour obtenir un rendez-vous avec un préposé. Est-ce que... Comment on explique, là, cette détérioration-là? On en est passé de neuf à 13,5 jours moyens pour obtenir un rendez-vous?

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Schneeberger) :** ...

**Mme Dufour :** Bien, ma question est pour la ministre, là.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Oui. Est-ce que la ministre répond ou Me Simard?

**Mme Duranceau :** Je vais laisser Me Simard, là, pour pouvoir donner l'information.

**Mme Dufour :** Donc, la ministre n'a pas la réponse?

**Mme Duranceau :** Écoutez, là, je pense que vous voulez la bonne réponse, de manière détaillée. Je vais laisser la personne qui a tous les chiffres répondre.

Ce que je peux vous dire, c'est que le tribunal, comme plusieurs autres organisations, a des contraintes ou des enjeux de recrutement, hein? De la main-d'oeuvre, il en manque partout, puis c'est vrai dans des postes, aussi, au

sein du tribunal ou au niveau des services à la clientèle, puis, parfois, en région, pas simple d'avoir les gens. Alors, les statistiques reflètent ça. Moi, je peux vous donner ma compréhension générale de cet élément-là, qui, je pense, est la bonne. Me Simard va pouvoir vous donner le détail dans lequel vous voulez aller.

**Mme Dufour :** Oui, puis peut-être me confirmer si le nombre de préposés aux renseignements a bel et bien diminué de 9 % en cinq ans.

**M. Simard (Patrick) :** Vous me permettez, M. le Président?

**Le Président (M. Schneeberger) :** Allez-y.

**M. Simard (Patrick) :** Merci. Peut-être pour bien comprendre le scénario global des entrevues chez nous, nous avons, l'année dernière, au total, dans l'année financière, rencontré 83 587 personnes, ce qui constitue 60 370 entrevues. Ce matin, on avait 540 plages de rendez-vous d'ouvertes à Montréal, plus... ça, je vous parle de Village olympique, tout autour, 180 de plus, 220, puis, si j'inclus Laval, rajoutez-en 350. Alors, évidemment, vous l'avez compris, la volumétrie du tribunal, elle est excessivement élevée, 94 000 demandes par année. Donc, ça vient, avec les scénarios que je vous propose là d'accepter comme étant les constats que nous avons faits dans la dernière année.

**Mme Dufour :** O.K. Je vais juste reposer mes questions qui étaient : Est-ce que le délai moyen est passé de neuf à 13,5 jours pour obtenir un rendez-vous avec un préposé et est-ce que le nombre de préposés aux renseignements vient de diminuer de 9 % en cinq ans?

**M. Simard (Patrick) :** Alors, les effectifs techniciens, donc, préposés à l'information, étaient de 71 personnes dévolues uniquement à ce service-là en 2024. Il est maintenant de 78 personnes. Donc, il y a un accroissement, au total, là, des gens qui travaillent au service d'information, de 17 % d'une année à l'autre.

**Mme Dufour :** Et, il y a cinq ans, il y en avait combien?

**M. Simard (Patrick) :** Il faudrait que je revois dans mes guides, là, où est-ce que j'en étais il y a cinq ans, mais les ETC du tribunal sont passés de 269... Rajoutez-en 17 de plus depuis la mise à jour économique, c'est le total de nos effectifs.

**Mme Dufour :** Oui, mais je parlais des préposés aux renseignements, mais c'est pour savoir si on a... on est à peu près au même niveau ou si on est encore en deçà de ce qui était il y a cinq ans. Vous avez... Puis là je m'adresse au président, là, le président du TAL, parce que j'étais présente, vous avez participé à la Commission de l'administration publique, il y a eu une audition, et vous aviez pris l'engagement de déposer un plan d'action, comme l'était... l'avait demandé le Protecteur du citoyen. Est-ce que ça a été fait?

**M. Simard (Patrick) :** Assurément, tout à fait.

**Mme Dufour :** Et à partir de... À quel moment environ que ça a été fait, que ça a été déposé?

**M. Simard (Patrick) :** Ça devait être fait avant aujourd'hui. Il a été fait en début de semaine.

**Mme Dufour :** O.K., donc, cette semaine, ça a été fait. C'est pour ça qu'on ne l'a pas... on ne l'a pas vu encore. Parfait. Est-ce que... Est-ce qu'on sait s'il y a eu une amélioration à ce moment-là dans les enjeux qui avaient été soulevés par le Protecteur du citoyen, notamment les délais ou la difficulté, en fait, de rejoindre la ligne téléphonique tout simplement?

**M. Simard (Patrick) :** Oui, tout à fait. On a fait l'exercice pour voir quelle était la volumétrie entre l'un et l'autre. Tout à l'heure, j'ai eu l'occasion de l'énoncer, qu'au total... parce qu'il faut se rappeler que les préposés ne font pas juste du téléphone, ils font les entrevues, ils font du service en ligne, et la productivité a augmenté de 15 % depuis notre passage à la CAP.

**Mme Dufour :** Mais ce n'est pas votre productivité, ma question, mais les délais que les citoyens vivent lorsqu'ils appellent au Tribunal administratif du logement. C'était ça que le Protecteur du citoyen soulevait comme enjeu majeur.

**M. Simard (Patrick) :** Bien, alors, on a répondu à plusieurs préoccupations, dont celle de l'attente avant de faire le zéro pour parler à un préposé. Dorénavant, depuis déjà plusieurs mois, le zéro est possible à partir de 15 secondes de la prise en charge de la ligne au tribunal.

**Mme Dufour :** Et on le signale? Ça apparaît dans le message, ça, on le dit dans le message, après 15 secondes, on le dit : S'il y a quelque chose, vous pouvez...

**M. Simard (Patrick) :** Absolument, tout à fait.

**Mme Dufour :** Ça, c'est une nette amélioration, effectivement.

**M. Simard (Patrick) :** Et je vous dirais même que j'ai pris... Vous avez dit que j'avais pris bonne note de votre commentaire sur la longueur du message et vous aurez peut-être tout de suite vérifié, dès le lendemain, que nous avons donné suite à votre commentaire.

**Mme Dufour :** Merci. Donc, je vais effectivement aller tester ça.

**M. Simard (Patrick) :** Au plaisir.

**Mme Dufour :** Je vais je vous amener ailleurs, et, si la ministre souhaite répondre, c'est correct, là, mais il y a eu un article de la CBC, en novembre dernier, qui démontrait le délai, en fait, qui était accordé à chaque participant au... bien, chaque participant, à chaque personne qui devait aller défendre une cause au tribunal, puis là on parle de cause pour non-paiement de loyer, puis le journaliste soulignait que chaque cas n'avait que cinq minutes chacun pour présenter, là, leur cause, et qu'après deux minutes le juge disait : Je vous rappelle que déjà deux minutes sont passées, donc il vous en reste juste trois. Est-ce que vous avez pris connaissance de cet article? Est-ce que c'est la réalité, ce qu'on a lu là?

**M. Simard (Patrick) :** Bien, il faut encore une fois rappeler le contexte. Une demande de recouvrement de loyer, il y a une seule question en litige : est-ce que le loyer a été payé ou il ne l'est pas? Malheureusement, la loi, c'est-à-dire le Code civil, ne prévoit pas de dépense autrement que le paiement. Alors, la volumétrie du tribunal a toujours accordé dans l'intégralité, je dirais, là, une moyenne générale, de tous ces dossiers-là mis sur un rôle d'audience, effectivement, de cinq minutes, mais plusieurs de ces affaires-là, lorsqu'elles révèlent d'autres problématiques qui ne sont pas que du non-paiement de loyer, par exemple des cas d'insalubrité, une contestation du montant du loyer, alors ces dossiers-là sont reportés sur ce qu'on appelle un rôle dit civil pour qu'on puisse mettre tout le temps nécessaire à résoudre le problème.

**Mme Dufour :** Mais est-ce qu'on invite... parce que, moi, ce que je constate de ce qu'on nous dit ici, c'est qu'on dit aux gens finalement : Bien, c'est... ça ne nous importe pas, la raison du pourquoi vous n'avez pas payé, vous devez payer, puis, si vous avez un enjeu avec votre propriétaire, bien, c'est une autre cause que vous devez ouvrir, mais est-ce qu'on les accompagne vers... parce que ce n'est quand même pas simple, là, de devoir ouvrir une cause au tribunal, là.

**M. Simard (Patrick) :** Alors, ce que vous énoncez est conforme à la réalité dans la mesure où c'est la loi qui énonce que le seul moyen de défense, c'est le paiement. Alors, si quelqu'un d'autre... si quelqu'un, pardon, a un autre élément de litige, il faut qu'il soit inscrit dans une demande, et Dieu sait qu'on en a. On en a eu 93 708 demandes, et particulièrement des demandes de locataires sur des enjeux de santé, de sécurité et de salubrité, qui, je le rappelle, lorsque déposées au tribunal, avec un rapport qui nous démontre une problématique de santé et sécurité, sont entendues dans un délai de 10 jours.

**Mme Dufour :** Les 93 000 que vous mentionnez, il y en a beaucoup que c'est des enjeux de... c'est plutôt de la fixation de loyers, si je ne me trompe pas?

**M. Simard (Patrick) :** 22 420... 22 470, pardon, de ce nombre-là.

**Mme Dufour :** O.K. Et donc combien sont vraiment des causes de citoyens qui, finalement, ont un enjeu avec la salubrité du bâtiment?

**M. Simard (Patrick) :** Salubrité, particulièrement, je ne pourrais pas vous le dénombrer, et ce serait même impossible de le faire avec rigueur parce que, souvent, c'est des problèmes soulevés en défense. Donc, ça n'apparaît pas nécessairement dans une demande. Mais, si on veut regarder la volumétrie, sur 93 708 demandes, il y en a eu 22 470 relatives à la fixation de loyer, 42 915 relatives à du non-paiement de loyer. C'est des volumes de retour à la prépandémie, je vous dirais. Et les causes civiles, donc, tout le reste, qui inclut notamment les dossiers urgents, 28 323 demandes, pour le total de 93 000.

**Mme Dufour :** Est-ce que c'est humain de ne laisser que cinq minutes aux gens? Et, si quelqu'un a besoin de plus de temps, est-ce qu'on se le permet?

**M. Simard (Patrick) :** La réponse, c'est que, lorsqu'on a besoin de plus de temps, on se le permet. Le juge est là pour assister. C'est même prévu dans ses obligations déontologiques de prêter secours et assistance. Alors, c'est même une obligation que de le faire. Donc, je ne pense pas qu'on faillit à cette obligation-là.

**Mme Dufour :** Ce n'est pas l'expérience qui est décrite dans le journal. J'ai une question pour la ministre. Les bureaux du TAL qui étaient ouverts à Matane quatre heures par jour... quatre heures le dernier vendredi de chaque mois, est-ce que c'est toujours le cas ou on s'est assurés d'offrir une présence régionale un peu plus adéquate?

• (17 h 40) •

**Mme Duranceau :** Là, évidemment, je ne sais pas les horaires du TAL partout sur le territoire québécois, là. Ça fait qu'on pourra référer à Me Simard pour ça, mais je pense que ce qui est décrit là, bien, c'est justement en lien avec aussi les enjeux de recrutement. Ça a été très profitable, notre recrutement, dernièrement. Alors, peut-être que cet enjeu-là est réglé pour Matane, mais, en région, on avait deux régions qu'on a réglées assez... Shawinigan qui a été réglée, c'est ça. Donc là, Matane, je ne sais pas, là, où est-ce qu'on en est dans l'horaire. Est-ce que, Me Simard, vous avez des détails?

**Le Président (M. Schneeberger) :** Me Simard.

**M. Simard (Patrick) :** Oui. Ça fait plus de 18 ans que je suis au tribunal. On n'a jamais ouvert plus d'une journée par mois. Alors, c'est encore le cas.

**Mme Dufour :** O.K., mais là c'est une demi-journée par mois, c'est bien ça?

**M. Simard (Patrick) :** Dans la mesure où le besoin est d'une demi-journée, mais, s'il s'avérait que le besoin était supplémentaire, on fera la journée complète s'il le faut, assurément.

**Mme Dufour :** O.K., bon, on fera des tests pour voir... parce que, l'an dernier, il y avait des enjeux d'accessibilité dans cette région-là puis à d'autres endroits aussi. Question pour la ministre : Est-ce qu'il y a un tableau de bord pour faire le suivi de l'évolution des travaux qui sont faits dans les HLM? Ça, c'est le programme de 2 milliards qui a été conclu avec le fédéral.

**Mme Duranceau :** Oui, bien, écoutez, j'ai toujours bien un premier tableau de bord ici qui nous donne les investissements qui sont en hausse, comme vous voyez. Le bleu, c'est le programme HLM, le PRHLM, puis, en turquoise, c'était le budget RAM. Alors, on voit que le budget d'entretien annuel réduit, parce qu'il est compensé par le PRHLM au fil des ans, et c'est des sommes jamais vues. Peut-être qu'il y a de l'argent qui vient du fédéral, assurément, et on en a la moitié, mais on est victimes du désinvestissement, oui, du fédéral, mais aussi des gouvernements précédents, comme dans toutes les autres infrastructures gouvernementales.

Alors, c'est sûr que le parc HLM, ce n'est pas... Il n'est pas devenu désuet du jour au lendemain ou dans les cinq dernières années, là, hein, c'est bien avant la CAQ. Donc, on s'en occupe. Puis effectivement le PRHLM, c'est un plan sur cinq ans. Les équipes de la SHQ ont ça et donnent d'avance aux équipes sur le terrain leur budget pour l'année prochaine pour qu'elles puissent toujours prévoir les travaux. Donc, on a ça.

**Mme Dufour :** Bon, j'imagine, la ministre pourra déposer le tableau qu'elle a...

**Mme Duranceau :** Bien sûr, avec grand plaisir.

**Mme Dufour :** Mais un tableau de bord, ce n'est pas ça. Ce n'est pas ça.

**Mme Duranceau :** Bon, je suis bien au courant, c'est quoi, un tableau de bord.

**Le Président (M. Schneeberger) :** S'il y a des dépôts à faire, juste mentionner que de bien vouloir le déposer au Greffier. Merci.

**Mme Dufour :** Merci. Donc, le tableau de bord pour les unités de logement abordable, fonds fiscalisés, PHAQ, etc., c'est par projet. Donc, dans le cas des HLM, est-ce qu'on a un tel tableau de bord?

**Mme Duranceau :** Bien, il y a un plan annuel de gestion des investissements publics en infrastructures, puis ça, c'est le Trésor qui exige ça. Donc, je présume que... Est-ce que c'est public, cette information-là? C'est public? Bon, alors, voilà.

**Mme Dufour :** Plan annuel... Comment ça s'appelle?

**Mme Duranceau :** Là, c'est bien... ça, c'est une belle terminologie, là, Plans annuels de gestion des investissements publics en infrastructures, c'est le Trésor qui exige ça, communément appelé le PAGI.

**Mme Dufour :** O.K., et, ça, on le voit par édifice, les investissements qui sont faits en rénovation?

**Mme Duranceau :** Oui, bien, on voit, par édifice, la cote, et donc c'est ça. Après ça, les documents de suivi par immeuble, c'est interne, là, ce n'est pas de l'information qui est publique.

**Mme Dufour :** O.K., mais c'est ça, la question, c'est comment on fait pour faire un suivi du 2 milliards de dollars qui a été annoncé en 2021, qui a été adopté, un plan, en mai 2023? Les dépenses ont commencé en 2024. C'était supposé d'être sur six ans. On est en 2021. Ça nous amène à 2027, fin 2027. Est-ce que vraiment, un, on va

être capables de dépenser toutes ces sommes-là d'ici la fin, puis, de deux, comment elles sont dépensées? Là, on est comme... C'est énormément d'argent, puis on n'a aucune visibilité sur comment sont dépensés ces sommes-là.

**Mme Duranceau :** Non, non, inquiétez-vous pas, moi, je suis ça, là, puis je vais passer la parole... Je vais commenter une chose. Si vous regardez l'amélioration des cotes, là, je pense qu'on a amélioré de 7 % nos cotes D, E, qui ont baissé. A, B, C ont augmenté de 7 %, si je ne me trompe pas. Ça veut dire qu'on dépense l'argent à améliorer le parc HLM. C'est tout balisé, là, c'est un programme balisé par le Trésor. C'est sûr que ça sert à ça, mais, si vous voulez, je vais demander à notre vice-présidente, là...

**Mme Dufour :** Bien, je vais dire non, parce que le temps file, et il me reste trois minutes.

**Mme Duranceau :** Ah! parfait. Donc, vous n'aurez pas l'information.

**Mme Dufour :** Mais, quand on me dit : Je suis ça, moi, je le suis, bien, la question, c'est est-ce que nous, on peut le suivre. S'il n'y a pas de tableau de bord, comment on peut contrôler l'action du gouvernement si on n'y a pas accès, à cette information-là, de notre côté?

**Mme Duranceau :** Écoutez, il y a un bilan par immeuble, puis chaque office d'habitation a son bilan par immeuble. Et il y a le PRHLM qui... ici, là, c'est notre financement, qui vise la rénovation de tout le parc HLM. Puis le tableau de bord, nous, on a des documents internes. Évidemment, c'est des milliards. On s'en occupe, on le suit. Puis il y aura un tableau de bord qui sera, par ailleurs, disponible, au même titre qu'on a instauré des tableaux de bord, chose qui aurait dû être faite bien avant la CAQ. On a instauré des tableaux de bord pour suivre les AccèsLogis qui ne sortaient pas et tous les autres programmes, mais il y en aura un prochainement qui va aussi être mis en ligne pour les HLM. Ça, on y travaille.

**Mme Dufour :** Oui, effectivement, on aurait dû faire, dans le passé, un état des HLM. Ceci dit, on le connaît, là, on le sait, on y a accès à ce document-là. Moi, c'est vraiment les investissements qui sont faits par immeuble, et à quel moment, puis les délais... exactement comme on le fait pour... comme vous l'avez fait pour les unités de logement abordable.

**Mme Duranceau :** Bien, c'est ce que je dis. C'est ce que je dis. On y travaille, sur ces tableaux de bord là, là, et ça va être disponible prochainement.

**Mme Dufour :** O.K. Donc, est-ce qu'on... parce que, tout à l'heure, c'était : Je le suis. Donc, ce n'était pas de l'information disponible, là.

**Mme Duranceau :** Non, non, mais c'est parce que, moi, ça fait deux ans que je suis ça, là, mais là, que l'information soit publique pour tout le monde comme ça aurait dû l'être depuis longtemps, ça va le devenir.

**Mme Dufour :** Puis est-ce qu'on a un échéancier? À quel moment on pourrait...

**Mme Duranceau :** C'est dans les prochaines semaines, mois, là.

**Mme Dufour :** O.K. Donc, cette année, on peut s'attendre à voir un tableau de bord.

**Mme Duranceau :** Bien oui.

**Mme Dufour :** O.K., parfait. Une question, les immeubles démolis, est-ce qu'ils sont considérés dans les catégories E? Les HLM qui ont été démolis dans les deux, trois dernières années, dans quelle catégorie on les retrouve? Est-ce qu'ils vont juste disparaître du bilan?

**Mme Duranceau :** Là, ça, honnêtement... Là, vous voulez entendre Mme Grégoire?

**Mme Dufour :** Oui, oui, là, ça, ça me va. J'ai assez de temps pour celle-là. La réponse devrait être courte.

**Le Président (M. Schneeberger) :** ...de la table? Oui, consentement. Bon, Mme Grégoire, vous présenter par votre titre et votre nom, prénom.

**Mme Grégoire (Annie) :** Donc, Annie Grégoire, vice-présidente à l'amélioration et au développement de l'habitation à la Société d'habitation du Québec.

Les immeubles, quand ils sont démolis, on les sort des bilans. En contrepartie, il existe des immeubles, des fois, qui sont densifiés, c'est-à-dire qu'on ajoute des unités. Donc, c'est quelque chose de vivant. Mais, à partir du moment où ils sont... ils sont démolis, ils ne sont plus comptabilisés comme étant... comme étant des E. En général, on va venir remplacer les unités, souvent, sur le même terrain, et là, à ce moment-là, l'immeuble, une fois reconstruit, bien, va être coté A.

**Mme Dufour :** Oui, effectivement, mais il y en a qui ne sont pas reconstruits et il y en a, des cas, à Laval, qui ont été démolis, et ça n'a pas été reconstruit. Et là ce que je comprends, c'est que, finalement, en les démolissant, ça aide à améliorer le bilan d'une certaine façon, là.

**Mme Duranceau :** C'est beau de dire ça, là, mais ce n'est tellement pas ça, l'objectif, comme on a d'autres choses à faire que d'essayer de jouer avec les cotes E, là.

**Mme Dufour :** Mais est-ce qu'on ne devrait pas les garder, les comptabiliser, ceux qui ont été démolis? Parce que c'est difficile de suivre le bilan si on ne sait pas... Tu sais, il faut être sur le terrain, là, pour le savoir, celles qui ont... ceux qui ont été démolis. Ils font juste disparaître des chiffres, là, des livres.

**Mme Duranceau :** Bon, le dossier de Laval, on le suit spécifiquement.

**Mme Dufour :** C'est un exemple, Laval, là.

**Mme Duranceau :** Oui, mais qui teinte un peu votre jugement sur ça, là. C'est un dossier qui est compliqué, c'est vaste...

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci. Merci beaucoup. Il n'y a plus de temps. Alors, si le côté ministériel vous permet de répondre, bien, il vous le dira, mais nous allons maintenant du côté ministériel avec le député de Jonquière.

• (17 h 50) •

**M. Gagnon :** Bonjour, Mme la ministre. C'est un plaisir. Bonjour à toute l'équipe. Salutations particulières à des gens qui reviennent de congé de maternité. C'est un plaisir de vous voir à nouveau.

Mme la ministre, je vais vous parler particulièrement... Je veux revenir sur quelque chose qui me touche à coeur, là, les habitations à loyer modique. Dans un premier temps, ma question est davantage, là, sur la rénovation du parc immobilier, mais avant je veux quand même aborder avec vous, là, l'innovation. Je vais y aller un petit peu plus personnel, de ce qui se vit dans ma circonscription, mais il y a une partie de tout votre ministère qui est dans cette réalisation-là.

On a vécu quelque chose de difficile chez nous, quelque chose en plein coeur de ma circonscription, avec le fameux incendie de 49 logements, en juillet 2022, qui avait mis plus... Là, vous vous imaginez, 49 logements, près de 90 personnes, là, rapidement sans logement. Alors, ça avait quand même créé une onde de choc. Bon, la municipalité, la Croix-Rouge, on a réussi à relocaliser ces gens-là, et tous les yeux étaient portés sur ce grand vide là triste, qui était un ancien bâtiment des religieuses, à l'époque, chez nous.

Et puis, malgré cette épreuve-là, Mme la ministre, on a annoncé qu'on allait aller de l'avant vers la SHQ pour rénover, mais on y est allés vers... on y est allés dans l'innovation, et, quand je dis «dans l'innovation», on est allés dans l'innovation de la conception et on est allés dans l'innovation de la construction. Chez nous, à Jonquière, vous avez eu le courage, avec votre ministère, la SHQ, de dire : Bien, ce sera à Jonquière, avec l'incident qui est arrivé, on va oser de faire le premier, au Québec, le premier modulaire. Alors, ça, ça a été... avec le fameux... plateforme BIM, ce qui fait que... je parlais encore cette semaine avec les gens, ce qui fait que le résultat de cette vision-là, malgré cette tristesse-là, et je vous remercie, en septembre prochain, on aura un 51 logements, qui respecte les coûts, qui respecte les délais, dans lequel on a eu l'ouverture d'aller chercher une subvention supplémentaire de 600 000 \$ pour l'innovation de l'aluminium. Un gars de la région comme chez nous, je n'ai pas besoin de vous dire qu'en plus il y ait de l'aluminium à travers ce HLM là qui est si important. Alors, pour nous, ce sera une grande fête en septembre prochain, et je veux vous dire merci pour cette vision-là, et j'espère que vous serez présente.

Puis je veux dire qu'au-delà de la bonne nouvelle aussi ça a été un projet vedette, et j'y vais un peu personnel. La dernière fois que je suis allé voir l'évolution du premier modulaire au Québec, à Jonquière, il y avait 35 personnes qui étaient là, 35 personnes qu'on appelle les retraités, qui prennent leur marche, qui trouvaient ça tellement intrigant qu'une grue prenne un bloc, vienne le remettre par-dessus l'autre bloc. Ça a vraiment créé un engouement extraordinaire chez nous. Tout à l'heure, s'il nous reste du temps... Il faudrait que je diminue ma parole, je suis habitué, mais, s'il nous reste du temps, j'aimerais... j'aimerais peut-être vous... échanger avec vous sur cette vision du modulaire là, parce que, chez nous, ça a été... ça a été une gomme à vous et votre équipe, Mme la ministre.

La rénovation, maintenant, du parc de HLM, je pense qu'on se rejoint, un chez soi, pardon, sain, sécuritaire, digne, ça passe aussi par un souci des personnes avec un revenu plus modeste, qui est, pour moi, l'habitation à loyer modique. Je le sais et je suis ça de près, les efforts qu'on fait pour moderniser ces logements-là. Également, je suis un gars de concertation. J'apprécie aussi toute l'ouverture que vous avez faite, le partenariat avec le milieu, les municipalités et, bien sûr, avec le fédéral.

Tout à l'heure, j'ai failli dire à M. le Président «article 211», avec mon collègue député de Laurier-Dorion, mais je n'y ai pas été. C'est quelqu'un que j'apprécie, mais je n'étais quand même pas d'accord, tout à l'heure, qu'il disait qu'on avait pris l'argent et qu'on l'avait éparpillé à gauche et à droite quand on parlait de ce domaine-là qui est si sensible pour moi. Ce n'est pas vrai. Pour vous en avoir parlé tant de fois, Mme la Présidente... Mme la ministre, pardon, chaque dollar qui est livré doit des résultats. Et j'apprécie cette rigueur-là quand on parle avec vous. Vous avez dit deux choses : Je suis toujours parlable, je suis toujours à l'écoute, mais il faut que ça donne des résultats. Et c'est un profil qui me parle énormément.

Maintenant, en lien avec la rénovation du parc de HLM, en lien avec votre rigueur, la question davantage, là, plus pour M. et Mme Tout-le-monde, les familles, les familles, notre gouvernement investit pour la rénovation du parc

immobilier, tout à l'heure, ma collègue le disait, on a plein d'acronymes, mais qu'est-ce que ça veut dire, le travail qu'on fait au gouvernement pour rénover ce parc immobilier là des HLM, concrètement, pour les familles qui nous écoutent?

**Mme Duranceau :** Bon, alors, merci, M. le député de Jonquière, pour vos bons mots. On voit qu'on avance, hein, puis qu'on sort de la boîte, puis qu'on fait les choses différemment.

On avance deux volets, concrètement, pour les gens. On a une liste de gens qui sont en attente de HLM. Quand on est arrivés en 2018, là, plus de 37 000, on était presque à 38 000 personnes qui attendaient un HLM, on est rendus à 30 000 personnes. Donc, on voit la tendance. Elle est à la baisse. On a plus de 24 000 logements, là, à différentes étapes de construction, O.K., et ces 24 000 logements là, bien, évidemment, ça aura un impact pour les gens qui attendent parce qu'il y aura du nouveau logement pour ces personnes-là.

Maintenant, au niveau des investissements, mon beau tableau ici nous montre les colonnes bleues ici, le haut des colonnes, le PRHLM, le programme de rénovation HLM. C'est né d'une entente entre le Québec et le fédéral. Bien sûr, on paie des impôts dans les deux juridictions. Donc, on va chercher notre juste part au fédéral, et ça permet de rénover ces habitations-là qui ont été construites dans les années 70, 80, qui ont bien besoin qu'on réinvestisse, qu'on réinvestisse pour que les lieux soient au goût du jour.

Alors, bien, concrètement, l'argent est là. Vous voyez qu'on a des sommes de presque 1 milliard par année, en 2024-2025, 726 millions, 709 millions cette année, 780 l'année prochaine, alors, des sommes qui sont colossales et qui font en sorte que notre parc HLM, qui est d'environ 70 000 unités, là, 70 000 logements partout sur le territoire, bien, peut être maintenu... maintenu à jour puis rénové.

D'ailleurs, ça s'est amélioré. Au gouvernement, on a des cotes, là, A, B, C, D, E, pour qualifier le niveau de vétusté d'un... pas d'un logement, mais d'un immeuble, et nos cotes A, B et C sont passées... On est à 75 % de nos immeubles qui sont cotés A, B, C, puis c'est une amélioration de 7 % en deux ans. Alors, l'amélioration, elle ne vient pas de nulle part. Elle vient du fait qu'il y a des sommes qui sont investies pour ça, et c'est ça, ça fait que c'était une entente... On prévoit investir 3,6 milliards d'ici 2028 là-dedans. Alors, c'est beaucoup d'argent. C'est le plus gros chantier de rénovation HLM depuis sa construction.

Puis là, évidemment, on ne construit plus des HLM. On construit des logements abordables à travers nos différentes initiatives, mais ça s'adresse aux clientèles les plus vulnérables, puis on a besoin de tous les types de logements, pour les très vulnérables, pour ceux qui ont un petit peu plus les moyens, mais, en créant du logement de tous les types, bien, on crée aussi un effet domino. La personne qui a un petit peu plus de revenus déménage dans quelque chose d'un petit peu moins abordable, mais libère... libère son logement, qui, lui, peut servir à quelqu'un qui a moins les moyens.

Alors, je pense qu'on a doté, là, dans les dernières années, la SHQ de plusieurs outils. Non seulement on l'a dotée d'outils pour intervenir de manière différente, mais on a aussi mis les sommes d'argent qui étaient nécessaires pour changer la donne, puis on voit que ça a des résultats, on livre.

**M. Gagnon :** Merci, Mme la ministre. Combien de temps, M. le Président?

**Le Président (M. Schneeberger) :** 1 min 30 s.

**M. Gagnon :** 1 min 30 s? Mme la ministre, je vous donne le choix. Moi, j'ai encore deux autres questions, mais est-ce que vous préférez que je vous laisse la parole sur la minute qui me reste pour parler un petit peu de qu'est-ce qui nous attend dans la prochaine année en lien avec les crédits ou j'y vais avec ma question?

**Mme Duranceau :** Pas du tout. Allez-y avec votre question.

**M. Gagnon :** Bien, je vais y aller avec ma question. J'ai... Je vais la synthétiser. Vu que vous me donnez la parole, j'ai le goût de, quand même, prendre les quelques secondes qui me restent pour ceux qui ont bâti le Québec, le logement... le logement pour nos aînés. On a la même vision, un environnement sécuritaire pour nos aînés, un environnement stable, un environnement adapté à leurs besoins. Et également vous en faites, des efforts pour un logement abordable pour nos aînés. Vous avez multiplié les initiatives pour répondre à ces défis-là de logement abordable. Encore une fois, je facilite puis... Je vous félicite. Toute la collaboration, encore une fois, avec les partenaires, c'est une grande force que vous avez.

Dans les quelques secondes qui me restent, pour mes aînés qui regardent le... qui regardent le chantier qui se bâtit à Jonquière puis tous les gens qui nous écoutent, pouvez-vous nous parler davantage des mesures que notre gouvernement met en place de manière laser pour favoriser les efforts qu'on fait pour le logement abordable chez nos aînés?

**Le Président (M. Schneeberger) :** 25 secondes.

**M. Gagnon :** En 25 secondes, Mme la ministre.

**Mme Duranceau :** Bien, je pense que le plus beau projet à cet égard-là, puis qu'on va livrer dans les prochains mois, c'est notre projet avec Unitainés, l'OBNL qui été fondé par M. Luc Maurice. On livre 1 000 logements... pas 1 000, 1 100 logements, donc, 11 projets pour le prix de 10, dans 11 grandes villes du Québec. Puis, dès cet été, on va inaugurer la première bâtisse livrée à l'intérieur d'un an et quelques semaines, là. Alors, on livre.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci beaucoup. Alors, le temps alloué aux échanges avec les députés et la ministre est terminé.

#### **Adoption des crédits**

Alors, je vais mettre aux voix le crédit qui s'intitule... Le programme 7, intitulé Habitation, est-il adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Adopté. Alors, en terminant, je dépose...

**Une voix :** ...

**Le Président (M. Schneeberger) :** Adopté sur division, pardon. Alors, c'est bon. Alors...

**Une voix :** ...

**Le Président (M. Schneeberger) :** C'est correct, non, non, c'est bon, adopté sur division.

#### **Documents déposés**

Alors, en terminant, je dépose aussi les réponses aux demandes de renseignements des oppositions.

Et, compte tenu de l'heure, la commission ajourne ses travaux à mardi 6 mai, 15 h 30, où elle entreprendra l'étude du volet Affaires municipales des crédits budgétaires du portefeuille Affaires municipales et Habitation. Bonne soirée à tout le monde.

*(Fin de la séance à 18 heures)*