

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 jeudi 2 novembre 2023 — Vol. 47 N° 25

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (5)

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

2023

Commission de l'aménagement du territoire

Le jeudi 2 novembre 2023 — Vol. 47 N° 25

Table des matières

Étude détaillée (suite)

1

Intervenants

Mme Céline Haytayan, présidente suppléante

Mme France-Élaine Duranceau

Mme Virginie Dufour

M. Andrés Fontecilla

Mme Chantale Jeannotte

M. Mathieu Rivest

M. Yannick Gagnon

M. Éric Girard

* M. Guillaume Bernier, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

* M. Jocelyn Savoie, idem

* M. Claude Foster, Société d'habitation du Québec

* Mme Véronique Leduc, idem

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 2 novembre 2023 — Vol. 47 N° 25

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (5)

(Onze heures vingt-quatre minutes)

La Présidente (Mme Haytayan) : Bonjour à toutes et à tous. À l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte.

La commission est réunie aujourd'hui afin de poursuivre l'étude détaillée du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

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

Le Secrétaire : Oui, Mme la Présidente. M. Schneeberger (Drummond—Bois-Francs) est remplacé par Mme Haytayan (Laval-des-Rapides).

Étude détaillée (suite)

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, M. le secrétaire.

Lors de l'ajournement de nos travaux, hier, la commission avait adopté l'article 32. Nous sommes toujours dans le sujet 3, Améliorer l'efficacité de l'intervention du Tribunal administratif du logement et offrir une meilleure accessibilité à la justice. Mme la ministre, je crois que vous vouliez proposer un nouvel article 0.1.1 par amendement, selon le plan de suivi. Je vous invite donc à en faire la lecture. Merci.

Mme Duranceau : Merci, Mme la Présidente. Donc, effectivement, c'est l'article 0.1.1, article... qui vise l'article 1070.2 du Code civil. Alors : Insérer, avant l'article 1 du projet de loi, le suivant, donc :

0.1.1. L'article 1070.2 du Code civil du Québec est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, de la phrase suivante : «Les normes prévues au règlement peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble.»

Alors, cet amendement propose de modifier l'article 1070.2 du Code civil afin de permettre au gouvernement de prévoir, dans un règlement concernant le carnet d'entretien des immeubles détenus en copropriété divise, des normes qui pourront varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble. Ces caractéristiques pourraient être, par exemple, le nombre d'unités de l'immeuble, ses composantes, son année de construction ou toute autre caractéristique susceptible de justifier une modulation des règles en matière de carnet d'entretien. Alors, voilà.

Donc, écoutez, c'est que, dans sa forme actuelle, la loi ne permet pas, justement, de moduler en fonction des caractéristiques de l'immeuble. Puis, quand cet article de loi là a été introduit puis qu'on a exigé des carnets d'entretien, entre autres pour des petites copropriétés, il y a eu beaucoup de... beaucoup de gens qui ont manifesté... qui ont manifesté un peu leur désaccord ou leur désarroi face à ça parce que ça entraîne des coûts qui sont élevés. Puis, quand on parle d'une copropriété, disons, de quatre, cinq... cinq unités, bien, clairement, ce n'est pas les mêmes besoins que quand on parle d'un immeuble de 100 unités, là. Alors, c'est juste pour nous donner l'habilitation juridique de faire, au niveau du règlement, une modulation là-dedans.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'amendement? Oui. Mme la députée.

Mme Dufour : Oui. Je m'excuse. C'est parce que je cherchais le 1072 d'origine. 1070. Ah! voilà. C'est parce que mes feuilles étaient inversées. O.K. Voilà. Alors, hier, on parlait, là, c'est ça, que la forme du carnet d'entretien était déterminée par règlement du gouvernement, les modalités. Donc, ça n'aurait pas été possible que le règlement ait des... prévoit des normes différentes, là. C'est ce que je comprends, là. Même si on précisait la forme, le contenu, les modalités, tenue et révision du carnet, c'était... c'était prévu dans le règlement. Mais les normes n'auraient pas pu être... être prévues dans le règlement. C'est bien ça?

Mme Duranceau : C'est ce que mes juristes m'indiquent. Puis c'est ce qui fait qu'on est obligés de modifier la loi. Je ne sais pas s'il y a un ajout juridique à être fait ici.

M. Bernier (Guillaume) : Guillaume Bernier, avocat au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

La Présidente (Mme Haytayan) : Oui. Parfait. Consentement?

M. Bernier (Guillaume) : Disons, ce qu'on vient faire ici, là, c'est, disons, donner plus de...

La Présidente (Mme Haytayan) : Juste... Juste un instant. Juste s'assurer qu'on consent. Donc...

M. Bernier (Guillaume) : Ah! O.K. Excusez. Le consentement, bien sûr.

La Présidente (Mme Haytayan) : Aucun souci. Donc, consentement pour que monsieur puisse répondre et intervienne? Parfait. Juste vous nommer et votre nom, titre. Merci, monsieur.

M. Bernier (Guillaume) : Parfait. Donc, Guillaume Bernier, avocat au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

L'intervention ici, dans le fond, c'est pour donner vraiment une solidité juridique, là, au règlement à venir, là, qui va prévoir des normes... bon, très certainement, en tout cas, va prévoir des normes qui vont varier, là, en fonction des caractéristiques de l'immeuble, là. Mme la ministre en a nommé quelques-unes tantôt. C'est des modulations qui sont encore à déterminer. Mais on écarte ainsi, là, un vieux principe jurisprudentiel dans le domaine réglementaire, là, à l'effet que, tu sais, c'est... on ne prévoit pas, règle générale, des règles différentes pour des administrés placés dans une situation identique. Donc, des immeubles détenus en copropriété, pourquoi leur imposer des règles variées, si, dans le fond, c'est... c'est des bâtiments, puis aussi administrés de la même façon, en copropriété divise? Donc, on s'assure d'écarter, là, toute contestation qui pourrait être amenée par des associations de copropriétaires, par exemple, là, qui pourraient dire : Bien, cette règle-là, là, qui m'impose de produire un carnet d'entretien à tous les cinq ans, je la trouve déraisonnable parce que d'autres copropriétés n'ont... ne sont pas assujetties à la même règle que moi, la règle qui s'applique à moi est plus contraignante. Donc, c'est... bref, c'est un principe de droit administratif, là, qu'on... qui s'applique ici, puis qu'on cherche à écarter, dans le fond.

• (11 h 30) •

Mme Dufour : Mais est-ce que la forme, le contenu et les modalités de tenue et révision du carnet d'entretien, eux, dans le règlement, pourraient aussi varier en fonction des caractéristiques de l'immeuble... d'un immeuble dans le règlement?

M. Bernier (Guillaume) : Oui. Bien, en fait, c'est ce que j'ai cherché à dire, là, dans le fond. C'est que ces règles-là sont des sujets précis, là, en lien avec le carnet d'entretien : la forme, les personnes qui peuvent rédiger le carnet, tout ça, les dates, là, auxquelles il faut réviser le carnet. Tout ça, bien, c'est ces aspects-là qui pourront éventuellement varier dans le règlement. C'est les règles, là, qui régissent ces aspects-là qui pourront varier en fonction des caractéristiques des immeubles.

Mme Dufour : Peut-être juste me préciser c'est quoi, les normes, si ce n'est pas... Parce que moi, j'ai posé la question, la forme, le contenu, les modalités. Vous m'avez dit : C'est ce que j'avais répondu. Mais, avant, je posais la question sur les normes. Alors, qu'est-ce qui distingue la forme, le contenu, les modalités des normes? C'est quoi, les normes? Ça inclut quoi?

M. Bernier (Guillaume) : Bien, en fait, c'est... Je dirais que c'est pas mal la même chose, dans le fond. Il y a la norme qui vient encadrer ces aspects-là, dans le fond. Donc, quand on parle de forme d'un carnet, par exemple, on pourrait dire, bien, tu sais, papier numérique, là, bon, bien, c'est peut-être les personnes, par exemple, qui peuvent l'établir, les ingénieurs, les techniciens en bâtiment. Ça, c'est des normes qui vont être prévues dans le règlement, qui concernent ces aspects-là relativement au carnet d'entretien.

Mme Dufour : Je lisais que le carnet d'entretien, il me semble que c'est ça, qu'il devait établir... là, je le cherche, là, dans quel article, là, mais que ça devait établir les travaux dans les parties privatives. Je le cherche, là. Est-ce que ça vous dit quelque chose? O.K. Attendez, je le sais, je l'ai ailleurs.

La Présidente (Mme Haytayan) : Mme la députée, est-ce que vous voulez qu'on suspende quelques instants?

Mme Dufour : ...le temps que je retrouve c'est quel article, là. Je ne la connais pas par coeur, cette section-là du Code civil.

La Présidente (Mme Haytayan) : Oui. Parfait. Consentement? Parfait. Merci.

(Suspension de la séance à 11 h 32)

(Reprise à 11 h 35)

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. On va reprendre.

Mme Dufour : O.K., merci, Mme la Présidente, de la petite pause. C'est une loi complexe. La section sur le Code civil, sur les copropriétés divisées... Donc, j'essayais de repérer mes questions.

Dans le fond, à l'article 1073, on parle, O.K., d'intérêts assurables, là. Ce n'est pas nécessairement les carnets d'entretien, mais, par contre, on demande, dans le fond, de déterminer, là... On dit que, dans le fond, avant les changements, là, récents, là, le syndicat avait déjà l'obligation de souscrire des assurances de biens pour tout l'immeuble, tant les parties communes que privatives, à l'exception des améliorations apportées aux parties privatives par les copropriétaires, c'est-à-dire travaux ou ajouts d'éléments donnant une plus-value à l'unité privative.

Là, on disait que, plus récemment, là, les nouveaux changements sont venus ajouter une lourde obligation pour le syndicat de tenir un descriptif des parties privatives suffisamment précis pour qu'une tierce personne, tel qu'un promettant acheteur d'une partie privative, soit en mesure de déterminer les améliorations qu'il doit assumer. Là, ce que je me demandais, si... le carnet d'entretien, est-ce qu'il a un lien avec les travaux assurables, entre guillemets, là, ou, tu sais, est-ce qu'il va falloir que le carnet d'entretien établisse les travaux qui ont été faits sur la partie privative aussi, mais qui relèvent d'un immeuble?

Et là je vais vous donner un cas de figure précis, là, parce que c'est un peu complexe, là, mais il y a des cas de figure un peu particuliers. Tu sais, on pense souvent... Quand on pense aux divises, on pense souvent, tu sais, à des condos, tout ça, mais il y a aussi des cas où c'est comme des maisons de ville. Et donc le toit, par exemple, c'est... l'immeuble, c'est commun, mais ce n'est pas vraiment commun parce que chacun est vraiment responsable de 100 % de sa portion, incluant le toit, incluant les fenêtres, etc., même les fondations. C'est assez particulier. Moi, j'ai été sensibilisée à des cas comme ça. Il y en a beaucoup à Laval, en fait, qui ont été faits, puis c'est des regroupements, par exemple, de quatre unités, puis là c'était comme des parties communes qui sont partagées, mais...

Ça fait que, là, le carnet d'entretien... Tu sais, dans les faits, aujourd'hui, au niveau des assurances, là, les obligations au niveau des assurances, l'assurance du syndicat doit couvrir la totalité de l'immeuble, alors que, dans le fond, chacun est responsable de son unité, qui représente le quart, mettons, du bâtiment, mais, au niveau de l'entretien, chacun, tu sais, des propriétaires, copropriétaires, sont responsables de leur partie du toit, leur partie des fondations, etc. Ça fait que je me demandais, au niveau du carnet d'entretien, comment... c'est quoi qui va être... qui va apparaître, entre guillemets, comme la charge pour le syndicat, alors qu'il y a des parties privatives, mais qui sont la responsabilité, au niveau des assurances, de l'ensemble du syndicat. Je ne sais pas si c'est clair, ma question, là. C'est un peu particulier.

La Présidente (Mme Haytayan) : Est-ce qu'il y a consentement pour que M. Savoie prenne la parole?
Consentement.

Mme Dufour : Puis... toute gouverne, j'avais un peu donné mes interrogations à M. Savoie hier pour que... parce que je savais que c'était technique, là. Ça fait que l'idée, c'était qu'on gagne du temps.

La Présidente (Mme Haytayan) : Donc, consentement?

Mme Dufour : Oui, moi, je consens.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Veuillez vous présenter, s'il vous plaît, M. Savoie, prénom, nom, titre. Merci beaucoup.

M. Savoie (Jocelyn) : Jocelyn Savoie, sous-ministre adjoint aux politiques au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Dans le fond, il faut distinguer les deux choses. Il y a le régime pour l'assurance puis celui pour le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance. Le règlement dont on parle aujourd'hui puis les modifications qui sont proposées visent à permettre de moduler ce règlement-là pour permettre que les évaluations de fonds de prévoyance, et donc le carnet d'entretien qui va en découler, puissent être faites en fonction, là, de la typologie, là, des syndicats de copropriété.

Maintenant, pour ce qui est du fonds d'autoassurance, puis le règlement dont on parle n'a pas d'incidence et n'a pas de lien avec le fonds d'autoassurance, le régime d'autoassurance, il est... dans le fond, la distinction, c'est que, oui, un syndicat de copropriété doit assurer non seulement les parties communes, mais aussi la portion privative, là, qui est considérée comme faisant partie, là, de ce que je pourrais appeler, en langage commun, là, la base du condo, là, tel qu'il aurait été livré.

Puis, quand il y a un dégât, tu sais, un dégât d'eau, là, le meilleur exemple, bien, habituellement, les planchers vont être pris en compte dans cette évaluation-là, puis le syndicat de copropriété va ramasser l'entièreté de la facture puis, après ça, il va aller se faire rembourser en poursuivant ceux qui sont responsables du dossier, mais il n'y a pas de lien entre ça puis le fonds de prévoyance. Le syndicat de copropriété n'a pas besoin de prévoir, dans son étude et ni dans son carnet d'entretien, le fait de remplacer ces planchers-là. Tout cet élément-là va être couvert par le biais du fonds d'autoassurance puis de sa couverture d'assurance qu'il est obligé d'avoir pour le bâtiment.

• (11 h 40) •

Mme Dufour : O.K., mais, juste pour comprendre, là, le carnet d'entretien, bien, admettons que c'est le toit qui coule parce qu'il y a eu une usure prématurée ou peu importe, ça, ce ne serait pas dans le carnet d'entretien parce que le copropriétaire est responsable du quart du toit dans le cas que je donnais, le cas de figure.

M. Savoie (Jocelyn) : La façon dont un syndicat de copropriété... Dans le fond, la responsabilité du syndicat de copropriété est de gérer les parties communes. La déclaration de copropriété vient établir c'est qui, les parties communes, les parties privées puis les parties qu'on appelle communes à usage privatif. C'est une nuance, là, dans les frais du... Puis là il faudrait voir c'est quoi, la déclaration en question, là, mais, s'ils sont considérés comme des parties communes, bien, ils vont être dans le fonds de prévoyance. Si c'est des parties privatives entièrement, ils vont être dans... ils ne seront pas dans le fonds de prévoyance. Puis, si c'est des parties communes à usage privatif, par exemple les balcons, là, c'est ça qu'on appelle une partie commune à usage privatif, eux vont être dans le fonds de prévoyance puis dans le carnet parce que, normalement, ils font partie de la structure puis éventuellement... mais là c'est vraiment une

question de comment a été modulée la déclaration de copropriété du cas que vous soulevez. S'ils ont été considérés comme des parties privatives entièrement, le syndicat de propriété n'aura donc pas à les inclure dans son fonds de prévoyance.

Mme Dufour : Ça fait qu'il pourrait y avoir des cas que le carnet d'entretien, ça se limite au stationnement puis aux allées, là, tu sais, pas au gazon. C'est ce que je comprends?

M. Savoie (Jocelyn) : En fonction de ce qui serait prévu dans la déclaration de copropriété.

Mme Dufour : Donc, l'immeuble ne serait pas du tout couvert dans les carnets d'entretien parce que les immeubles, dans ce cas-ci, c'est : chacun des propriétaires sont responsables à 100 % de leur portion de l'immeuble. Donc, le syndicat n'a aucun...

M. Savoie (Jocelyn) : Le syndicat gère les parties communes en fonction de ce que la déclaration de copropriété stipule. Il ne peut pas aller plus loin que ça. C'est sa limite de sa responsabilité dans le partage des...

Mme Dufour : O.K. Ça me confirme que les règles concernant l'assurance ont à être modifiées parce que, si, au niveau de leur carnet d'entretien, on le voit de cette façon-là, bien, les règles de l'assurance vont devoir être modifiées par rapport à ce que je mentionnais hier. Bien, je comprends que ce n'est pas l'objet de l'article, mais ça confirme qu'il va falloir revoir ça, Mme la ministre, au niveau des assurances parce qu'il y a un enjeu majeur de ce côté-là. Donc, merci des éclaircissements. Puis ça, c'est supposé de rentrer en vigueur quand, le carnet d'entretien?

Mme Duranceau : Après l'adoption du règlement. Il va falloir que le règlement soit rédigé, déposé.

Mme Dufour : O.K. Je pensais qu'il y avait comme un... Je pensais que ça venait en vigueur dans trois... deux ans ou quelque chose... O.K. Ça fait que c'est déjà...

Une voix : ...

Mme Dufour : C'est trois ans, c'est ça?

Mme Duranceau : Les carnets d'entretien, c'est trois ans après l'adoption du règlement. C'est ça qu'on a dit hier.

Mme Dufour : O.K., c'est ça que j'avais en tête. O.K., excellent, trois ans après l'adoption du règlement et non pas de la loi à l'époque, là.

Mme Duranceau : Donc, non, c'est ça.

Mme Dufour : O.K., excellent.

Mme Duranceau : Ça fait que, là, il va falloir rédiger...

Mme Dufour : Ça fait qu'entre-temps on pourrait travailler sur les assurances. On aura le temps. Ça complète mes questions pour cet article-là.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? M. le député.

M. Fontecilla : Oui, merci, Mme la Présidente. Moi, je voudrais m'assurer de l'absence d'un caractère superfétatoire dans cet article-là. Je m'explique. Une loi, de façon générale... Un règlement a une portée générale, mais, la réalité étant générale et spécifique en même temps, une loi et un règlement doivent prévoir, comment dire, des exceptions ou des catégories, je ne sais pas, dans ce cas-ci, des bâtiments de cinq condominiums et plus ou moins, 100 et plus, etc., des catégories, a, b, c. Et vous nous avez dit tantôt que, de façon générale, et c'est ça que je voudrais bien comprendre, un règlement a une portée générale qui l'empêche de s'adresser à des... d'adresser des cas plus particuliers, comme le caractère d'un bâtiment, qui peut être unique, là, et que ça... et que cette absence, comment dire, de définition du caractère unique, là, pourrait occasionner des poursuites en disant : Bien, ce règlement, ça ne s'applique pas à moi. Mais vous avez dit : De façon générale, le règlement prévoit des caractéristiques propres à chaque bâtiment, mais on peut regrouper ces caractéristiques par catégories. Est-ce qu'un règlement peut que... un règlement découlant d'une loi peut définir des catégories, par exemple? Est-ce que vous comprenez ma... le sens de ma question?

M. Bernier (Guillaume) : Bien, c'est sûr que, ce matin, ce dont je peux parler davantage, c'est ce qu'on a sous les yeux, à savoir une modification législative à l'article 1070.2 du Code civil pour permettre la modulation des règles en fonction des caractéristiques des immeubles qui vont être visés par ce règlement-là.

M. Fontecilla : ...de facto dans le règlement? C'est ça que je... Un règlement ne doit pas déterminer les...

M. Bernier (Guillaume) : Bien, sans entrer dans les détails juridiques, là, qui ont fait l'objet de discussions au sein du gouvernement, bon, doit-on aller de l'avant avec cette modification législative là, il y a eu une analyse qui a été faite, et les conclusions, on s'est dit... Pour être plus sûr par rapport aux règles qui s'en viennent dans le règlement, là, qui vont encadrer notamment le carnet d'entretien, il y a eu une décision d'ajouter cette précision-là, dans l'habilitation réglementaire, de prévoir clairement que les règles vont pouvoir varier en fonction des caractéristiques de l'immeuble. Donc, c'est ce qu'on vient faire ici, c'est pour, disons, éviter d'éventuelles contestations sur le motif que, là, les règles...

Par exemple, un syndicat de copropriété qui dirait : Bien, moi, je trouve que, là, ce n'est pas juste ou ce n'est pas... c'est déraisonnable parce qu'on m'impose de faire un carnet d'entretien aux cinq ans, alors que, pour l'immeuble voisin, eux, bon, peut-être parce que c'est un immeuble plus récent, par exemple, eux, ils doivent le faire aux 10 ans, ça leur coûte moins cher, donc, dans une situation comme ça, bien, le règlement, qui va prévoir des règles différentes, bien, va être plus facile à défendre éventuellement, en cas de contestation. Donc, c'est ça, l'idée, là, c'est d'assurer plus de solidité juridique aux normes qui vont varier, et peut-être qu'effectivement ça va déplaire à certains copropriétaires, mais, bon, ça, c'est autre chose, là, mais c'est ce qu'on vient faire ici, là. Donc, il y a eu une analyse de faite, puis on a considéré, au plan juridique, là, c'est très technique, c'est très juridique, tout ça, que cet ajout-là était requis.

M. Fontecilla : En d'autres mots, c'est une mesure préventive, là, vous l'avez dit, pour prévenir d'éventuelles contestations, qui fait en sorte de rendre très explicite dans le Code civil, là, quelque chose qui, pour eux... qui est déjà implicite, et c'est de le rendre encore plus clair. Est-ce que je pourrais voir les choses comme ça?

M. Bernier (Guillaume) : C'est une façon très juste de voir les choses, effectivement, là. Bon, certains pourraient dire que le législateur ne doit pas parler pour ne rien dire. Donc, nous, on s'est dit que, quand même, il y avait besoin de précision ici, là. La phrase qu'on ajoute, on a considéré... le gouvernement a considéré que c'était pertinent de l'ajouter. Ça venait donner plus de sécurité juridique, là, aux interventions réglementaires qu'on propose de faire, là, dans les prochains mois.

M. Fontecilla : Et, pour suivre le cas de figure que vous avez nommé, les normes prévues au règlement, par exemple, peuvent concerner aussi ce que vous avez dit, la date de construction?

M. Bernier (Guillaume) : Ça pourrait être un aspect qui est retenu, là, comme caractéristique de l'immeuble. On peut... Il y en a peut-être d'autres, le nombre d'étages, les composantes particulières, le nombre d'unités. Je ne suis pas un expert en bâtiment, là. Je ne saurais dire exactement c'est quoi, les caractéristiques qui sont réellement pertinentes et qui pourraient justifier, de façon raisonnable, des variations dans les différentes normes qu'on va prévoir, notamment sur le carnet d'entretien, mais ça pourrait être ça, effectivement, là.

M. Fontecilla : Très bien. Merci.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce l'amendement introduisant le nouvel article 0.1.1 est adopté? Parfait. Donc, le nouvel article 0.1.1 est adopté. Mme la ministre, nous en serions à un nouvel article introduit, 0.2.1. Je vous invite donc à en faire la lecture. Merci.

• (11 h 50) •

Mme Duranceau : Parfait. Alors, on va rentrer un petit peu dans le même film qu'hier, là, de modifier quelque chose qui existe dans une autre loi. Alors, 0.2.1. L'article 1071 de ce code, modifié par l'article 39 du chapitre 28 des lois de 2019, est de nouveau modifié dans le deuxième alinéa :

1° par la suppression de «Tous les cinq ans,»;

2° par l'insertion, à la fin, de «et détermine à quelle fréquence une nouvelle étude doit être obtenue par le conseil d'administration. Ces normes peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble.»

Alors, commentaire. Cet amendement propose de modifier l'article 1071 du Code civil concernant la fréquence de l'obtention de l'étude du fonds de prévoyance des immeubles détenus en copropriété divisée. Il est proposé de retirer l'exigence d'obtenir une telle étude à tous les cinq ans et de plutôt déterminer la fréquence de l'obtention de l'étude dans un règlement du gouvernement. L'amendement vise aussi à permettre que les normes prévues dans ce règlement puissent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble. Ces caractéristiques pourraient être, par exemple, le nombre d'unités de l'immeuble, ses composantes, son année de construction ou toute autre caractéristique susceptible de justifier une modulation des règles en matière d'étude du fonds de prévoyance.

Alors, l'objectif poursuivi : alléger la tâche des plus petites copropriétés, assouplir la manière dont l'État peut faire varier les exigences applicables aux copropriétés, réduire les coûts associés à la révision de l'étude du fonds de prévoyance réalisée par des membres des ordres professionnels, atténuer la pression sur les firmes et professionnels qui établissent et révisent les études du fonds de prévoyance. Donc, le gouvernement adopterait un règlement visant à moduler la fréquence de révision de l'étude du fonds de prévoyance selon les caractéristiques de l'immeuble, comme on l'a discuté à l'amendement précédent. Voilà, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, Mme la ministre. Y a-t-il des interventions sur l'amendement? Mme la députée.

Mme Dufour : Merci. Alors, je vais revenir sur... Là, on parle du fonds de prévoyance. Je vais revenir sur le cas de figure que je parlais tout à l'heure parce que je trouve que ça l'illustre bien, là. Là, on a parlé des assurances. Là, on parle d'un fonds de prévoyance. Là, l'enjeu des assurances, c'est que, dans le cas de figure que je vous parlais, là, maintenant, l'assurance est obligatoire sur l'ensemble de l'immeuble. S'il y a un dégât d'eau, par exemple, non volontaire, là, qui n'est pas la cause d'un copropriétaire, bien, c'est l'ensemble du syndicat qui en est responsable, alors que, normalement, avant les changements à la loi qui ont été faits il y a quelques années, normalement, bien, chacun des copropriétaires était responsable à 100 % de sa partie, et donc son assurance, tu sais, personnelle de sa maison aurait normalement assumé ces coûts-là, et donc il n'y aurait pas eu une hausse, par exemple, du coût, là, de franchise ou quoi que ce soit.

Là, maintenant qu'on dit ça, le fonds de prévoyance, c'est quoi que ça va... que ça doit prévoir dans un cas comme ça? Est-ce que le fonds de prévoyance doit prévoir des dégâts d'eau pour l'immeuble, par exemple, tu sais, ou, je ne sais pas, voir à... tu sais, on parlait d'entretien, mais voir à s'assurer que tous les drains, je ne sais pas, français soient... alors que, normalement, chacun devrait être responsable de ça? Comment ça se sépare entre, tu sais, les copropriétaires puis ce qui relève du syndicat dans un cas comme ça? Je sais que c'est très technique, là, mais...

Mme Duranceau : Je vais offrir un commentaire. Là, moi, honnêtement, c'était pour nous donner la latitude d'écrire le règlement comme il faut, là, ces modifications-là. Ça fait que, je pense, c'est des excellents points que vous soulevez. Personnellement, je ne suis pas allée là dans mon détail de la compréhension de tout ce qui va venir au niveau du règlement. Je vais y venir, mais quand je vais m'occuper du règlement. Donc, pour répondre à ça de manière plus technique, je vais laisser M. Savoie préciser.

M. Savoie (Jocelyn) : Dans le fond, typiquement, là, une étude de fonds de prévoyance... Le syndicat de copropriété va faire affaire avec une firme qui va venir faire une évaluation du bâtiment, de toutes ses pièces et de la durée de vie utile des différentes composantes. Donc, ça va... Il va y avoir tous les éléments de structure d'un bâtiment : colonnes, soutènement, stationnement, les recouvrements du sol, le toit, les fenêtres, ascenseurs, pièces de ventilation, machinerie, équipement électrique, etc. Puis c'est d'ailleurs une des raisons pour lesquelles on propose, là, de faire la modulation par règlement plutôt que le prévoir par défaut à tous les cinq ans, parce que plus l'immeuble est complexe, plus c'est coûteux, mais il y a quand même un niveau minimal, quelle que soit la taille d'une copropriété, qui doit être déboursé. Donc, ça crée des frais qui peuvent être assez élevés pour les plus petites copropriétés, mais l'idée, c'est que l'étude va impliquer des ingénieurs qui vont, entre autres, regarder, là, certaines composantes du bâtiment. La firme va produire une évaluation actuarielle de ce qui devrait être mis de côté sur tout l'horizon de durée de vie des différentes composantes pour les remplacer. Ça fait que ça remplace tout ce qui est dans les éléments communs de la copropriété.

Mme Dufour : Bien, c'est ça, mais là, ici, il n'y a pas d'élément commun, outre un stationnement puis du gazon. Tu sais, c'est ce que je parlais tout à l'heure. Là, vous m'avez donné beaucoup d'exemples, mais, tu sais, compte tenu que l'assurance, elle... L'obligation sur le syndicat est de couvrir tout dégât ou à peu près qui est à l'immeuble. Même si chacun des copropriétaires sont responsables à 100 % de leur portion de l'immeuble, il n'y a pas... officiellement, il n'y a pas de partie commune à l'immeuble, ça fait que... Est-ce que, dans un cas comme ça, le... Puis là je dis «immeuble», là, je parle du bâtiment, là, parce qu'évidemment le terrain, ça, il y a des parties communes, mais, dans un cas comme ça, est-ce que le fonds de prévoyance ne devrait, dans le fond, inclure que le stationnement puis le gazon?

M. Savoie (Jocelyn) : En fait, dans le cas que vous soulevez, il faudrait voir qu'est-ce que leur couverture d'assurance couvre aussi également, là, parce que la copropriété ne sera peut-être pas responsable des toits qui vont... Le cas est très particulier, là, mais, dans un cas standard...

Mme Dufour : Là, vous me parlez d'assurance, mais...

M. Savoie (Jocelyn) : Mais c'est parce que vous faites le lien avec le fonds d'autoassurance puis le fonds de prévoyance, là, mais, dans votre fonds de prévoyance, on va revenir à ce qu'on disait tantôt, en fonction de ce qui est dans la déclaration, c'est certain que, par défaut, normalement, tous les éléments de structure sont dedans. Mais le cas que vous avez soulevé a l'air d'être très particulier. Ça fait qu'ils ont peut-être écrit quelque chose de différent, mais, normalement, il est pris pour acquis que les éléments de structure sont dans le fonds de prévoyance, mais c'est ça.

Mme Dufour : Je peux vous dire que c'est clair, clair, clair dans le... Tu sais, dans le fond...

M. Savoie (Jocelyn) : Bien, dans ce cas-là, ils vont utiliser les aires communes.

Mme Dufour : Ils ont utilisé les copropriétés divisées, mais, dans le fond, chacun est propriétaire de sa maison, mais la copropriété, c'est surtout pour les éléments communs, qui sont le stationnement, le gazon. Bien, ça, vous dites que c'est très particulier, mais il y a beaucoup, beaucoup, de... C'est un grand développement qui s'est fait comme ça. C'est un modèle qui a été très commun à Laval. Il y a beaucoup de regroupements comme ça qui ont été faits. Et donc ce n'est pas si anodin. Mais là vous me parlez d'assurance. Moi, tu sais, je vous le disais, à mon avis... hier, je vous le disais, je pense qu'il y a un lien entre les deux. Vous disiez non, mais là vous le faites, le lien, ça fait que...

Mme Duranceau : ...à quoi, là?

Mme Dufour : Par rapport au fonds de prévoyance, qu'est-ce que le fonds de prévoyance, la distinction, puis j'espère que le règlement va venir faire la distinction d'un cas comme ça.

Mme Duranceau : On peut-tu comme prendre ça puis s'en occuper quand on va faire le règlement...

Mme Dufour : Oui, tout à fait, tout à fait.

Mme Duranceau : ...ou il faut faire un changement à ce qui est proposé là?

Mme Dufour : Non, non. On est en train de parler de... Les normes peuvent varier en fonction des caractéristiques d'un immeuble, mais j'espère qu'on va prendre en considération...

Mme Duranceau : Oui, oui, c'est bien noté.

Mme Dufour : ...ce genre de caractéristique là où il n'y a rien de commun dans les bâtiments, là, mais les autres articles qui touchent au fonds d'autoassurance, eux autres ne disent pas ça, eux autres ne font pas de distinction entre les caractéristiques, eux autres considèrent que c'est comme si c'était, tu sais, des condos un par-dessus l'autre.

Mme Duranceau : Je comprends.

Mme Dufour : Ça fait qu'il y a comme deux éléments contradictoires dans le Code civil actuel. Il y a une incongruité qui cause... Tu sais, vraiment, ça lèse des gens actuellement, là, puis ça fait en sorte que leurs coûts d'assurance augmentent de façon exponentielle pour aucune raison, juste à cause de la façon que la loi est écrite. Donc, je vous invite à revoir ça rapidement, parce que ça... Les coûts d'assurance, vous le savez, ils ont monté pour tout le monde, mais là, pour eux, c'est encore pire, puis, tu sais, les franchises... parce qu'avant c'était chacun avec sa franchise pour sa partie de bâtiment, là, maintenant, c'est la franchise du syndicat pour l'ensemble des unités. Ça fait que ça coûte beaucoup plus cher. Puis évidemment les frais de condos aussi, là, suivent avec.

Mme Duranceau : C'est bien noté.

Mme Dufour : Ça fait que, tu sais, dans le règlement, j'espère qu'au moins... qu'au niveau du fonds de prévoyance on va venir considérer ce genre de cas là qui est vraiment distinct de ce qu'on pense quand on pense à des copropriétés divisées.

Mme Duranceau : Oui, très bon point. On a noté ça. Merci.

Mme Dufour : Merci.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Oui, M. le député.
• (12 heures) •

M. Fontecilla : Donc, j'aimerais savoir, celui qui détermine à quelle fréquence... ou celui qui détermine à quelle fréquence une nouvelle étude doit être obtenue par le conseil d'administration, c'est le règlement qui détermine la fréquence, ce n'est plus automatiquement...

Mme Duranceau : Non, c'est le conseil.

M. Fontecilla : C'est ça, là, je le lisais...

Mme Duranceau : C'est le règlement qui va déterminer à quelle fréquence le conseil...

M. Fontecilla : Voilà, O.K., parfait. Comment... On disait tantôt, là, qu'il y a toutes sortes de bâtiments. Chaque bâtiment est unique, là, puis il y en a qui sont beaucoup plus complexes que d'autres. Comment... J'ai de la difficulté à voir comment un règlement pourra déterminer, pour tous les bâtiments, sans faire de catégorie... Je m'avance un peu sur le règlement, mais c'est important de comprendre comment le règlement va déterminer... va faire une évaluation juste du temps, de la période dans laquelle le conseil d'administration doit produire une étude du fonds de prévoyance. Est-ce que ça va être pour chaque bâtiment, une... Je pose la question. Comment ça va se passer?

Mme Duranceau : Bien, quand on va faire le règlement, là... D'une part, il y a des commentaires qui ont été formulés. On va les prendre en compte. L'idée, c'est de distinguer les immeubles avec beaucoup d'unités versus ceux avec un plus faible nombre d'unités, O.K.? Là, après ça, s'il y a lieu d'aller plus en détail, là, comme ce qui vient d'être soulevé par notre collègue des Mille-Îles, O.K., peut-être qu'on verra une catégorie pour ça. Il n'est pas fait, le règlement, là. Ça fait qu'honnêtement tout est ouvert, puis, si vous avez des bonnes idées à nous suggérer, on va les prendre en compte. L'idée, encore une fois, c'est ça, mon état d'esprit, c'est de nous donner la flexibilité de faire les bonnes affaires.

Donc, on va écouter tout le monde sur ça, prendre en compte les commentaires qui ont été formulés. Idéalement, on n'a pas 122 catégories, là, parce que, là, on ne va pas bien servir personne, mais on va regrouper les besoins pertinents, là, par types de catégories, de taille d'immeubles, comme on indique, là, peut-être selon les années de construction, selon le type de structure. Ça fait qu'à voir, là... On va faire ça... On va essayer de faire ça de manière intelligente, là.

M. Fontecilla : C'est justement ça, Mme la ministre, ma crainte, c'est une multiplication des catégories qui peut entraîner non seulement une bureaucratie supplémentaire, à chaque année, il y a des nouveaux bâtiments qui s'ajoutent, donc il faut les mettre quelque part, il faut envoyer quelqu'un, un inspecteur ou, que sais-je, pour déterminer dans quelle catégorie. C'est une multiplication. Et ça peut aussi occasionner d'éventuelles poursuites. Mais je n'appartiens pas à cette catégorie-là parce que mon édifice est d'une autre... d'une autre... a d'autres caractéristiques qui font en sorte qu'il appartient à une autre caractéristique, et ça entraîne des coûts. C'est-à-dire une étude, à partir d'un bâtiment à caractéristiques telles, peut coûter plus cher qu'un autre bâtiment avec d'autres caractéristiques. Donc, ma crainte, c'est la multiplication des... Là, vous vous donnez le pouvoir de multiplier les catégories, là. Et jusqu'où, jusqu'où? Donc, ça peut concourir à... bien, comment dire, à être moins efficaces.

Mme Duranceau : M. le député... M. le député de Laurier-Dorion, sur ce point, on s'entend très bien. Je veux vous rassurer, le but, c'est de ne pas multiplier les catégories. C'est de répondre aux besoins, mais ne pas multiplier les catégories, garder ça simple. C'est... On vient faire ces modifications-là parce que c'était trop lourd, pour bien des gens, de devoir s'astreindre à produire un rapport à tous les cinq ans. Puis ce n'était pas adapté pour une grande proportion de la population, alors on vient rendre ça plus souple. Puis, l'idée, ce n'est pas de multiplier les catégories. La dernière affaire dont on a besoin, c'est des inspecteurs pour vérifier tout ça, là. Donc, on va garder ça simple. Puis vous aurez l'occasion de vous prononcer quand on va déposer le règlement, même.

M. Fontecilla : ...dès que le règlement va être déposé?

Mme Duranceau : Bien là, on va commencer par adopter les articles de loi qui nous permettent de faire le bon règlement. Puis, ensuite de ça, on va le déposer sans doute dans les prochains mois, là, j'imagine. Bien, merci de votre commentaire. J'ai la même préoccupation. Bon point.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Est-ce qu'il y avait d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, on va donc procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement introduisant le nouvel article 0.2.1 est adopté? Adopté. Merci. Donc, le nouvel article 0.2.1 est adopté.

À ce stade-ci, je comprends qu'il est souhaité par les membres de suspendre la séance avant d'entreprendre le prochain thème. Je suspends donc la séance quelques minutes. Merci beaucoup.

(Suspension de la séance à 12 h 05)

(Reprise à 12 h 35)

La Présidente (Mme Haytayan) : Nous reprenons les travaux. Durant la suspension, je comprends qu'il y a eu consentement pour modifier l'ordre d'étude des articles selon une nouvelle séquence. Consentement? Excellent. Merci.

Nous entamons donc le thème 4, Préserver et accroître l'offre de logements, faciliter la réalisation de projets d'habitation et assurer une meilleure gestion des logements sociaux abordables et communautaires. Mme la ministre, je vous invite donc à faire la lecture de l'article 19, s'il vous plaît. Merci.

Mme Duranceau : Alors : L'article 62 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin, de la phrase suivante : «Le produit d'une telle aliénation peut toutefois, avec l'autorisation de la Société, être employé pour la rénovation ou la reconstruction d'un immeuble d'habitation à loyer modique appartenant à cette municipalité ou à cet office ou dans le cadre d'un projet visant la réalisation de logements abordables.»

Alors, l'article 19 du projet de loi modifierait l'article 62 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin de permettre à une municipalité ou à un office d'habitation d'employer le produit de l'aliénation d'une habitation à loyer modique afin de rénover ou de reconstruire un autre immeuble d'habitation à loyer modique lui appartenant ou afin de réaliser un nouveau projet d'habitation abordable, par exemple dans le cadre du programme AccèsLogis ou du Programme d'habitation abordable Québec.

Donc, encore une fois, c'est une recherche de souplesse, là, dans l'utilisation des sommes pour construire plus rapidement puis augmenter l'offre de logements sociaux communautaires ou abordables.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, merci, Mme la ministre. Y a-t-il des interventions sur cet article?

Mme Dufour : ...Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Haytayan) : Mme la députée.

Mme Dufour : Oui. Bien, en fait, une des inquiétudes que j'avais soulevée assez tôt dans... lorsqu'on a lu le projet de loi, puis que des organismes aussi sont... sont venus confirmer cette inquiétude-là, partageaient la même inquiétude, notamment la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec, c'est le fait qu'ici on propose d'aliéner des logements, dans le fond, dits sociaux, là, donc des logements à loyer modique, pour que ça puisse servir à du logement abordable. Mais on en a parlé abondamment, que logement abordable n'équivaut pas à un logement social. Et il y a dans... il y a beaucoup de variété... disons, de variabilité dans la définition de ce qu'on considère du logement abordable.

Alors, considérant l'importance du logement social pour ceux qui y habitent, de voir ici qu'il y aurait la possibilité qu'on aliène des HLM et pour en faire autre chose, là... Tu sais, il y a, par exemple, des HLM qui sont vétustes... seront... devront être démolis. Il y en a dans diverses régions du Québec, mais il y en a même dans votre comté, Mme la Présidente. Donc, à ce moment-là, ce qu'on pourrait voir, c'est, dans le fond, que l'office pourrait décider de les... que ce soit transformé en logement abordable. Et là, il y aurait une perte, tu sais, une perte, dans le fond, de logements sociaux pour les gens qui, vous l'avez certainement vu dans... lorsque vous avez, j'imagine, visité les logements Place St-Martin, ce n'est pas des gens qui ont les moyens de vivre dans des logements abordables. Ce sont des gens qui ont besoin de vivre dans les logements sociaux. Alors, il y a une inquiétude ici. Et d'ailleurs, à cet effet-là, moi, j'ai proposé, j'ai déposé un amendement.

La Présidente (Mme Haytayan) : Oui, Mme la députée, votre amendement a été reçu. Je vous invite à en faire la lecture s'il vous plaît.

• (12 h 40) •

Mme Dufour : Oui. Parfait. Donc, article 19, article 62 de... Est-ce que vous voulez que j'attende qu'il soit à l'écran, par contre, pour tout le monde, peut-être? D'habitude, on attend. Je vais juste attendre qu'il soit à l'écran. Merci.

Alors, article 19, article 62 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec : L'article 62 de cette loi est modifié par le remplacement des mots «ou dans le cadre d'un projet visant la réalisation de logements abordables» par les mots «ou pour la construction ou l'acquisition d'un immeuble dont la totalité des logements est destinée à du logement social.»

Je ne sais pas si on peut baisser l'écran. Merci. L'article se lirait comme suit :

«62. Toute municipalité ou tout office doivent employer le produit de toute aliénation des immeubles acquis pour la réalisation d'un programme dûment autorisé, au remboursement des emprunts contractés auprès de la Société en vertu du paragraphe b ou des subventions accordées en vertu du paragraphe c de l'article 60. Le produit d'une telle aliénation peut toutefois, avec l'autorisation de la Société, être employé pour la rénovation ou la reconstruction d'un immeuble d'habitation à loyer modique appartenant à cette municipalité ou pour la construction ou l'acquisition d'un immeuble dont la totalité des logements est destinée à du logement social.»

Alors, Mme la Présidente, c'est ce que j'expliquais tout à l'heure. Et là on ouvre aussi à «acquisition» parce que c'est une tendance. Il y a de plus en plus d'offices, là, qui commencent... et de groupes sociaux, là, à acquérir des immeubles pour les préserver et les destiner à du logement social. Et je sais que c'est envisagé même chez nous, à Laval, mais ça s'est vu ailleurs. Et donc ça ouvre la porte à quand même plus de possibilités que précédemment, mais ça vient préserver le logement social dans ce secteur-là, dans ce territoire-là, qui est... qui est visé. Puis c'est ça.

Puis, pour... En fait, je considère que, vraiment, il y a une grande distinction entre des logements abordables et du logement social. Il y a... C'est... Puis d'ailleurs, dans les dernières années, c'est la première fois qu'on a vu un recul. On a vu un recul du nombre de logements sociaux au Québec. Et ça, il faut arrêter cette saignée-là.

Alors, voilà pour l'amendement, là. Je suis prête à échanger sur la question. J'imagine que mon collègue de Laurier-Dorion aura aussi des commentaires.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, merci, Mme la députée. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'amendement de la députée des Mille-Îles? Oui, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Alors, j'aime l'ajout de la notion d'acquisition. J'aime ça parce qu'effectivement c'est un autre volet pour la souplesse dans ce qu'on veut pouvoir faire avec des sommes qui pourraient être disponibles. Ça fait que ça, on va trouver une façon d'ajouter cette référence-là.

Maintenant, enlever... Je comprends, là, ça a été soulevé, la préoccupation qu'on veut absolument que ce soit pour des projets de logements, loyer modique ou social. Mais c'est là, déjà, «loyer modique» est là. Puis «logements abordables», il faut qu'il soit là aussi, parce que, dans les programmes... tu sais, on va se dire les vraies affaires, là, dans que ce soit AccèsLogis ou que ce soit le PHAQ, il y a des PSL qui sont disponibles. Puis on vise des clientèles qui sont vulnérables. Puis, si c'est des... Premièrement, ça va être... ça va être discuté avec la Société d'habitation, là. Ça fait que notre mission, c'est... c'est le logement pour les gens les plus vulnérables.

Alors, moi, ce que je veux, c'est de la flexibilité. Puis là, si on vient mettre «logement social», encore là, on vient se contraindre; il faut selon le cas. Puis, c'est ça, la problématique de toute notre histoire de système de financement du logement, c'est trop régimenté, trop strict, puis on n'est pas capables de saisir les bonnes opportunités au bon moment. Alors là, on veut se donner toute la souplesse d'agir, selon la nature des projets qui vont être proposés.

Puis on ne se contera pas d'histoire, là, c'est une municipalité qui vend ou c'est un office. Alors, les offices, qu'est-ce qu'ils détiennent? Ils détiennent du logement social de manière générale. Les municipalités, ça peut être l'un ou l'autre. Puis c'est eux qui vont dire : Regarde, je veux vendre puis je veux garder l'argent pour faire d'autre chose.

Alors, par définition, ceux qui vont venir demander la permission, ils... leur motivation, c'est de faire du logement social et/ou abordable. Mais il ne faudrait pas, parce qu'il y a trois, quatre logements qui sont plus abordables

puis qui ne rentrent pas 100 % dans la définition de logement social, que l'on soit contraints. Il y en a tellement, de contraintes, là. J'essaie d'assouplir.

Mme Dufour : Bien, écoutez, il y a malheureusement une tendance, là, dans les dernières années, à glisser vers de moins en moins de logement social et de plus en plus vers logement abordable, qui ne veut pas... Ce n'est vraiment pas clair. Tu sais, si, au moins, on avait une définition claire, si, au moins, il y avait un engagement clair, qu'est-ce que ça implique, du logement abordable. Mais là on n'a pas ça.

Ce n'est pas... Ce n'est pas la SHQ, là, qui a investi là-dedans, mais il y a eu un cas chez nous, à Laval, pas dans mon comté, mais dans un autre comté. C'est une tour d'habitation qui a été financée en partie par le fédéral. Puis c'est des logements... c'est hallucinant, là, les loyers, là, puis c'est considéré du logement abordable. Et c'est comme ça. C'est de plus en plus très variable, la définition, très élastique. Et, comme on le sait, c'est souvent en fonction du marché. Mais là le marché est en forte hausse. Et ce n'est plus en fonction du revenu des personnes. Et c'est ça, l'enjeu.

Et je comprends bien, là, qu'il peut y avoir des PSL. Mais il n'y a pas d'assurance. Alors, en identifiant que c'est du logement social, bien, ça pourrait être des logements abordables associés à du PSL et être considéré social, mais il faut que ce soit attaché. Il faut que ce qu'on aliène, ce qui est déjà des acquis pour le secteur, qui est déjà du logement social, reste du logement social. Comme je l'ai dit tout à l'heure, il n'y a jamais eu... C'est la première fois, là, depuis je ne sais plus combien de décennies, qu'on diminue, qu'il y a moins de logements sociaux qu'avant. Je ne dis pas qu'il n'y a pas eu de construction. Mais, parce qu'il y a eu des dégradations, parce qu'on a construit du logement abordable, bien, le nombre de logements sociaux a diminué étonnamment. Parce que c'est vrai qu'il s'en est construit, mais il s'est probablement construit surtout de l'abordable.

Donc, il y a vraiment un enjeu, et ça, les groupes ont fait un appel, là, vraiment un cri du coeur pour dire : Préservons au moins les acquis. On le sait, il y en a moins d'unités de logement social qui sortent de terre. Ça fait qu'au moins que les investissements qui ont été mis dans le passé par les fonds publics restent des acquis en logement social. C'est à ça que servaient ces aides... les aides, à l'époque, c'était pour faire du logement social, pas pour que ça devienne on ne sait pas quoi après. Parce que c'est trop... c'est trop libre, la définition de «logement abordable». Mais je comprends le besoin de la flexibilité. Mais est-ce qu'on peut dire qu'un projet de logement abordable, qui automatiquement et nécessairement vient avec du PSL, serait considéré du logement social? Je serais ouverte à regarder ça. Mais il faut que ça reste du logement social.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur cette...

Mme Duranceau : Bien, je pense que, si vous me permettez, M. Foster voudrait faire une intervention. C'est quelqu'un qui connaît très bien le contexte des offices d'habitation qui se retrouvent à disposer de propriétés. Je pense, ça pourrait ajouter à la discussion.

La Présidente (Mme Haytayan) : Parfait. M. Foster, bonjour. S'il vous plaît, vous nommer, prénom, nom et titre. Merci.

M. Foster (Claude) : Claude Foster, PDG de la Société d'habitation du Québec.

On est dans la même voie, Mme la députée. Ce qui est très clair, c'est sous autorisation de la Société d'habitation du Québec. Ça ne peut pas se faire sans autorisation. Il y a des cas quand même importants, là, où on pourrait même augmenter le nombre de logement social et abordable par des situations qui... actuellement, avec les règles actuelles, on n'est pas capables de faire les choses autrement.

Je vais vous donner des exemples très concrets. Un bâtiment qui a été fait, là, dans la fin de l'investissement fédéral, dans les années 94, où est-ce qu'on avait fait une réhabilitation d'un trois logements en pensant faire vraiment une belle... un bon investissement. On arrive en 2019, où est-ce que, là, on a des travaux majeurs à faire. Pour trois logements, on parle de 1 195 000 \$. Pour trois logements. Ça, c'est avant-pandémie. Actuellement, si on reprendrait le dossier, on serait probablement à 1 600 000 \$, 1 700 000 \$.

Donc, l'objectif, c'est d'être capables de dire : Est-ce que c'est correct d'investir autant d'argent, alors qu'on pourrait faire du flambant neuf dans un quartier qui est plus approprié, à proximité des services pour les citoyens qui sont à faibles revenus puis d'être capables de voir autrement? Présentement, on a de la difficulté dans ces dossiers-là. C'est très complexe. Et le projet nous permet justement d'arriver à ces fins-là.

L'autre volet hyperimportant, c'est lorsqu'on prend le foncier. Lorsqu'on parle... Vous parliez de Place St-Martin. Lorsqu'on prend Place St-Martin, qui, à Laval, a quand même des bons espaces qu'on peut reconfigurer, qu'on peut travailler différemment, faire des ouvertures pour s'assurer qu'entre autres on n'ait pas une enclave qui peut permettre, là, entre autres à certaines personnes de faire des choses un peu isolées... donc on peut faire une ouverture et on peut profiter de la vente du terrain pour investir directement. Donc, l'OH pourrait investir rapidement et directement pour construire plus de logements.

Donc, c'est un peu ça qui est la volonté à l'intérieur de l'article pour accélérer et mettre beaucoup plus d'agilité. Et je vous dirai que, dans 95 % des cas, c'est principalement pour le terrain, pour le foncier, être capables d'utiliser des espaces pour être capables de soit construire ailleurs, soit d'augmenter la densité sur certains bâtiments. C'est ça, l'objectif.

• (12 h 50) •

Mme Dufour : Bien, parlons... au lieu de Place St-Martin, je vais aller Val-Martin. C'est un dossier que je connais bien. Et, à l'époque, ça se discutait de revendre une partie des terrains. Il y a la... C'était très peu dense, là, en fait,

là, les nouvelles... les nouveaux bâtiments. On a construit beaucoup plus dense sur les terrains. Et puis c'est... c'est tant mieux parce que ça a permis vraiment d'optimiser les terrains. Tout à fait d'accord. Mais, quand on parlait de justement faire du privé, à ce moment-là, c'étaient des terrains de la SHQ à ce moment-là. Mais, si je lis, là, l'article comme il est proposé, on dit... on dit que... pas ma modification, là, mais plutôt ce qui était là avant, on dit : «...visant la réalisation de logements abordables.» Mais ce qu'on prévoyait à l'époque pour Val-Martin, bien, c'était de revendre, mais pas pour du logement abordable, là. C'était pour faire, tu sais, de la mixité, dans le fond, qu'il y ait des logements, disons, d'irréguliers, là, sans contrôle de marché... sans contrôle des loyers, plutôt, peut-être même des condos, etc. C'est ce qui était prévu. Puis peut-être même du commercial parce que le terrain permettait de faire une requalification globale. Mais, l'article, comme il est proposé, ne permet pas plus ça, là. On dit : «...visant la réalisation de logements abordables.» Donc, j'essaie de comprendre en quoi la modification que je propose serait différente, tu sais. Vous ne permettez pas, par exemple, de faire, tu sais, ce que vous parliez de faire avec Val-Martin... avec Place St-Martin.

M. Foster (Claude) : Bien, écoutez, dans le cas de Val-Martin, que je connais quand même assez bien aussi, c'est clair que la volonté, c'est d'avoir un projet avec un milieu de vie intéressant, mais pas de faire une vente au privé, là. C'est d'être capables d'avoir... Puis vous avez eu des projets qui ont été faits avec, bon, mixité sociale à l'intérieur, donc des gens qui sont subventionnés à l'intérieur d'un même immeuble avec des gens qui sont en deçà du loyer médian. Donc, ce qui est intéressant, c'est que, là, vous amenez une nouvelle vocation, une nouvelle... nouvelle vision à l'intérieur du projet, là. Donc, l'intérêt, c'est de ne pas aller vers le privé pur.

Puis on n'est pas en désaccord, pas du tout, parce que ça va être sous autorisation de la Société d'habitation du Québec. Et vous le dites bien, c'est une propriété présentement de la Société d'habitation. On nous a approchés pour faire une fiducie d'utilité sociale. On a dit : Écoutez, notre intérêt à nous, ce n'est pas de vendre ça au privé, c'est de continuer à faire du logement abordable et social sur le territoire. Donc, est-ce qu'on a vraiment besoin d'une fiducie d'utilité sociale à cet effet? Donc, on est vraiment dans la même optique de conserver du logement social et abordable.

Mme Dufour : Mais quand vous parliez, tout à l'heure, l'exemple de Place Val-Martin... Place St-Martin, plutôt, c'est... les noms sont très similaires, vous parliez que, bien, l'office pourrait vendre une partie du terrain et, avec le profit ou l'argent réalisé, investir dans des logements à côté. À ce moment-là, on n'est pas du tout ce que vous proposez. L'article original ne permet pas plus ça, là.

M. Foster (Claude) : Vous pourriez avoir un projet PHAQ qui pourrait être déjà en avance sur les autres parce que vous avez déjà une portion de l'argent qui est... Parce que chaque... Il faut... Il faut s'assurer que le terrain... puis là, présentement, je ne suis pas capable de faire ça, là, mais que le terrain va servir justement à la réalisation de projets. On nous déposerait un Programme d'habitation abordable Québec en disant : L'office municipal d'habitation nous cède telle partie de terrain, ils sont déjà en avance sur un paquet de monde parce que le coût du foncier est assez important dans la réalisation d'un projet. Donc, encore une fois, c'est sous autorisation. Si on ne nous présente pas le Programme d'habitation abordable ou toute autre forme qui permettrait à... du logement abordable, c'est évident qu'on ne sera pas positifs, parce que ce qu'on veut, c'est maintenir du logement abordable et social.

Mme Dufour : Mais là, à ce moment-là, est-ce qu'il y aurait moyen de distinguer le terrain des immeubles? Parce que, tu sais, le bâtiment qui est existant et qui est du social, mais qu'on ne... tu sais, on ne reconduit pas en social, c'est une perte. Ce que vous me dites, si on parle du terrain... Puis c'est vrai, tu sais, que la possibilité... Là, à ce moment-là, il n'y a pas de perte, parce qu'on préserve ce qui est social, puis on optimise le terrain, on permet de l'abordable sur une autre portion de terrain. Mais le cas de figure qui est épeurant pour les groupes puis moi aussi, c'est si on vient à démolir du social pour refaire du abordable. Parce que ce n'est pas la même chose, puis ça, vous le savez. Ça fait que, tu sais, il y a cette... c'est... c'est ça, l'inquiétude. Puis je ne sais pas s'il y a moyen de le... de séparer les deux, tu sais, pour qu'on puisse préserver les...

M. Foster (Claude) : En fait, ce qui est important là-dedans, c'est... on a plusieurs cas de figure, c'est quand vous avez une habitation qui a zéro... zéro demandeur, puis on a trois...

(Interruption)

M. Foster (Claude) : ...excusez-moi, trois personnes qui demeurent dans un 24 logements. Ça, c'est des cas réels. Ça n'a pas de sens, surtout avec une crise du logement. Donc, quand on a une situation où le bâtiment... parce que, bon, il y a eu migration de la population vers des centres urbains, puis le bâtiment est là, mais il reste trois occupants sur 24, ça nous permet, à l'intérieur de ça, de dire : Bon, bien, O.K., est-ce que le besoin du 24 est encore nécessaire par rapport à cette population-là, donc la possibilité de construire quelque chose, avec la vente de l'immeuble et du foncier, qui est beaucoup plus adapté à la réalité, maintenant, de cette région-là. Parce qu'on a quelques secteurs où, malheureusement, on n'a pas de demandeurs à l'intérieur de nos listes de logements sociaux. Ça arrive.

Mme Dufour : Je serais... Je serais curieuse d'avoir les cas que vous mentionnez.

M. Foster (Claude) : Ça va me faire grand plaisir, madame.

Mme Dufour : Parce que... Parce qu'effectivement il y a une crise du logement. Puis il y a probablement du monde qui serait peut-être prêt à déménager s'il savait qu'il y a des unités... changer de région, s'il savait qu'il y a des unités disponibles dans une autre région. Ça, ça m'étonne, d'ailleurs, qu'on ne fasse pas ce tour de roue là avec les gens qui sont en attente. Parce qu'il y a des gens... il y a des gens, chez nous, ça fait six, sept, huit ans qu'ils sont sur une liste, là, donc peut-être qu'ils seraient prêts à déménager. Je ne sais pas si c'est dans le bout de Cowansville, là, l'exemple que vous parlez, par exemple, là. Mais ça, c'est une inquiétude, tu sais, que...

La Présidente (Mme Haytayan) : Oui. Mme la ministre.

Mme Duranceau : O.K. J'aimerais ça qu'on entende notre juriste commenter. Parce que, là, on... tout le débat, là, est autour de la notion de réaliser du logement abordable. Puis il y a une définition à «abordable» qui peut être précisée. Puis on va voir que ça inclut le social.

La Présidente (Mme Haytayan) : Est-ce qu'il y a consentement à ce que Me Leduc puisse répondre? Consentement. Merci. Me Leduc, vous le savez, prénom, nom, puis votre titre, s'il vous plaît. Merci beaucoup.

Mme Leduc (Véronique) : Véronique Leduc. Je suis juriste à la Direction des affaires juridiques de la SHQ. Donc, en fait, cette disposition-là, elle vise des immeubles qui sont principalement... bien, en fait, exclusivement propriétés d'un office d'habitation. Puis les offices d'habitation, leurs pouvoirs, ils sont limités à ce qui est prévu dans la Loi sur la SHQ. Donc, si un office voudrait faire du logement abordable, il doit demander l'autorisation de la SHQ en vertu de l'article 57, paragraphe 3.1g, qui vient encadrer un peu le tout, là. Donc, du logement abordable, il est déjà prévu dans la loi que c'est du logement qui est destiné à des familles, «personnes ou familles à faible revenu, à revenu modique ou à revenu modeste».

Mme Dufour : C'est du logement qui est destiné à des familles, vous avez dit, à revenu modique ou modeste. Mais comment est établi le loyer?

Mme Leduc (Véronique) : Le loyer, en fait, bien, ça va être laissé un... Ça va dépendre, en fait, la manière dont le financement va être fait. Si c'est via un programme, bien, c'est paramétré puis, sinon, bien...

Mme Dufour : ...peut-être rephraser ma question, là, dans le fond, ou reformuler ma question. C'est mieux en français. Est-ce que... si une personne habite dans ces habitations-là et que son revenu, pour une raison, diminue de façon substantielle, est-ce que le loyer va être ajusté dans du logement abordable ou c'est fixé, peu importe le revenu?

Mme Leduc (Véronique) : Ce n'est pas comme du logement à loyer modique où est-ce qu'il est possible de demander une diminution de loyer. Donc...

Mme Dufour : Donc, ça veut dire que, même si on dit : C'est destiné à des familles à revenu modique ou modeste, dans les faits, on ne le sait pas ça va être quoi, le niveau de loyer qui va être, tu sais, puis on ne sait pas, c'est-tu 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 30 % en dessous du marché. Comment il va être établi, on ne le sait pas.

Mme Leduc (Véronique) : Ça va être à l'office, dans son projet d'habitation, dans le fond, de fournir des chiffres à la SHQ. Puis la SHQ va pouvoir autoriser le projet en fonction de ça. Pour l'instant, ce n'est pas quelque chose qui se fait, là. Pour l'instant, quand on fait du logement abordable, c'est au sens de dans AccèsLogis ou dans le PHAQ.

Mme Dufour : Oui. Là, vous parlez de l'office, c'est à l'office de déterminer. Mais, ici, ce qui est proposé dans l'article original, c'est de dire : «...ou dans le cadre d'un projet visant la réalisation de logements abordables.» Ce ne sera peut-être pas l'office. Ce sera peut-être un autre organisme ou des fonds fiscalisés qui vont faire ces projets-là et qui vont déterminer les loyers.

Mme Leduc (Véronique) : Bien, je vois mal l'office remettre le fruit de la vente de son immeuble à quelqu'un d'autre, là, qui... pour qu'il réalise un projet.

Mme Dufour : Bien, M. Foster a mentionné que c'était un cas de figure possible, là. Il y a quelques instants, il a dit que ça pourrait être pour ça, pour faire un projet dans le PHAQ. Et, dans le PHAQ, ce ne sera pas nécessairement un office. En fait, ça risque de ne pas être un office dans le PHAQ. Donc...

Mme Leduc (Véronique) : Les offices sont admissibles au PHAQ.

Mme Dufour : Mais la plupart des projets, ce n'est pas des offices.

Mme Leduc (Véronique) : Mais je ne suis pas certaine. Parce que, dans le fond, il faut recadrer peut-être l'article. L'article n'autorise pas un office à vendre ses immeubles. Ça fait juste dire que, si vous aliérez un immeuble, au lieu de remettre le produit de l'aliénation à la SHQ, vous pouvez le conserver pour faire autre chose, donc rénover des HLM ou faire un autre projet de logements abordables.

Mme Dufour : Mais ça dit : «[Il peut] être employé pour la rénovation [...] la reconstruction d'un immeuble HLM appartenant à [la] municipalité ou à [l']office] ou dans le cadre d'un projet visant la réalisation de logements abordables.» Ça fait que, peut-être, la municipalité pourrait... ça pourrait être sa contribution dans un projet PHAQ qui est... qui est hors office, là, qui n'a pas...

Mme Leduc (Véronique) : Sauf que, dans les faits, on s'est assuré de regarder c'étaient qui, les propriétaires, puis on n'a recensé aucun cas où c'était la municipalité. C'est vraiment les offices, dans les faits, qui sont propriétaires.

Mme Dufour : O.K.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, Me Leduc. On va poursuivre après le dîner.

Mme Dufour : Oui.

La Présidente (Mme Haytayan) : Donc, compte tenu de l'heure, je suspends les travaux jusqu'à 14 heures. Merci.

(Suspension de la séance à 13 heures)

(Reprise à 14 h 04)

La Présidente (Mme Haytayan) : La Commission de l'aménagement et du territoire reprend ses travaux à l'instant. Nous poursuivons l'étude détaillée du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Lors de la suspension de nos travaux, cet avant-midi, nous étions à l'étude d'un amendement de la députée des Mille-Îles à l'article 19. Mme la députée, si vous permettez, la parole est à vous, mais il y a Mme la ministre qui aimerait prendre un instant la parole. Merci.

Mme Duranceau : Oui, bien, c'est en lien avec l'amendement qui est proposé. Je pense qu'on a un débat, peut-être, sur quelque chose qui n'a pas lieu d'être, sous... en tout respect. Quand on regarde l'article 57 de la Loi sur la SHQ, à l'alinéa g...

Mme Dufour : ...

Mme Duranceau : Oui.

Une voix : ...

Mme Duranceau : Ah! alinéa... c'est l'article...

Une voix : ...

Mme Duranceau : ...paragraphe 3.1, alinéa g. Êtes-vous là?

Mme Dufour : Oui.

Mme Duranceau : O.K. Donc, avec le... Ça fait que l'alinéa g, là : Avec l'autorisation de la SHQ... Ça fait qu'un office, O.K., un office peut, «avec l'autorisation de la Société, acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre de projets visant la réalisation de logements abordables — logements abordables — comprenant les logements destinés aux personnes ou familles à faible revenu, à revenu modique ou à revenu modeste», O.K.? Ça fait que... Puis ça, si je ne me trompe pas, là, puis notre juriste pourra préciser, c'est des ajouts qui avaient été faits déjà par... ou qui avaient été suggérées par le député de Laurier-Dorion à l'époque, si je ne me... C'est-tu ça? Non? Ça aurait été un bel ajout. De prendre le crédit pour ça...

M. Fontecilla : ...

Mme Duranceau : O.K., bon, ce n'est peut-être pas vous, là, mais toujours est-il que la définition de «logement abordable» vient inclure familles à faible revenu, revenu modique, revenu modeste. Ça fait que la notion de logement social, dans la loi, elle n'est pas là. Ça fait que, là, on ne rajoutera pas un concept qui n'existe pas dans la loi, c'est ça que je veux dire.

Mme Dufour : O.K. Non, c'est vraiment distinct, là, je comprends. Puis ici ce qu'on vient dire, c'est acquérir, construire, rénover, on ne parle pas d'aliéner. Donc, on... il n'y a pas de perte.

Mme Duranceau : Mais je référerais à la notion de logement, là, social.

Mme Dufour : Oui, mais, si... Vous le savez que, dans la loi puis dans les programmes, c'est écrit logement social, puis c'est pour ça qu'il y a des amendements qu'on vient faire, pour permettre d'investir dans des logements abordables, là. Ça fait que vous comprenez qu'il y a une distinction entre les deux et que c'est prévu, du logement social. Et, quand ça a été créé, ces HLM là, c'était du logement social, ce n'était pas du logement abordable. Là, on parle...

Mme Duranceau : ...là, il y a des groupes, là, à qui on parle abondamment toutes les deux, là, qui font référence à revenu modique puis revenu modeste. Elle est là, la distinction.

Mme Dufour : Oui, mais on parle de... L'immeuble est destiné à cette population-là, mais il n'y a pas... il n'y a aucune indication que les loyers seront l'équivalent de ce qu'on trouve en logement social. Donc, il y a une distinction, là. J'ose espérer que vous voyez la différence, là.

Mme Duranceau : Bien là, je vois surtout, là, qu'on complique les affaires pour rien, là, parce que...

Mme Dufour : Je comprends que vous n'êtes pas d'accord...

Mme Duranceau : Non, c'est ça.

Mme Dufour : ...mais ce n'est pas la même chose.

Mme Duranceau : Parce qu'on vient... On a une municipalité ou un office. Par définition, un office a des logements abordables, tel que décrit dans la loi, là, donc revenu faible, revenu modeste, revenu modique. Puis un office va faire ça, par définition, comme nouveau projet, et on veut lui laisser la marge de manoeuvre. S'il y avait des logements qui sont qualifiés d'abordables selon le programme en vigueur à ce moment-là, bien, ça va être permis par la loi. Là, on veut juste contraindre encore. Il y a tellement de contraintes, là, je le sais, je les ai toutes lues, là. Ça prend de la souplesse, puis cet article-là, il vient permettre de la souplesse.

Mme Dufour : Oui, je comprends votre intention, mais ce que je vous exprime, c'est que ma crainte, c'est qu'on aliène du logement social pour faire du logement abordable. Et ce n'est pas la même chose, ce n'est pas équivalent. Et donc, moi, ce que... ma proposition... puis, tu sais, quand il y aura le vote, vous voterez contre, là, mais ma proposition, c'est que ça reste du logement social. Là, ce que je comprends aussi, c'est que vous avez vu dans l'acquisition un intérêt, ça fait qu'il y aura peut-être...

Mme Duranceau : ...une autre précision, ça aussi... puis je vais laisser parler notre juriste sur ça parce que, dans la notion de «réalisation», ça inclut acquisition sur le plan juridique, alors on n'aurait pas besoin. J'ai suggéré de faire l'amendement, puis on me dit : Écoute, c'est déjà inclus dans la définition de «réalisation». Je ne sais pas si vous voulez ajouter quelque chose, si c'est permis.

La Présidente (Mme Haytayan) : Bien sûr, Mme la ministre.

Mme Dufour : Oui, on avait consenti plus tôt.

La Présidente (Mme Haytayan) : Maître, si vous voulez prendre la parole, allez-y, la parole est à vous. Merci.

Mme Leduc (Véronique) : Oui, donc, effectivement, dans la réalisation, on parle de réaliser un nouveau projet. Ça pourrait prévoir l'acquisition, ça pourrait prévoir la construction aussi.

Mme Dufour : O.K. Et vous avez dit... Excusez-moi, vous avez dit la construction ou?

Mme Leduc (Véronique) : La construction ou l'achat.

Mme Dufour : L'acquisition, O.K.

Mme Leduc (Véronique) : L'acquisition.

Mme Dufour : O.K. C'est ça, je n'étais pas sûre si je l'avais entendu. O.K.

Mme Duranceau : Voulez-vous revenir sur la définition, juste pour conclure, de notre côté, là, du moins, sur ça, sur la notion d'«abordable» puis à quoi sert la définition?

Mme Leduc (Véronique) : Absolument. Dans le fond, ce qu'il faut savoir, c'est que les offices d'habitation, contrairement à d'autres types d'organismes, ont des pouvoirs qui sont un peu plus restreints puis qui visent des clientèles précises. On vous a déjà mentionné 3.1, paragraphe g, pour ce qui est du logement abordable. Ils ne peuvent pas sortir de ce cadre-là pour faire du logement abordable puis ils doivent viser les clientèles qui sont prévues à cet article-là ainsi qu'au paragraphe 1°.

Donc, c'est ça, puis, par rapport au logement social, l'emploi de cette expression-là, je crois, pourrait porter à confusion parce que, dans la loi, on utilise la même expression pour les fonds de logement social qui visent la réalisation de projets AccèsLogis. Je pense que, quand vous parlez de logement social, c'est au sens de logement à loyer modique.

• (14 h 10) •

Mme Dufour : Oui, bien, effectivement, c'était aussi des projets AccèsLogis. Effectivement.

Mme Leduc (Véronique) : Mais, dans des projets AccèsLogis, il y a autant des unités qui sont subventionnées au Supplément au loyer, donc qui constituent du logement à loyer modique au sens du Code civil, que des unités que... dans le langage un peu initié, on parle de logements communautaires, là, qui sont abordables.

Mme Dufour : O.K. Mais pourquoi on ne définit pas «logement abordable»? Pourquoi il n'y en a pas, de définition, tu sais? Je regarde la section Définitions de la SHQ, là, il y a comme cinq termes qui sont définis. Pourquoi «logement abordable» ne s'y trouve pas?

Mme Leduc (Véronique) : Le seul emploi de logement abordable, c'est à cet endroit-là, dans la loi, puis le souhait, c'était de laisser de la flexibilité à la société pour déterminer ce qui était abordable ou pas. Il y a d'autres termes qui peuvent être prévus par règlement aussi, là, quand on parle de...

Mme Dufour : Mais votre réponse vient de me confirmer que ça peut être n'importe quoi. Parce que le soin est... et vous avez dit, là, le soin... on voulait laisser le soin à la société de déterminer ce que c'était, du logement abordable. Ça veut dire que ce qu'on considère abordable aujourd'hui... une définition aujourd'hui pourrait être complètement différente dans deux ans parce que ce n'est pas défini nulle part dans la loi. Puis vous dites : C'est le seul endroit qu'on le trouve, à l'article g, mais, dans les faits, on le retrouve dans toutes sortes d'autres, parce qu'on vient modifier, là, ici, là. À plein d'endroits, on vient les modifier pour rajouter du logement abordable.

Mme Leduc (Véronique) : Dans d'autres lois, par contre.

Mme Dufour : Oui, oui, bien, je comprends.

Mme Leduc (Véronique) : Donc, c'est une des préoccupations qu'on a, c'est que c'est un terme qui est employé, par exemple, par la SHL, ça veut dire quelque chose à la SHL. Donc, avant de le définir, il faut considérer aussi les autres termes, là, comme «logement à loyer modique», «logement à loyer modeste», que veut dire «abordable» par rapport à ça, puis sans non plus porter de la confusion dans l'emploi du terme.

Mme Dufour : Bien, ils pourraient être définis. Ils pourraient être définis, ces termes-là aussi. Mais ça, c'est quelque chose que la Vérificatrice générale disait, là, il faudrait le définir.

Mme Leduc (Véronique) : Oui, mais la loi... les autres termes prévoient qu'elle doit se définir par règlement. Donc, c'est à l'article 86 de la Loi sur la SHQ.

Mme Dufour : À l'article 86, vous avez dit?

Mme Leduc (Véronique) : Pas le terme «abordable», là, mais...

Mme Dufour : Non, mais ce que vous venez de dire...

Mme Leduc (Véronique) : C'est le paragraphe k.

Mme Dufour : Paragraphe?

Mme Leduc (Véronique) : K.

Mme Dufour : C'est ça, mais il n'y a pas «logement abordable».

Mme Leduc (Véronique) : Non, parce que le seul emploi, c'est vraiment pour permettre aux offices d'habitation d'avoir une certaine flexibilité, mais une flexibilité qui est encadrée du fait que leur mission, dans leurs lettres patentes autant que par le premier paragraphe de l'article 57, c'est quand même limité. Ce n'est pas comme une entreprise privée ou une autre coopérative qui, peut-être, pourrait avoir... ou un OBNL qui pourrait avoir des... une mission un petit peu plus large. Là, un office d'habitation, c'est vraiment limité à la clientèle qui est prévue dans la loi, là. Donc, le risque n'est pas le même que si c'était un autre genre d'organisme.

Mme Dufour : Puis l'autre élément que vous avez dit qui... que je voulais revenir, c'est que vous avez mentionné que l'aliénation, tu sais, dans le fond, ça serait pour l'office. Mais, tout à l'heure, quand on parlait des cas de figure avec M. Foster, ça aurait pu être pas pour l'office aussi, ça aurait pu sortir de l'office. C'est ce que je comprends. L'aliénation peut être pour un projet, par exemple, PHAQ, mais qui n'est pas de l'office.

M. Foster (Claude) : Mais qui peut être développé par l'office, en fait...

Mme Dufour : Mais il pourrait ne pas être développé par l'office aussi.

M. Foster (Claude) : Bien, on ne l'autorisera pas à ce moment-là. La société doit l'autoriser.

Mme Dufour : Mais... Oui, mais ça dépend de votre volonté, là. Ça fait que vous pouvez l'autoriser aussi.

M. Foster (Claude) : On peut, on peut...

Mme Dufour : Tu sais. Ça fait que la loi, elle ne l'empêchera pas, là. Actuellement, avec la proposition, ça pourrait se faire. Donc, ça pourrait être aliéné pour faire un autre type de logement. Ça fait que moi, je maintiens que ça serait une perte de logement social si ça devient du logement abordable.

Mme Leduc (Véronique) : Mais, si je peux me permettre une précision, dans le fond, ce n'est pas en vertu de cet article-là qu'un office pourrait aliéner l'immeuble. Ça, ils peuvent déjà le faire, mais avec l'autorisation de la SHQ. Dans tous les cas, c'est prévu à 57, paragraphe 3°. Cette fois-ci, ça fait juste dire que, quand ils le font, aliéner un immeuble, ils peuvent conserver l'argent pour faire quelque chose d'autre avec cet argent-là. Parce que, sinon, la seule conséquence, si on ne fait pas la modif dans la loi, la seule conséquence, c'est qu'ils doivent remettre le produit de l'aliénation à la SHQ pour compenser pour toutes les subventions au déficit d'exploitation qu'on a versées. Donc, au final, ça se retrouve essentiellement au fonds consolidé du revenu, puis il n'y a pas nécessairement de nouveau projet qui est réalisé. Donc, dans ce cas-ci, bien, ça offre une possibilité additionnelle, puis on laisse la possibilité à la SHQ de donner ou pas son autorisation selon ce qui va être fait aussi, là.

Mme Dufour : Bien, c'est intéressant. Je lis l'article 57, le paragraphe 3°, là, que vous mentionnez. Donc, l'office pourrait aliéner un immeuble, et là les fonds s'en iraient à la SHQ, puis la SHQ aurait pu réinvestir dans un projet pour le même terrain. Dans le fond, c'est ce que je comprends, c'était déjà une possibilité, là.

Mme Leduc (Véronique) : Bien, il faudrait évaluer. Dans le fond, il faudrait évaluer... je réfléchis. Dans le fond, l'argent retournerait à la SHQ, là. C'est peut-être moins juridique puis un peu plus opérationnel, là. L'argent retournerait à la SHQ. Puis, selon la personne qui acquérait l'immeuble, ce n'est pas vraiment l'objet de la disposition, qui est plus le retour de... le remboursement à la SHQ. Il pourrait être envisagé qu'il y ait un autre projet qui soit réalisé au même endroit, selon les critères du programme, si le programme AccèsLogis...

Mme Dufour : Donc, ça aurait déjà été possible.

Mme Leduc (Véronique) : Ça pourrait être possible.

Mme Dufour : Oui.

Mme Leduc (Véronique) : Mais, quand la SHQ donne son autorisation pour l'aliénation, bien, elle s'informe sur ce qui va être fait par la suite, donc à qui on vend, est-ce que le projet va être repris, etc.

Puis il faut savoir que ce n'est pas tout le temps non plus le projet HLM en tant que tel. Des fois, ça peut être une cession d'une parcelle de terrain, puis ça permettrait de faire un projet AccèsLogis, si le terrain est très grand, tout en conservant le HLM aussi. Il y a plusieurs cas de figure.

Mme Dufour : D'accord. Merci. Bon, je pense que ça répond à mes questions, Mme la Présidente. Là, je vais laisser.

La Présidente (Mme Haytayan) : Donc, parfait, d'autres interventions? M. le député? Oui. Parfait. Merci.

M. Fontecilla : Je n'ai pas très bien compris, Mme la juriste, quand vous avez dit que la mission de la SHQ, c'était de répondre aux besoins d'une clientèle précise. Excusez-moi, je n'ai pas... j'ai moins saisi cette partie-là. Si c'est le cas, là, quelle est cette clientèle précise, là? Quelle est la définition?

Mme Leduc (Véronique) : Ce n'est pas une définition. Dans le cas de figure, ce serait un office d'habitation. Donc, ça serait les clientèles qui sont visées au paragraphe 1° de l'article 57. Puis, dans les lettres patentes de chacun des offices d'habitation, il y a les mêmes précisions qui apparaissent aussi.

M. Fontecilla : Donc, c'est les offices d'habitation qui définissent la clientèle cible?

Mme Leduc (Véronique) : Et c'est prévu dans la loi et dans leurs lettres patentes.

M. Fontecilla : O.K. Et qui détermine, qui encadre cette définition-là de la part des offices d'habitation? Est-ce que c'est la loi constitutive de la Société d'habitation du Québec ou c'est autre... Qui dit aux offices municipaux

d'habitation : Bien, vous devez répondre... votre clientèle cible, c'est telle clientèle qui a telle caractéristique? Elles n'ont pas la... Il n'y a pas une liberté totale pour les...

Mme Leduc (Véronique) : Bien, en fait, un office d'habitation, normalement, ne fait pas des profits. Donc, s'ils font un projet, c'est via un programme de SHQ qui va préciser la clientèle qui est visée. Celle des HLM, elle est connue, c'est des gens à faible revenu, selon des revenus qui sont indiqués entre autres sur le site Internet de la SHQ. C'est ce qu'on appelle les PRBI, là, les... et c'est connu, c'est public. Le revenu est calculé en fonction des règlements sur les loyers modiques.

M. Fontecilla : Et, pour du logement dit abordable, est-ce que c'est les mêmes critères d'admissibilité, en termes de revenus, ou c'est d'autres critères?

Mme Leduc (Véronique) : Pour le logement abordable, en fait, à ma connaissance, il n'y en a pas. C'est une possibilité additionnelle, une souplesse additionnelle qui a été accordée. Ça permet de faire du logement abordable, mais, pour ce qui est de la clientèle qui l'habiterait, si ce n'est pas dans un programme qui est normé comme AccèsLogis ou le PHAQ, qui prévoit, lui, des critères par rapport à ça, ça serait à la discrétion de la société qu'on lui donne son autorisation.

M. Fontecilla : O.K., laissez-moi comprendre. Donc, ce n'est pas la loi constitutive de la Société d'habitation du Québec qui définit la clientèle cible en tant que telle, c'est plutôt le programme qui permet la réalisation du projet, que ce soit... Si c'est un programme pour construire des HLM, ça va être les critères du programme qui construit des HLM. Si c'est pour... c'est AccèsLogis, ça va être les critères du programme AccèsLogis, etc. Et, si c'est un programme... par exemple, pour le programme... logements abordables, j'en connais juste un, là, c'est le programme PHAQ, ça va être les critères contenus dans le programme, là. Donc, c'est comme : vous avez une structure légale, qui est la SHQ, qui... comment dire, qui encadre la Société d'habitation... les offices municipaux d'habitation, mais les critères d'admissibilité sont définis par les programmes, là, qui réalisent des logements à l'intérieur de la mission de la SHQ, là.

• (14 h 20) •

Mme Leduc (Véronique) : En fait, c'est les deux. La loi prévoit toutes ces clientèles-là. Ensuite de ça, à l'intérieur des programmes, on cible certaines clientèles en fonction de l'objectif du programme, comme, les programmes HLM, ça vise la clientèle seulement à faible revenu. Plus communautaire, donc, on aurait des gens qui ont des faibles revenus, qui reçoivent un supplément au loyer, puis on aurait des gens qui ont des revenus qu'on dit modestes en fonction du programme, selon des barèmes qui sont prévus sur le site de la SHQ et dans le programme.

M. Fontecilla : Parfait. En ce moment, il y a un seul programme qui finance du logement abordable. À votre connaissance, est-ce que les critères d'admissibilité à ces programmes-là sont les mêmes... au programme de logement, là, le PHAQ, là, les logements abordables, sont les mêmes que les critères d'admissibilité à un HLM?

Mme Leduc (Véronique) : Ce ne sont pas les mêmes, à moins que l'unité de logement bénéficie d'un supplément au loyer. Là, pour le locataire, c'est le même coût de loyer.

M. Fontecilla : O.K., c'est le même coût résultant, là, du loyer.

Mme Leduc (Véronique) : C'est ça.

M. Fontecilla : Mais, pour la personne qui... Les critères d'admissibilité, là, en fait, pour pouvoir postuler à cette... est-ce que c'est la même... C'est-à-dire, une personne qui postule, qui est admissible à un HLM pourrait être admissible au programme PHAQ?

Mme Leduc (Véronique) : Oui.

M. Fontecilla : C'est les mêmes critères d'admissibilité?

Mme Leduc (Véronique) : C'est-à-dire que la personne qui doit résider dans un logement PHAQ, qui ne bénéficie pas d'un supplément au loyer, c'est les critères qui sont prévus dans le programme. Parce que, dans le fond, ce qu'il faut savoir, c'est que le Supplément au loyer, il est rattaché à l'unité de logement, puis, à l'intérieur du logement, il y a une personne qui l'occupe qui a... qui répond aux critères, dans le fond, du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

M. Fontecilla : Mais pouvez-vous répéter ça, s'il vous plaît? Je ne vous ai pas bien entendue, là.

Mme Leduc (Véronique) : Oui, désolée. Dans le fond, quand on parle de Supplément au loyer, c'est un petit peu différent du HLM, même si la résultante pour le locataire est la même, c'est-à-dire qu'il paie 25 % de son loyer... de ses revenus comme loyer. Dans le fond, dans un HLM, le loyer total, c'est 25 % du revenu de la personne, donc, à son bail, ça va être, par exemple, 200 \$, dans l'hypothèse où ça correspond à 25 % de ses revenus. Dans un PSL, ce qui

serait le cas d'un... de ce qui arriverait dans le PHAQ, ça se calcule autrement. On établit un loyer en fonction d'une grille qui est prévue dans le programme, donc disons qu'on dit que c'est 800 \$, le loyer au bail, ensuite de ça, on calcule, en fonction du règlement, la part du ménage pour que ça corresponde à 25 % de son revenu. Donc, pour le locataire qui occupe ce logement-là, son loyer, quand même qu'il va rembourser à l'organisme propriétaire, ça demeure 200 \$, mais il y a une subvention Supplément au loyer qui va être versée pour compenser la différence de 600 \$. Donc, le calcul ne se fait pas de la même façon, mais une personne qui occuperait un logement subventionné au PSL, c'est la même clientèle que celle qui peut résider dans un HLM.

M. Fontecilla : Est-ce que... C'est peut-être une question que je vais adresser à la ministre. Est-ce qu'en termes de... bien, une question d'investissement public ici, hein, et j'en suis, il faut, il faut investir de l'argent du public, là, pour financer le logement, mais est-ce qu'il y a des études comparatives de ce qui coûte plus cher ou moins cher, c'est-à-dire un coût d'exploitation par ménage ciblé, là? Est-ce que ça coûte à l'État plus cher d'investir dans des HLM ou dans du logement abordable? Parce que, là, ce qu'on vient de comprendre, là, c'est que le PSL, là, c'est en fonction du revenu de la personne, mais n'est pas rattaché au coût du loyer en tant que tel, là, donc le coût du loyer peut coûter... et vous allez me confirmer l'information, là, peut coûter, je ne sais pas, 1 000 \$ et... mais, si la personne... selon son revenu, elle peut payer 200 \$, donc le PSL vient couvrir la différence. J'aimerais savoir, là, s'il y a des études qui nous disent qu'en termes comptables c'est plus rentable d'investir dans du logement avec des PSL qu'un HLM ou le contraire. Est-ce que je me fais comprendre?

Mme Duranceau : Oui, non, oui. En fait, c'est un peu des vases communicants, ou bien on subventionne plus la brique, auquel cas les coûts de construction sont payés par l'État, puis ça permet donc de charger un loyer qui est moindre parce que, c'est ça, il y a moins d'emprunts, disons, ou les coûts... la balance des coûts non financés par l'État sera moindre, alors là le loyer peut être moindre, puis, si on subventionne moins la brique, bien, à ce moment-là, le coût du logement, il va finalement coûter plus cher à l'organisme qui construit, donc il va être obligé de demander un loyer plus important au locataire.

M. Fontecilla : Mais en PSL.

Mme Duranceau : Et, par conséquent, bien, on va venir compenser en offrant un PSL pour que les gens se retrouvent à payer moins cher ou payer... Justement, quand on donne un PSL, finalement, les gens finissent par payer 25 % de leur revenu, puis là ça devient, bon, social. Ça fait que c'est une forme de subvention ou l'autre, honnêtement.

M. Fontecilla : Tout à fait. Bien, je me place du point de vue de la logique comptable, financière, qu'est-ce qui...

Mme Duranceau : Oui, mais là...

M. Fontecilla : Mais je veux juste finir, parce que vous nous avez dit là : Si vous baissez votre subvention à la brique puis le béton, évidemment, vous allez... l'État va dépenser moins en termes de briques puis de béton, mais il va compenser par... le loyer va être plus cher, mais il va donner un PSL plus élevé, et ça, on le multiplie par le nombre de ménages dans le même bâtiment et on le multiplie par un certain nombre d'années, là. Si c'est une personne de 50 ans qui vit là, elle a une espérance de vie jusqu'à 90, pendant 40 ans, on va donner des PSL. Et tout ça, on peut le chiffrer, là. Et la même opération pourrait être faite du côté des HLM, c'est-à-dire on construit un HLM, il y a... donc les frais de construction, et ensuite on ajoute les frais d'exploitation qui sont assumés aussi par l'État de façon générale.

Mme Duranceau : Tout à fait.

M. Fontecilla : Mais est-ce qu'il y a des études, là, qui comparent la rentabilité des deux, là? Les deux visent à ce que les ménages à faible revenu ne paient que 25 % de son revenu. Tout à fait d'accord. C'est ça, la résultante finale, là. Mais, du point de vue de la logique financière de l'État, qu'est-ce qui est plus rentable? C'est d'investir dans la construction de HLM et assumer les déficits d'exploitation pendant... bien, jusqu'à l'éternité, en quelque sorte, jusqu'à ce que le bâtiment n'existe plus ou donner une subvention et, en plus, donner des PSL, qui peuvent être très chers aussi, jusqu'à ce que, bien, la personne n'ait plus besoin, soit parce qu'elle a changé de situation économique, soit parce qu'elle est allée dans l'au-delà? Qu'est-ce qui est plus rentable? Est-ce qu'il y a des études, là, qui...

Mme Duranceau : Bien, chaque projet est analysé dans cette perspective-là, puis ça va dépendre de chaque projet puis du mixte de clientèles, puis... En fait, le PSL, dans les deux cas, ça coûte cher, là, que tu construises ou que tu utilises des PSL. Le PSL vient donner de la souplesse parce que, des fois, tu n'as pas besoin de construire puis tu vas aider des gens, pareil, dans un immeuble privé en donnant des PSL.

M. Fontecilla : Oui, oui. Tout à fait.

Mme Duranceau : Mais, sur un projet donné, il y a un mixte des deux, puis ce n'est pas... Actuellement, à part les HLM, là, qui étaient du côté fédéral, tous les projets AccèsLogis, c'était un mixte des deux, donc c'était subvention

de l'État appuyée d'un PSL pour être capable d'inclure une certaine clientèle qui avait moins de revenus. Ça fait que ce n'est pas exclusif un ou exclusif l'autre, c'est un mixte des deux. Puis dans les analyses, au niveau du... tu sais, de l'analyse financière des projets, c'est quelque chose qui est regardé, mais...

M. Fontecilla : Mais ce n'est pas tellement au niveau du projet en tant que tel, là, situé à telle adresse civique, là, c'est plutôt sur le plan de... J'ai, je ne sais pas, 500 millions de dollars et je l'investis dans... et je dois assurer le droit à l'habitation, là, de... enfin, des ménages à faible revenu. Est-ce que je l'investis... mon 500 millions, je l'investis dans le véhicule a ou dans le véhicule b?

Mme Duranceau : Sur le plan, là, strictement financier, une rente à perpétuité, ça coûte une fortune, là. Ça fait que, si c'était purement PSL, je n'ai pas de chiffre ou de projet spécifique en tête, mais, dans mon livre à moi, ça finit par coûter plus cher qu'un investissement «up-front». Sauf que ça prend les deux, ça prend les deux. Ça fait que la...

M. Fontecilla : Au-delà de... Je suis dans la stricte réalité.

Mme Duranceau : Moi, j'adore qu'on ait une analyse purement financière, là, mais...

M. Fontecilla : Bien, voilà, on y est, là.

Mme Duranceau : C'est ça. Sauf qu'on ne peut pas ramener ça juste à ça, ça prend les deux pour que le modèle fonctionne.

• (14 h 30) •

M. Fontecilla : Tout à fait. Mais il y a plein d'acteurs dans le monde de l'habitation, les offices municipaux d'habitation, c'est un acteur parmi d'autres qui s'adresse à une clientèle très particulière, très démunie aussi. Et la question, pour moi, est à savoir si les sommes investies ou qui sont retirées de la gestion de ce parc immobilier, là, sont mieux investies dans du... qu'elles soient réinvesties, parce qu'on parle d'aliénation, là, il y a... le fruit d'une aliénation, il faut que ce soit réinvesti dans du HLM, strictement HLM, ou qu'on peut aussi aller financer d'autres programmes, comme le PHAQ, là, parce que c'est ça, la flexibilité que vous cherchez.

Mais, d'après ce que... Et puis... et, c'est ça, la... j'essaie de faire le comparatif, là. Et, d'après ce que vous... les informations que vous me donnez, c'est mieux que... les ressources financières des offices municipaux d'habitation, d'un point de vue strictement financier et comptable, c'est plus rentable qu'elles restent dans le périmètre des HLM, là, donc pas qu'elles... Il ne faudrait pas qu'elles sortent du périmètre des HLM vers d'autres programmes, là, qu'on pourrait qualifier de sociaux selon la définition, là, mais strictement dans le terrain HLM, là.

Mme Duranceau : Non. Là, je sais à quelle conclusion vous voulez arriver, mais ce n'est pas ça, là.

M. Fontecilla : Pourquoi?

Mme Duranceau : Là, ce qu'on veut, c'est pouvoir avoir la flexibilité de construire le bon projet au bon endroit pour la bonne clientèle. C'est ça qu'on veut. Et, à l'occasion, ça va requérir qu'il y ait, par ailleurs, des PSL qui soient ajoutés aux subventions à la brique. Puis ça va dépendre des projets, mais, s'il y a une chose qui est certaine dans le contexte actuel, là, il faut construire. Il faut construire n'importe quoi, mais il faut construire, il faut... tous les types d'habitations doivent être construits.

Puis on veut aussi s'assurer qu'il y a une mixité puis qu'on n'en construit plus, des HLM isolés, juste avec une certaine clientèle. On veut une mixité, puis c'est ce que les programmes permettent, que ça soit AccèsLogis ou que ça soit le PHAQ. Puis il ne faut pas perdre de vue, là, dans le débat sur cet article-là, spécifiquement, que la société... On a un office d'habitation qui, à la base, est en charge des clientèles les plus vulnérables, qui va disposer d'un terrain ou d'un bâtiment et qui, au lieu d'être obligé de passer par les dédales administratifs, de retourner l'argent à la SHQ, reddition de comptes... il va y en avoir pareil, là, mais on veut assouplir tous les dédales administratifs pour que, si, finalement, cet office-là, puis mon Dieu qu'ils en ont, des projets, puis ils veulent les faire, puis ils trouvent ça trop compliqué... On veut juste dire : O.K., bien, tu peux aller de l'avant directement avec ton autre projet.

Puis la SHQ, par définition, elle n'est pas dans la construction de condos de luxe, là, elle est dans la construction d'unités sociales et abordables, là, selon toutes les définitions qu'on veut lui donner. Ça fait que, je veux dire, la logique, c'est qu'un office veut construire un projet directement ou à travers un OBNL de son choix ou la municipalité, demande la permission à la SHQ, qui est aussi dans une perspective de soutenir les clientèles vulnérables... Je veux dire, il va se... Puis on veut construire plus, plus rapidement, plus vite. C'est ça que ça vise, cette mesure-là.

Puis les programmes, là, on les connaît, c'est AccèsLogis, c'est le PHAQ. Le PHAQ... on le voit, là, qui fait les projets dans le PHAQ, des OBNL, tout le monde avec la même perspective d'aider les clientèles les plus vulnérables. Ça fait qu'on n'est pas en train de ne rien perdre, là, on veut s'assurer d'en construire plus, plus efficacement. Puis, ultimement, de tout ça, il va y en avoir plus pour les clientèles vulnérables, là. C'est l'objectif.

M. Fontecilla : Je comprends tout à fait l'objectif. Il faut effectivement diversifier l'offre de logements pour s'adresser à différents segments socioéconomiques de la population en général, la population qui a des besoins en termes de logement. On ne se mettra pas à construire des condominiums de luxe, etc., en tant qu'investissements publics, là,

mais je pense qu'on ne peut pas... La mission des offices municipaux d'habitation, elle est telle, mais elle n'est pas... ce n'est pas la mission de la Société d'habitation du Québec. La Société d'habitation du Québec, là, vous allez me corriger, elle a une mission plus vaste, qui inclut la mission des offices municipaux d'habitation, des offices... Donc, en quelque sorte, la mission des offices d'habitation, elle est plus restreinte, elle s'adresse à une catégorie non pas plus précise, peut-être pas en termes de nombre, parce qu'il y a beaucoup de gens, quand même, là, je crois qu'il y a 38 000 ménages, là, qui sont en attente d'un HLM, en plus des 74 000 ménages qui occupent un HLM, là, bon, donc ça fait un paquet de ménages... Je ne sais pas combien de gens, là, peut-être que M. Foster pourrait nous dire combien de personnes on retrouve sous ce chapeau-là, mais, quoi qu'il en soit, la mission de la SHQ, la Société d'habitation, dépasse la mission des offices municipaux d'habitation.

Là, par cet article-là, vous donnez la possibilité aux offices d'habitation municipaux de sortir de leur mission strictement HLM, là, et aller... quel terme je pourrais... jouer, là, dans la mission... dans d'autres programmes qui ne sont plus des HLM. C'est du logement abordable et, on s'entend, je crois qu'on a compris ça, du logement abordable, ce n'est pas du logement HLM, là, si on s'en tient à certaines définitions, là. C'est ça, l'enjeu, là. Est-ce qu'on n'est pas en train d'en quelque sorte ouvrir une brèche dans la mission des offices municipaux d'habitation pour qu'ils fassent autre chose que des HLM, là?

Mme Duranceau : Bien, moi, je ne la vois pas, la brèche, là, parce que l'office, c'est ça, sa mission, O.K.? Puis l'office vient voir la SHQ pour demander l'autorisation de ne pas être obligé de rembourser l'emprunt, obtenir une quittance, faire transférer l'argent. Il veut avoir l'autorisation de prendre l'argent puis faire un autre projet déterminé par l'office en fonction de sa mission, qui est celle de gérer des HLM et de gérer des projets AccèsLogis qui incluent des clientèles vulnérables.

Alors, il ne faut pas oublier, une municipalité a un office qui vend quelque chose puis qui vient demander l'autorisation à la SHQ de faire un autre projet avec cette somme d'argent là, O.K.? Puis nous, on va regarder ça, la SHQ va regarder ça. Si l'autre projet, ça n'a pas de bon sens, selon les critères ou selon la mission officielle des offices, bien, je veux dire, on va dire non, mais là on présume qu'il y a bien du monde qui ne dit pas la bonne affaire, là, dans votre brèche, là.

M. Fontecilla : Non, moi, je veux protéger, en fait, je veux protéger les parcs HLM, là. Vous avez un office municipal... pour aller de façon très illustrative, là, vous avez un office municipal d'habitation qui a 100 logements — ça peut exister, il y a des petits OMH à travers le Québec, je crois bien — et il y en a, pour utiliser votre exemple, M. Foster... il y a un immeuble de 25 logements qui est excentré, etc., pour différentes raisons, il n'y a presque plus de locataires dans ces logements-là. Il y a une perte de productivité, il y a 25 logements, et on fait des calculs, et on se rend compte que, de façon prévisible, d'ici les 20 prochaines années, il y aura... on ne pourra pas remplir ces logements-là. L'édifice est vieux, etc., là, il faudrait mettre beaucoup d'argent pour la rénovation. Peut-être que ça vaut la peine de le démolir et en construire un autre, peut-être pas sur place, peut-être ailleurs, là, dans une ville régionale, par exemple. Ça me paraît un choix auquel les offices municipaux d'habitation peuvent être confrontés de façon... ce n'est pas impossible.

Et j'en suis, de la flexibilité que vous demandez. Moi, je veux répondre à des besoins de logement des ménages les plus... les plus faibles revenus et je veux la flexibilité nécessaire pour y répondre. Donc, je suis tout à fait d'accord avec les... à lever tous ces circuits d'autorisation, etc., pour donner la possibilité à l'OMH de vendre ce bâtiment-là, qui pourrait se vendre très cher, peut-être l'aliéner, obtenir des gains. Et qu'est ce qu'on va faire avec ce gain-là? Est-ce qu'on va l'investir dans du logement abordable ou dans des HLM, là?

Et c'est ça, la question essentielle, là, ce n'est pas... on n'est pas dans la flexibilité. Je pense qu'ici tout le monde autour de la table veut la flexibilité pour produire plus de logements. Ce qu'on voudrait, c'est que cet argent-là, du fruit de l'aliénation, puisse être destiné à construire d'autres HLM là où on en a besoin, là, dans la zone de l'office municipal d'habitation, évidemment, là, et non pas destiné à un autre type de clientèle qui est la clientèle du logement abordable. Voilà. C'est ça, l'enjeu central, c'est garder l'argent des HLM dans les HLM, là. Parce qu'il y a de l'argent dans les HLM, là, on a un parc locatif, là, souvent très bien situé. Je pourrais vous donner un exemple, les habitations Jeanne-Mance à Montréal, en plein centre-ville, là. Si on se mettait à vendre ça, là, mon doux qu'on aurait du capital pour construire! Évidemment, on ne va pas le vendre, mais ça vaut de l'argent, tout ça, là, et ça peut se répéter partout à travers le Québec, parce que... Il y a combien d'offices d'habitation au Québec, M. Foster?

• (14 h 40) •

M. Foster (Claude) : 149.

M. Fontecilla : 149, Parfait. Bon, au-delà du phénomène de regroupement, etc., mais, voilà, on veut protéger les parcs de HLM.

Mme Duranceau : Bien là, je comprends, là, puis il n'y a personne qui n'est pas en train de protéger le parc HLM. Le droit, il existe déjà, il existe déjà, de le faire, alors là ce qu'on vient juste dire... Alors, le droit, il existe déjà, on vient juste de simplifier la mécanique, puis, si on ne la simplifie pas, la mécanique, là, ce qui arrive bien souvent, c'est que l'argent retourne à la Société d'habitation du Québec. Puis savez-vous quoi? On peut financer AccèsLogis. On peut financer le PHAQ avec ça. Ça va sortir du giron de l'office, là.

Donc là, ce qu'on vient dire, c'est qu'on simplifie la mécanique, que ce soit pour un programme... pour construire exactement la même chose à la même place, pour la même clientèle, ou peut-être construire un programme soutenu

par l'office... un projet soutenu par l'office qui s'inscrit dans le cadre d'un de nos programmes actuels. Ça fait que c'est un faux débat, là, c'est...

M. Fontecilla : ...Mme la ministre. Je pense que c'est un... l'intention... comment vous dire ça, l'intention est à 90 % bonne. Il s'agit de donner de la flexibilité aux offices municipaux et d'habitation de se départir d'actifs, là, qui n'ont plus de raison d'être en fonction de leur mission. M. Foster a donné un exemple tantôt, un bâtiment pratiquement abandonné, il n'y a personne qui veut aller là, non pas parce qu'il est mal en point, parce qu'il n'y a pas de demande, tout simplement, là. Et un office municipal d'habitation devrait avoir la flexibilité d'aliéner cet actif-là et d'obtenir un produit... un gain, un produit de la vente, pouvoir le réinvestir pour continuer ou développer sa mission. Encore une fois, je répète, je pense que ma collègue des Mille-Îles est aussi... je l'ai entendue, là, elle partage aussi ce point de vue, là. On est tous pour la flexibilité pour donner plus de moyens d'action, là, et c'est : qu'est-ce qu'on va faire, comment on va investir cet argent produit qui a été obtenu suite à l'aliénation d'un actif d'un office municipal d'habitation?

Vous, ce que vous dites, là, c'est qu'on pourrait l'envoyer vers du logement abordable, mais il y a beaucoup de gens... moi, entre autres, et je pense que la collègue des Mille-Îles aussi, on voudrait que ça reste dans les HLM pour financer... dans les offices municipaux d'habitation pour financer du HLM. C'est juste ça. C'est juste ça qui nous dérange.

J'aurais une question. J'ai cru comprendre que, dans la façon actuelle de fonctionner, si un office municipal décide de se départir d'un actif, d'un immeuble, il procède... s'il a les autorisations, etc., là, s'il fait tout le circuit, là, très compliqué dont vous parlez, Mme la ministre, l'argent, le fruit de cette vente-là s'en va à la SHQ, et la SHQ... j'ai cru comprendre que la SHQ devait le remettre au fonds consolidé de la province. Donc, ça sort complètement du domaine de l'habitation ou est-ce que cet argent-là reste à la SHQ? Détail que j'ai manqué.

Mme Duranceau : On me dit que ça reste à la SHQ, mais que ça peut être utilisé à d'autres fins, qu'on pourrait subventionner un programme quelconque avec ça, là.

M. Fontecilla : O.K. Parfait. Bon, on s'entend que ça pourrait être... ça va être investi dans le cadre de la mission de la SHQ.

Mme Duranceau : Oui, oui, bien sûr.

M. Fontecilla : Peut-être pas pour du HLM. On n'est pas très contents, mais, bon, au moins, c'est la mission de la SHQ, dont moi, je partage les...

Mme Duranceau : Bien, ça existe déjà, là, hein, ça. Cette situation-là existe déjà.

M. Fontecilla : La question à se poser, Mme la ministre : Est-ce que c'est une situation qui s'est déjà posée souvent? Est-ce que les offices municipaux d'habitation...

Mme Duranceau : Bien, clairement, c'est posé parce qu'on veut de la flexibilité, puis on veut de la flexibilité pour agir dans le cadre des programmes existants puis répondre à une demande des offices. Ça fait que c'est pour ça, là.

M. Fontecilla : Est-ce que la Société d'habitation du Québec possède un inventaire d'édifices dont, éventuellement, il faudrait se départir pour différentes considérations tout aussi logiques les unes que les autres?

Mme Duranceau : Bien, on a l'inventaire de tous les... on a l'inventaire de tout ce qui appartient aux offices d'habitation, effectivement.

M. Fontecilla : O.K. Non, mais les bâtiments dont... le nombre d'unités correspondantes dont on pense qu'à terme, d'ici à court ou moyen terme, ce serait plus rentable de s'en départir, est-ce que ça existe?

Mme Duranceau : Bien là, c'est une... Ça existe, un inventaire de toutes les unités d'habitation HLM. Ça existe, un plan de redéploiement puis de rénovation de ces unités-là. Puis, effectivement, à l'intérieur de ces toutes ces unités-là, il y en a qui pourraient être... puis l'exemple de Val-Martin, de tantôt, est un bon exemple, là, il y a des édifices qui pourraient mériter d'être reconstruits complètement puis... mais c'est une analyse en cours, là, je veux dire, les équipes travaillent là-dessus, je n'ai pas une liste à vous présenter. Puis c'est juste, encore une fois, une mesure pour se sortir des dédales administratifs.

M. Fontecilla : En d'autres mots, Mme la ministre, est-ce que vous allez au cas par cas ou vous avez une vision, là, de ce qui pourrait être transformé en autre... de ce que les offices municipaux pourraient se départir ou pas ou c'est vraiment... ça se présente à votre bureau un peu, bon, il y a tel office qui voudrait se faire... se départir de tel immeuble ou il y a une vision, là, sur ce secteur-là en termes d'actifs dont on pourrait se départir?

Mme Duranceau : J'ai très certainement une vision sur le redéveloppement de plusieurs actifs immobiliers, mais, effectivement, il faut les regarder au cas par cas, chacun individuellement, puis définir quelle est la meilleure

approche pour chacun. Ça, c'est la job de la SHQ de faire ça. Puis je m'attends à ce que ce soit quelque chose qu'ils regardent pour optimiser le parc immobilier, effectivement, mais là il n'y a pas de vente de feu, il n'y a personne qui est en train de liquider le parc HLM. On veut juste construire plus d'unités de logement pour tout le monde dans le contexte de la crise actuelle. Mon objectif, c'est assouplir les règles pour être capable de construire plus vite. C'est vraiment l'objectif de ce terme-là. Vous allez voir, on va le répéter, mais c'est ça, le but, là.

La Présidente (Mme Haytayan) : M. le député de Laurier-Dorion, juste vous dire qu'il vous reste trois minutes.

M. Fontecilla : Trois minutes.

La Présidente (Mme Haytayan) : Pour votre information, oui.

M. Fontecilla : Dans le cadre de cet amendement-là.

La Présidente (Mme Haytayan) : Exactement.

M. Fontecilla : Très bien. Moi, je...

La Présidente (Mme Haytayan) : Donc, est-ce qu'il y a d'autres interventions?

M. Fontecilla : Pas pour l'instant.

La Présidente (Mme Haytayan) : Pas pour l'instant. Excellent. Donc, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 19 est adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Haytayan) : Parfait. M. le secrétaire, vote par appel nominal, s'il vous plaît. Merci.

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeanotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : M. Rivest (Côte-du-Sud)?

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : M. Girard (Lac-Saint-Jean)?

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Contre.

Le Secrétaire : M. Fontecilla (Laurier-Dorion)?

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Haytayan (Laval-des-Rapides)?

La Présidente (Mme Haytayan) : Abstention. L'amendement est donc rejeté. Nous sommes donc de retour sur l'article 19. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Oui, M. le député.

M. Fontecilla : J'aurais un autre amendement à déposer, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Haytayan) : Parfait. Donc, on vous écoute, M. le député, pour l'amendement. Puis est-ce qu'on l'a reçu, M. le secrétaire?

M. Fontecilla : Donc, je pense qu'il a été déposé dans Greffier.

La Présidente (Mme Haytayan) : Parfait. C'est reçu, donc on vous laisse en faire la lecture, s'il vous plaît, M. le député.

M. Fontecilla : Laissez-moi le trouver.

Des voix : ...

M. Fontecilla : Je peux y aller?

La Présidente (Mme Haytayan) : Oui, allez-y. On vous écoute.

• (14 h 50) •

M. Fontecilla : Donc, amendement à l'article 19, Loi sur la Société d'habitation du Québec. À l'article 19 du projet de loi, modifiant l'article 62 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, remplacer les mots «ou dans le cadre d'un projet visant la réalisation de logements abordables.» par «aux conditions qu'elle maintienne ou augmente le nombre d'unités à loyer modique avec l'assentiment des locataires concernés.»

L'article 62, tel qu'amendé, se lirait ainsi :

«62. Toute municipalité et tout office doivent employer [les produits] de toute aliénation des immeubles acquis pour la réalisation d'un programme dûment autorisé, au remboursement des emprunts contractés auprès de la Société en vertu du paragraphe b ou des subventions accordées en vertu du paragraphe c de l'article 60. Le produit d'une telle aliénation peut toutefois, avec l'autorisation de la Société, être employé pour la rénovation ou la reconstruction d'un immeuble d'habitation à loyer modique appartenant à cette municipalité ou à cet office aux conditions qu'elle maintienne ou augmente le nombre d'unités à loyer modique avec l'assentiment des locataires concernés.»

Donc, si je peux procéder à quelques explications, Mme la Présidente, j'ai été très satisfait d'entendre la ministre nous dire qu'elle veut conserver les offices d'habitation du Québec, là, et les parcs d'habitation à loyer modique. C'est important que la ministre de l'Habitation envoie ce message-là à l'ensemble du Québec, là, pour dire que les HLM, c'est important, parce qu'on a déjà vu dans... des juridictions très proches de la nôtre où ce n'était pas le cas. En Ontario, concrètement, il y a eu des ventes de feu des habitations à loyer modique. Donc, ce n'est pas... ça dépend de la volonté politique de garder notre parc de HLM. Il y a d'autres pays, d'autres provinces dans ce cas-ci, qui ont procédé, à toutes fins pratiques, à abolir ces parcs-là. Donc, je considère important les déclarations de la ministre, là, voulant... dans le sens de garder notre parc de HLM au Québec.

Et c'est ça qui est important, Mme la Présidente, là, c'est la conservation de notre parc de HLM au Québec, là, et éviter autant que possible toute possibilité de diminuer la présence et le nombre absolu, là, d'unités d'habitation à loyer modique. Et les habitations à loyer modique, c'est un secteur qui est très... quand même très encadré et qui comporte une définition très précise, avec des institutions qui gèrent et qui sont administrées d'une façon tout à fait normée, c'est les offices municipaux d'habitation, qui reçoivent une clientèle très bien déterminée. On a entendu... on a entendu tantôt, il y a même un règlement, j'oublie l'acronyme, là, le... peut-être, M. Foster va nous en informer tantôt, qui établit très clairement les caractéristiques et surtout le niveau de revenu des ménages admissibles. Et c'est un parc destiné aux personnes les plus pauvres du Québec, hein, on va se le dire, les personnes les plus démunies, les plus... en même temps, les plus vulnérables, dont une grande proportion de personnes seules, une grande proportion de femmes qui vivent dans les HLM. J'en sais quelque chose parce que, dans ma circonscription, il y en a plusieurs. En face de mon bureau, il y a une HLM pour personnes âgées, et je connais bien cette réalité-là. Donc, il est primordial, essentiel d'éviter toute perte de logement, là, d'habitation à loyer modique, là, peu importe le motif.

Il y a une perte objective, une perte objective qui était en cours, et je pense qu'on est en train de renverser la tendance, heureusement, par, comment dire, la détérioration du parc de HLM, là, au Québec, là, faute d'investissements. Et, bon, peut-être, je pense qu'on... Avec Mme la ministre de l'Habitation, on s'est collaillés un petit peu, là, il y a quelques mois, là, sur la question des programmes de rénovation, là, des HLM. Et, moi-même, avec mes collègues, là, on a mis en lumière un certain nombre de HLM dans la région de Montréal qui étaient carrément barricadés. À un moment donné, on parlait de 700 lorsqu'on a porté à notre attention, 700 logements HLM qui étaient barricadés parce qu'ils étaient impropres à l'habitation. Il y a quelque temps, on était rendu à 400. C'est déjà beaucoup, si on sait qu'à chaque année, bien, je parle de mémoire, à chaque 1er juillet, il y a un certain nombre de familles qui se retrouvent à la rue, qui viennent du secteur locatif privé. Je pense que, l'année passée, le 1er juillet, là, on dépassait... on était à 560, là, si on prend les chiffres du FRAPRU, 560 familles, là, qui étaient à la rue. Bien, écoutez, s'il y a deux, trois ans, on avait 700 logements barricadés, bien, ces logements auraient pu servir à héberger ces familles au lieu de les envoyer dans des hébergements transitoires, des hôtels ou des motels, comme on fait maintenant.

Donc, il est essentiel... Moi-même, j'ai fait une lutte politique, et j'ai talonné pas mal la ministre, et je l'ai vue s'activer pour aller chercher des sommes à Ottawa, là, pour faire en sorte d'investir dans les HLM au Québec, là. Et elle a même fait... je crois savoir qu'elle a fait beaucoup de gestion pour faire en sorte que cet argent-là transite de façon plus flexible et souple, pour reprendre ses termes, parce qu'il y avait un certain nombre de complications, on va le dire, bureaucratiques, là, qui empêchaient que les sommes d'Ottawa, qui étaient doublées par des sommes de

Québec, tel que ça se fait d'habitude, là, ce n'est pas une... comment dire... Bon, bref, c'était quand même un montant d'argent. Elle a travaillé dur pour faire en sorte que cet argent arrive sur le terrain et que les travaux, finalement, commencent à se faire. J'en suis bien content. Et je peux le voir, je peux le constater moi-même. Je vous disais tantôt qu'en face de mon bureau, il y a un édifice de sept ou huit étages, là, qui est un HLM, en fait, et je vois les travaux qui sont en train d'être réalisés, et on est bien contents.

Donc, il est primordial que ces parcs-là soient préservés, et c'est l'État du Québec qui en est propriétaire. Et on en a parlé dans d'autres sections de l'étude détaillée de ce projet de loi, là, un bon propriétaire doit prendre soin de son actif, c'est sa tâche première, et éviter de l'aliéner, éviter qu'il se détériore, éviter aussi... de l'aliéner. Et, par la mission de la Société d'habitation du Québec, le fruit de l'aliénation doit nécessairement rester dans le périmètre de la mission des offices municipaux d'habitation, mais, malheureusement, par cet amendement-là de la ministre, on voit qu'il y a une brèche qui s'ouvre, j'ai utilisé le terme sciemment il y a quelques minutes, il y a une brèche qui s'ouvre, parce que le fruit de l'aliénation pourrait sortir du périmètre des offices... des HLM, même pas de l'office municipal de l'habitation, des HLM, pour aller construire d'autres types de logements, du logement qui est du type abordable. Et ce n'est pas ce qui est souhaité, ce n'est pas ce qui est souhaité par moi et par un très grand nombre d'organisations au Québec, là.

Et je vous fais remarquer, Mme la Présidente, que l'amendement, tel qu'il a été modulé, c'est copie conforme de la proposition de la fédération... la proposition faite dans le cadre des consultations du PL n° 31, là, par la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec. Je n'ai pas sorti ça de ma poche arrière, là, ça vient de la base, là, ça vient de l'organisation qui représente 74 000 ménages au Québec, là, qui vivent dans des HLM.

Donc, c'est la voix officielle des locataires d'un HLM, là, qui nous dit : Il y a un danger là et il ne faudrait surtout pas ouvrir cette brèche-là et faire en sorte que les parcs... ouvrir la porte, parce que le parc de HLM diminue au Québec, d'où ma volonté de faire en sorte que, si jamais... et j'approuve, encore une fois, 90 % de la proposition de Mme la ministre pour octroyer davantage de souplesse, de flexibilité aux HLM, là, si jamais on arrive... un office municipal d'habitation arrive à la conclusion qu'il est plus... qu'il est convenable, d'un point de vue financier, humain, économique, etc., là, il y a plusieurs types... Autrement dit, il faut faire une analyse complète comprenant l'ensemble des critères si jamais il est convenable de s'aliéner un immeuble, mais que les fruits de cette vente-là servent à conserver ou à développer, agrandir le parc de HLM, là, et non pas à le diminuer et financer d'autres types de logements.

Ce qu'il faut ici, Mme la Présidente, là, c'est défendre les parcs de HLM au Québec, là, et donner, évidemment... et sûrement qu'on va... qu'on aura la chance d'en discuter aussi, donner une plus grande voix aux locataires de HLM pour décider aussi, donner leur avis sur la destinée du parc dans lequel ils vivent, là. Après tout, c'est des propriétés publiques, là. Donc, voilà. C'est ça, la motivation première — je reprends la formulation de la Fédération des locataires de HLM du Québec, là — pour faire en sorte de protéger les parcs de logements sociaux au Québec.

• (15 heures) •

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce qu'il y a des interventions?

Mme Duranceau : Oui, une brève intervention de ma part pour rappeler l'objectif de l'article 19 tel que proposé. Alors : souplesse, souplesse pour construire plus rapidement. Et, si je peux offrir un commentaire additionnel, on en a besoin, de HLM, puis on n'est pas du tout, là, ni moi ni la société d'habitation, dans une posture où on veut en voir diminuer le nombre. On en veut plus. On va s'assurer de rendre cette information-là disponible. On va être bien transparent sur le nombre de HLM à chaque année, O.K.? Puis HLM, ça peut être avec PSL, ça peut être 100 % subventionné. Donc, on va s'assurer que cette information-là, elle percole comme il faut puis que les gens n'aient pas l'impression qu'on est en diminution du nombre d'unités, mais plutôt qu'on est en train de préserver ce qui existe puis d'en faire plus.

Donc, pour moi, cette mesure-là, c'est une mesure pour ajouter de la souplesse, pour se donner la latitude de faire les bons projets aux bons endroits pour les bonnes... les clientèles qui sont vulnérables. Puis, je le répète, c'est tellement compliqué depuis des années, tous les programmes de subvention puis de financement, tout le monde nous a demandé d'être plus flexible. C'est ça qu'on vise à faire avec cet article-là.

Et, par ailleurs, je vous dis ça, là : Je veux que ce soit clair, moi, il y en a combien, de HLM, puis combien on en reconstruit, puis combien on en rénove, puis combien sont des nouveaux. Mais ça, ça ne fait pas partie de cet article de loi là, ça fait partie du plan en habitation puis ça fait partie de ma vision puis de celle de la SHQ. Ça fait que c'est juste ça que je voulais ajouter, là, pour peut-être répondre à la préoccupation qui était soulevée. Bien, ce sera tout. Merci.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a d'autres interventions?

M. Fontecilla : ...Mme la Présidente, j'ai posé la question pour savoir si la ministre avait une idée, là, de combien d'unités ou de bâtiments qui sont des HLM aujourd'hui, là, pourraient être aliénés pour être... pourraient être vendus, là, en vertu de cet article-là, et transformés, peut-être — peut-être — en logements abordables. Mme la ministre ne m'a pas donné de chiffre exact. J'espère qu'elle va se doter de cette information-là, parce qu'il faut voir les... comme on dit en bon français, il faut voir la «big picture», il faut voir les choses dans son ensemble.

Si je ne me trompe pas, il y a 74 000 logements HLM au Québec, là, et il y en a un certain nombre qui sont à... qui sont occupés. Bon, il y a toute une catégorisation, là, il y en a beaucoup qui sont maganés, surtout les endroits où le parc est plus... est vieillissant, à Montréal en particulier, parce que c'est normal, c'est là que le programme de HLM a commencé il y a, quoi, là, 50, 60 ans, peut-être plus, et donc les bâtiments sont nécessairement plus vieux et nécessitent davantage de travaux. Mais donc, ce serait bien de se doter d'une vision, là, ou qu'on dise : Ces bâtiments-là

sont en quel état et sont occupés, ces bâtiments-là ne sont pas occupés, et on a un certain... partout au Québec, hein, on a un certain nombre de bâtiments, là, dont on peut... dont on pourrait se départir pour, encore une fois, toute une série de raisons et pour... non pas pour faire du logement abordable, pour faire d'autres HLM, là, qui sont... qui ont une caractéristique très, très, très précise, là, c'est...

Le logement abordable, ça peut être la... je sais que ce n'est pas la bonne expression, là, la tenure, la propriété du logement abordable n'est pas nécessairement... n'appartient pas nécessairement au public, là, au secteur public, là, ça peut appartenir à un OSBL, à une coopérative. Et même, dans la première version du programme PHAQ de la ministre de l'Habitation, ça pouvait surtout, ou c'était ça, l'intention, appartenir à des propriétaires, à des propriétaires privés, là. Et c'est encore le cas, c'est encore le cas. Et donc moi, je verrais d'un très mauvais oeil... Et j'aimerais savoir si la ministre... qu'est-ce qu'elle en pense, de cette possibilité-là : s'il y a un propriétaire, si on aliène un bâtiment HLM, peu importe la région à travers le Québec, là, et le fruit... est-ce qu'il pourrait y avoir la possibilité que, et là je n'en suis pas sûr... que cet argent-là soit utilisé pour financer la construction de logements abordables qui, ultimement, appartiendraient à un propriétaire privé? Une question très précise, là. Je ne vois pas trop la possibilité, mais j'aimerais avoir la confirmation.

Mme Duranceau : Encore une fois, on oublie, là, ici qu'on serait dans une situation où une municipalité ou un office d'habitation, hein, un office d'habitation qui a à sa charge la gestion des HLM ou de différents projets AccèsLogis, là... Donc, on a un office qui vient nous voir, qui dit : Regarde, je veux garder l'argent, fruit de la vente de ça, pour faire un autre projet. Alors là, bien franchement, ça supposerait qu'un office a décidé de donner de l'argent à un promoteur privé, dans le cadre du PHAQ, pour faire des HLM. Honnêtement, le privé ne va pas là-dedans, là, je veux dire, ce n'est pas rentable. Ce n'est pas un modèle, de toute façon, qui est conçu pour être rentable. Alors, je ne vois pas cette situation-là survenir. Et, si elle survenait, hein, si elle survenait, c'est parce que, là, on a des gens des offices qui pensent que c'est vraiment le meilleur projet pour leur clientèle à ce moment-là, là, qui vont présenter à la SHQ un projet qu'ils considèrent pertinent, puis il faudrait que tout le monde à la SHQ trouve ça, par ailleurs, une superbonne idée puis que c'est la meilleure idée. Je veux dire, là, on serait comme dans un monde un peu ésotérique, là, je pense.

Une voix : ...

Mme Duranceau : De licornes, oui. Donc, j'apprécie, c'est correct...

M. Fontecilla : O.K. Mais ce que j'entends, là, c'est que ça pourrait se produire, légalement, ça pourrait se produire, même si c'est... ça semble peu absurde, ça pourrait se produire.

Mme Duranceau : Oui, mais encore là, le PHAQ, là, ce n'est pas un outil, là, méchant, là, c'est pour produire du logement abordable, lesquels logements sont admissibles au PSL. Donc, sais-tu quoi, si on a un promoteur privé qui est prêt à faire ça rapidement à l'intérieur des balises qu'on lui impose, qui sont hyperrestrictives dans le PHAQ, par ailleurs, pour le privé, puis que ça marche, puis que ça ne coûte pas cher, puis qu'il y a des PSL, puis qu'on dessert la clientèle comme l'aura analysé l'office d'habitation puis qui considère que c'est la bonne chose... O.K.?

Là, j'entends votre inquiétude : là, ils deviennent PHAQ, ce n'est plus du logement communautaire...

M. Fontecilla : HLM.

Mme Duranceau : ...non détenu par un OBNL dans ce cas-là. Écoute, ça peut arriver, là, mais ce n'est pas ça, l'objectif, là. Ce qu'on veut, là, c'est que ça... qu'on ait la flexibilité, je le répète, pour faire les bons projets à la bonne place. Puis là j'ai en jeu... pas «j'ai en jeu», la personne qui va venir poser cette question-là ou demander cette permission-là, c'est un office d'habitation. Alors là, si vous me trouvez des offices d'habitation qui s'en vont vers des projets privés, bien, écoutez, on va avoir franchi des grandes étapes, là.

M. Fontecilla : Des fois, les choses vont vite, hein? Mais c'est intéressant que vous me disiez ça, Mme la ministre, parce que...

Mme Duranceau : Bien, je dis que c'est fictif, là.

M. Fontecilla : Tout à fait, on est dans le fictif.

Mme Duranceau : Moi, je n'adhère pas à cette théorie-là. Et je conclus sur le fait que c'est de la souplesse que je vais chercher.

M. Fontecilla : Tout à fait.

Mme Duranceau : Et je pense que j'ai tout dit, moi.

• (15 h 10) •

M. Fontecilla : Et je pense que moi aussi, je partage le souci de souplesse, là. Mais ce que je viens d'entendre, c'est qu'en théorie les lois, telles qu'elles sont faites actuellement, pourraient permettre une telle situation, même si cela semble absurde. Et, si jamais on trouve un promoteur privé qui a un grand coeur, qui est prêt à faire pas beaucoup

d'argent ou peut-être en perdre, parce qu'il est un homme philanthropique, là, ça, on pourrait faire... ça pourrait exister, même si ça semble... Mais le fait, vous l'avez dit, la possibilité existe.

Donc, si... allons-y dans l'hypothétique, si ça se produit, comme situation, on va avoir la situation nette de perte, de diminution de l'actif de HLM au profit d'autres types d'entité. Que ça s'en aille vers une coopérative ou un OSBL d'habitation, c'est une propriété collective, c'est hors marché, c'est moins pire, mais quand même, on a toujours la perte de la taille du parc de HLM. Si, par hasard, ça s'en va vers le privé, bien là c'est encore pire, là, parce qu'il y a un moment donné ce privé-là pourrait le vendre, pourrait faire toutes sortes de choses.

Mais, quoi qu'il en soit, dans les deux cas de figure, là, il y a une perte du parc locatif HLM au Québec, là. C'est ça, la brèche dont je parle, Mme la ministre. En introduisant le concept d'aliénation au profit du logement abordable, c'est ça, le risque, le danger, de voir diminuer le parc de HLM au Québec, là, alors que beaucoup de gens, dont moi et la Fédération des locataires de HLM du Québec, on tient absolument à protéger, dans les textes législatifs, dans le projet de loi n° 31, et là on a l'opportunité de le faire, là, de protéger, justement, ce parc-là pour qu'il reste tel quel, à tout le moins, ou qu'il soit appelé à se développer, ce que je souhaite, là, dans un avenir prochain, là.

Mais là vous ouvrez la porte, et je viens d'avoir la confirmation, à ce que ce parc-là puisse être rétréci par l'ouverture au logement abordable. Voilà. Donc, le danger est bien réel. Si on adopte... si on n'adopte pas mon amendement et on adopte tel quel votre vote article de loi, la menace est réelle, là, il pourrait y avoir diminution du parc de logements HLM au Québec.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Merci. Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 19 est adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Haytayan) : M. du secrétaire, possible de passer à l'appel nominal? Merci.

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention. M. Fontecilla (Laurier-Dorion)?

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : M. Rivest (Côte-du-Sud)?

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Girard (Lac-Saint-Jean)?

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Contre.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Haytayan (Laval-des-Rapides)?

La Présidente (Mme Haytayan) : Abstention. Donc, l'amendement à l'article 19 est rejeté. Merci. (Panne de son)... retourne maintenant à l'article 19. Est-ce qu'il y a d'autres interventions, toujours sur l'article 19? Oui, Mme la députée.

Mme Dufour : Bien, je vais réitérer que, tu sais, je pense que mon collègue a fait... il a bien exposé l'enjeu. Je l'avais exposé au préalable, il y a quand même un risque qu'on perde du logement social ou du logement à loyer modique, qui était quand même un gain et qui convient à une certaine part de la population. Et il y a une incertitude par rapport à ce que le logement abordable soit réellement pour les gens qui vont y résider. Alors, je voulais juste le rappeler, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Merci, Mme la députée. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Parfait. S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 19 est adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Haytayan) : Parfait. M. le secrétaire, pouvez-vous procéder par le vote nominal? Merci.

Le Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Pour.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Pour.

Le Secrétaire : M. Rivest (Côte-du-Sud)?

M. Rivest : Pour.

Le Secrétaire : M. Girard (Lac-Saint-Jean)?

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Pour.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Contre.

Le Secrétaire : M. Fontecilla (Laurier-Dorion)?

M. Fontecilla : Contre.

Le Secrétaire : Mme Haytayan (Laval-des-Rapides)?

La Présidente (Mme Haytayan) : Abstention. Donc, l'article 19 est adopté. Merci. Mme la ministre, s'il vous plaît, nous faire la lecture de l'article 20. Merci beaucoup.

Mme Duranceau : Alors : L'article 85.1 de cette loi est remplacé par le suivant :

«85.1. Les dispositions de la présente section s'appliquent à un organisme d'habitation qui est un organisme sans but lucratif :

«1° qui reçoit de la Société de l'aide aux fins de l'exploitation et de l'entretien d'immeubles d'habitation;

«2° qui a reçu de la Société de l'aide dans le cadre d'un programme d'habitation mis en oeuvre en vertu de la présente loi afin de réaliser un projet comprenant des logements abordables, pour la durée de tout accord portant sur l'exploitation de ces logements.»

Alors, l'article 20 du projet de loi...

Une voix : ...

Mme Duranceau : Ah! j'ai un amendement à lire... bien, que je lis après ça. Bon, je lis l'amendement de l'article 20 : Insérer dans ce qui précède le paragraphe 1° de l'article 85.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, proposé par l'article 20 du projet de loi, et après «qui est un», «office d'habitation ou un autre».

Alors, le présent amendement modifierait l'article 20 du projet de loi, lequel modifie l'article 85.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, afin de préciser quels sont les organismes d'habitation visés par les mesures d'administration provisoires prévues à cette loi. L'amendement vise à éviter tout doute quant à l'assujettissement d'un office d'habitation à une telle mesure.

La Présidente (Mme Haytayan) : ...Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions? Est-ce qu'il y a des interventions? Oui, oui, Mme la députée, je vous écoute.

Mme Dufour : Oui, Mme la Présidente. Dans le fond, la fédération des locataires habitations à loyer modique du Québec, si je ne me trompe, c'est bien eux autres qui avaient fait la recommandation de faire cet amendement que la ministre vient de déposer, qui... Ils nous soulignaient, à juste titre, qu'il y avait le risque qu'office d'habitation ne soit pas équivalent à un organisme sans but lucratif dans la loi. Et donc cet amendement-là leur était... nous l'était suggéré, et j'aurais proposé le même amendement. Donc, tout simplement le souligner. Merci.

Mme Duranceau : ...

Mme Dufour : Hein? On l'avait dans notre tableau, Mme la ministre.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, Mme la députée. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 20? S'il n'y a pas d'autre intervention sur...

Une voix : ...

La Présidente (Mme Haytayan) : ...sur l'amendement, oui. S'il n'y a pas d'autre intervention sur l'amendement de l'article 20, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article... l'amendement à l'article 20 est adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Haytayan) : Donc, l'amendement à l'article 20 est adopté. Merci. Donc, on est de retour à l'article. Est-ce qu'il y a des interventions? Il y a une intervention, M. le député? Merci.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Donc, pour le bénéfice des parlementaires et du public qui nous écoute, là, je vois bien, cela donne... si on l'adopte, cela donnera à la Société d'habitation du Québec la capacité, de façon claire, d'intervenir, de mettre sous tutelle — c'est cela — un organisme. Bon, on définit les organismes qui pourraient être mis sous tutelle, n'est-ce pas? Et donc la question qui est à se poser, c'est : La SHQ ne possédait pas ces pouvoirs-là auparavant?

Mme Duranceau : Bien, on pense que l'interprétation qui est faite par certaines personnes est erronée, mais, par mesure de clarté, on a accepté de faire la modification qui est proposée. Donc, nous, on considère qu'on les avait, les pouvoirs, que ce n'était pas un problème, mais comme certaines personnes remettaient ça en question, bien, on est venus le préciser, ce n'était pas dommageable pour qui que ce soit. Donc, oui, la SHQ avait... à nos yeux, on avait déjà les pouvoirs.

M. Fontecilla : J'ose croire, Mme la ministre, que... en tout cas, je l'espère, que la mise sous tutelle, c'est un peu la bombe atomique, en termes de gouvernance, là, que ça n'arrive pas souvent.

Mme Duranceau : ...

M. Fontecilla : Voilà. Est-ce que... bien, pour le bénéfice de tout le monde, est-ce que vous, au cours de votre mandat, et je ne veux pas savoir des informations précises ou nominales... mais est-ce que c'est une situation courante ou pas, d'avoir à intervenir ou à songer à intervenir, à mettre sous tutelle?

• (15 h 20) •

Mme Duranceau : Bien, je suis contente que vous me posiez la question, là, parce qu'honnêtement, là, il y en a souvent. Ça, ça veut dire que les OBNL, bien, ont des déficiences en matière de gouvernance, en matière de maintien d'un fonds de roulement raisonnable pour pouvoir subvenir aux besoins de l'immeuble.

Puis c'est très dommage, parce que c'est des immeubles qui ont été financés par le gouvernement, qui... donc, subventionnés, là, comme vous voulez, puis malheureusement ils ne sont pas bien... les gens n'en prennent pas soin comme il faut après. Je ne dis pas que c'est généralisé, mais je dis qu'il y en a trop pour ce que ça nous coûte, là. Il y en a trop. Puis c'est hyperimportant, c'est pour ça que les discussions qu'on a avec toutes les fédérations qui représentent les OBNL ou les coops, on est beaucoup dans un discours de prévention, puis d'amélioration de la gouvernance, puis de professionnalisation de toutes les équipes de gestion, puis on veut les épauler là-dedans.

Puis il faut tendre vers ça, parce que, malheureusement, des trop petits organismes, souvent, ce n'est pas de la mauvaise foi, c'est juste les gens ne sont pas équipés pour gérer ça puis ça donne lieu à des situations comme celles qu'on... bien, comme des situations de tutelle, là. Et puis moi, je trouve que j'en ai trop vu depuis que je suis arrivée en poste, puis je me... je signe des autorisations, là, de prolongation de tutelle parce que les gens sont en train de se reprendre en... pas les gens, mais les administrateurs sont en train de reprendre le contrôle de la propriété. Puis c'est bien malheureux qu'on ait à se rendre là.

Ça fait que, vous avez raison, c'est comme la bombe atomique, d'être obligé de se rendre là. Puis là il y a beaucoup de travail qui est fait pour avoir l'état de santé de tout notre parc, parce qu'on a un parc HLM qui, lui, est sous le contrôle de l'État, mais notre parc de logements communautaires... Tu sais, on aime ça se comparer à Vienne puis aux autres pays d'Europe, mais on a un gros parc, à travers toutes les tenures, à travers les OBNL, à travers les coops d'habitations, alors c'est important que ce parc-là soit en bonne santé puis qu'il soit maintenu en santé par des gens dont c'est la profession puis qui ont le temps de s'en occuper, là. Alors, c'est des discussions qu'on a avec les fédérations, puis toutes vos recommandations à cet égard-là seront pertinentes. Parce qu'on a un gros parc, puis il faut le garder, vous l'avez amplement décrit tantôt, là. Donc, il faut le garder puis s'assurer que les gens ont les bons outils.

Mais là, bon, ceci dit, là, c'est une modification qui est technique, là, dans le contexte, pour s'assurer que les offices d'habitation rentrent dans la catégorie des OBNL.

M. Fontecilla : Oui, c'est technique, en effet, mais cela nous amène à une problématique qui peut mettre en péril certaines organisations. Tantôt, on a entendu, de la part de M. Foster, le cas d'une coopérative qui était, bien, inactive, là, qui était déficitaire, abandonnée, etc., là. C'est des situations auxquelles il faut... qu'il faut éviter à tout prix là et en amont.

Et évidemment, vous en avez parlé, Mme la ministre, des problèmes de gouvernance dans des coopératives d'habitation et des OSBL. Et j'ajouterais aussi, parce qu'on en a entendu parler, il y a des problèmes, des fois, et parfois un problème de gouvernance, dans certains offices municipaux d'habitation. Puis, écoutez, les conflits, ça existe

partout, et ce n'est pas... ce n'est pas le secteur, ce secteur-là, qui... ça existe aussi dans l'administration des syndicats de condominiums.

Une voix : ...

M. Fontecilla : Je vais juste finir mon idée. Je ne veux juste pas envoyer le message qu'il y a plus de problème là qu'ailleurs, là. Des problèmes, il y en a partout, là. Et juste... et, pour finir mon idée, ça nous ramène... Évidemment, la ministre explicite son pouvoir d'intervention, de mise en tutelle, mais elle nous a dit qu'elle est en conversation avec les fédérations. Mais cela pose toute la problématique du soutien qu'on donne à ces organisations-là pour éviter que les problématiques qu'elles affrontent dégèrent et aboutissent à une mise en tutelle, là. Et c'est la... En fait, c'est comme dans le système de santé, il n'y a pas juste le curatif, il y a aussi la prévention.

La Présidente (Mme Haytayan) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Je voulais dire qu'effectivement, là, ce n'est pas propre au secteur communautaire que ça... qu'il y a des cas de chicanes qui mènent à des déficits, et tout ça. Mais la différence, c'est que, dans ce contexte-ci, dans un contexte purement privé, le gouvernement n'en entend pas parler et il n'a pas à faire un chèque additionnel. Dans ce contexte-ci, quand il y a une mise en tutelle, l'immeuble... puis qu'on ne s'en sort pas, là, l'immeuble est repris par la SHQ, tous les coûts puis les dommages causés, bien, il y a quelqu'un qui les assume, puis ce sont les contribuables. Ça fait que c'est important, encore plus important, honnêtement, que ce soit géré de manière professionnelle, parce que ce sont les deniers publics qui sont utilisés pour financer tout ça. Ça fait que, pour moi, là, c'est ça qui est primordial.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, Mme la ministre. Oui, M. le député.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Tout ça, ça m'amène à la question précise, là... Mme la ministre nous a parlé qu'elle est en conversation avec les fédérations, etc. Très bien, là, mais est-ce qu'il y a une... au sein de votre ministère, ou de la Société d'habitation du Québec, ou ailleurs, là, comment dire, une politique de soutien, formation, etc., justement, pour essayer de prévenir autant que possible les problèmes de gouvernance? Est-ce que vous pourriez nous parler de ce qui est mis en place ou projeté pour éviter, justement, la mise en tutelle?

Mme Duranceau : Oui. Je vais passer la parole, si vous permettez, à M. Foster.

La Présidente (Mme Haytayan) : Parfait. M. Foster.

M. Foster (Claude) : M. le député, il y a effectivement énormément d'accompagnement qui est fait par rapport aux groupes. On a des conseillers en gestion qui sont spécialisés, qui vont travailler avec les groupes qui lèvent le drapeau. Évidemment, là, si les personnes ne lèvent pas le drapeau... Bien là, ils ont une autonomie, étant quand même des OBNL autonomes. Et, à partir du moment où est-ce qu'il y a une signification qu'il y a une problématique, soit par une dénonciation ou soit parce qu'ils ont levé le drapeau de façon volontaire, il y a un travail qui est fait mais aussi avec les fédérations. Parce qu'à quelque part, lorsqu'on parle d'une tenure qui est la coopérative ou une tenure qui peut être un OBNL, bien, on aime bien travailler avec les spécialistes de ces tenures-là. Donc, il y a même des mandats qui sont donnés à ces fédérations-là, avec un taux horaire qui est prévu, qui vont les accompagner pendant plusieurs, plusieurs administrations provisoires pour être capable de reprendre le contrôle.

Donc je vous dirai que, lorsque je regarde l'ensemble du portrait, on pense sincèrement qu'il est important d'avoir un peu plus longtemps — là, on est sur le début de l'article, pour avoir les concordances, mais je vais me devancer un peu sur l'autre partie, on aura gagné un peu de temps — c'est d'être capable de dire : Bon bien, il y a un minimum de temps pour être capable de faire une administration provisoire, et là, actuellement, le délai est trop court, c'est comme : on fait de la paperasse, on fait de la paperasse, alors que, pour refaire une administration provisoire, il faut avoir vraiment un paquet de détails, alors que l'avancée de l'administration provisoire n'est pas suffisante. Donc, on doit avoir des délais qui sont plus grands pour être capable d'avoir un résultat positif.

Notre volonté, pour nous, c'est de reprendre le contrôle d'une situation avec les gens puis avec les bonnes tenures. Donc, le conseiller en gestion, lui, il se trouve à être une personne qui va venir aider, s'assurer que c'est fait correctement, pas parce qu'on n'a pas confiance aux partenaires, mais on ne veut pas avoir une administration provisoire qui revient dans un an ou dans deux ans. Donc, on veut s'assurer qu'on aille au fond des choses pour être capable de corriger complètement la situation, que ce soit dans la gouvernance, que ce soit sur les réserves de remplacement, que ce soit sur le taux de loyer qui est raisonnable. Quand vous êtes à 60 % du loyer médian, bien, c'est sûr qu'il va manquer des sous à quelque part pour, exemple, rénover la toiture. Bien, malheureusement, ça peut arriver dans certaines organisations où les gens ont une vision très, très court terme.

Alors, quand arrive quelqu'un de l'externe, bien, à ce moment-là, on s'assure d'avoir une pérennité immobilière, une pérennité à l'intérieur de l'administration, mais surtout aussi une vision d'un milieu de vie qui est conforme à la tenure, que ce soit coopératif, est-ce que les membres font vraiment... est-ce qu'ils sont impliqués ou est-ce que c'est... C'est une coop, mais on a 100 % de contrats externes; ce n'est plus une coop. Alors, à ce moment-là, si vous mettez les sous sur l'ensemble des contrats, vous avez des administrateurs, vous avez... ce n'est plus une coop

puis qu'on n'arrive pas, bien, c'est ça que ça sert, c'est d'être capable de revoir l'ensemble des éléments puis de se dire : Bon, bien, O.K. Est-ce que vous voulez rester dans cette tenure-là ou vous aimeriez, là, qu'on regarde autrement, parce que, là, ça ne peut pas... on ne peut pas avoir une pérennité immobilière dans la situation où vous êtes, vous allez avoir une problématique dans la caisse dans même pas un mois, dans deux mois.

Alors, le problème, bien, on veut s'assurer de le corriger, de le corriger avec les bons délais, de le corriger de façon à ce que ce soit pérenn. Parce qu'on a de nombreux organismes qui ont une viabilité financière, qui ont une viabilité de milieu de vie, qui ont, en plus, des plans de relève. Donc, malheureusement, on arrive dans des cas où on est obligé d'intervenir, mais ce n'est pas la majorité. Puis il faut s'assurer qu'il y ait, justement, un investissement qui va servir à d'autres pour donner au suivant. C'est ce qu'on souhaite.

M. Fontecilla : Merci.

• (15 h 30) •

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, M. Foster. Est-ce qu'il y avait d'autres interventions? Non? Parfait. Il y avait... Oui, pardon, Mme la députée, oui, la parole est à vous.

Mme Dufour : Oui, j'aurais juste une question. En fait, l'article 85.1, actuellement, la façon qu'il est rédigé, il dit que, dans le fond, ça s'applique... la section en question, là, l'administration provisoire, s'applique à tout organisme d'habitation... je vais sauter le paragraphe, mais dire : qui reçoit de l'aide financière de la société. Et je me demandais pourquoi on a eu besoin de venir préciser tous les cas de figure, tu sais : l'aide financière pour les fins d'exploitation, l'entretien dans le cadre d'un programme. Tu sais, on disait qu'on cherchait de la flexibilité... Tu sais, l'article actuel, avant son... sa modification, semble beaucoup... donner beaucoup de flexibilité, on se limite à une aide financière de la société. Pourquoi on vient préciser autant de cas de figure? Tu sais, on... il n'y a pas un risque, dans le fond, qu'il y ait des cas qu'on exclurait parce qu'on aurait oublié de les nommer?

Mme Leduc (Véronique) : En fait, non. C'est que le libellé actuel pourrait prendre en compte des cas qu'on ne souhaitait pas viser, par exemple le PSL. On ne souhaite pas qu'un immeuble à l'intérieur duquel il y a un seul PSL soit assujéti à une mesure d'administration provisoire. Tel que libellé actuellement, ça pourrait... cette interprétation-là pourrait être donnée. Donc, en mentionnant spécifiquement, maintenant et de manière, je pense, plus claire, les cas qu'on vise...

Mme Dufour : Mais vous dites «un immeuble qui a un PSL», mais on parle ici d'un... d'organismes d'habitation, donc ce ne serait pas un privé, là.

Mme Leduc (Véronique) : Non, mais il pourrait être possible qu'un OBNL, par exemple, à l'extérieur du cadre d'AccèsLogis... mais qu'un OBNL ait un PSL, un seul, mettons.

Mme Dufour : O.K. Mais cet OBNL là, si elle a reçu de l'aide financière, on va vouloir que ça s'applique, la section, non?

Mme Leduc (Véronique) : Bien, on vise plus des immeubles qui ont été financés, entre autres, au déficit d'exploitation, parce qu'il y a beaucoup de fonds publics qui ont été investis puis des programmes de logements communautaires comme AccèsLogis, parce que toute la construction... ou une grosse partie, plutôt, de la construction a été financée par des fonds publics. Quand ce n'est pas le cas, quand une coopérative ou un OBNL a créé son propre projet, puis, à l'intérieur de ça, il y a une seule, par exemple, unité de PSL... Mais là on ne va pas sortir la mesure d'administration provisoire pour viser ces cas-là, ce n'est pas ça qu'on cherchait du tout à l'origine. Il faut rappeler qu'il y a quelques années aussi ça visait seulement les HLM. Donc, en 2019, on a modifié pour prévoir, entre autres, les AccèsLogis, mais c'est vraiment ça qu'on visait, là, c'est plus une correction législative que d'autre chose.

Mme Dufour : Par curiosité... C'est clair, là, votre explication, mais, juste par curiosité, est-ce qu'il y a eu des cas que ça aurait pu s'appliquer, qu'il y avait juste un PSL, puis que ça a été soulevé, puis que ce n'était pas souhaité?

Mme Leduc (Véronique) : À ma connaissance, je ne le sais pas.

Mme Dufour : Par exemple, des locataires qui auraient dit : Je veux que ça s'applique à cette... parce que, là, on parle d'administration provisoire, là, dans le fond, là, d'administrateurs, là...

Mme Leduc (Véronique) : Bien, il faut qu'il y ait un défaut qui soit soulevé en vertu d'un de ceux qui sont listés à 85.2.

Mme Dufour : C'est ça, mais il n'y a pas eu de cas, là.

Mme Leduc (Véronique) : Je ne sais pas s'il y a eu des cas.

Mme Dufour : O.K., parce que j'essayais de comprendre pourquoi qu'on faisait ce changement-là.

Mme Leduc (Véronique) : C'est vraiment juste pour être plus clair, puis c'est une clarté au niveau de la loi, là, puis son application, puis ça ne change rien sur le fond de ce qui est visé.

Mme Dufour : Ça a été fait en 1996, l'article, ça fait que j'imagine...

Mme Leduc (Véronique) : La première fois en 1996. En 1996, ça ne visait seulement que le HLM, par exemple.

Mme Dufour : O.K., puis c'est depuis 2019 qu'on a ouvert...

Mme Leduc (Véronique) : Exactement.

Mme Dufour : O.K., c'est bon. Merci.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, Mme la députée. Est-ce qu'il y avait d'autres interventions? Non? Parfait. S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 20, amendé, est adopté? Adopté. Parfait. Alors, l'article 20, amendé, est adopté. Merci. Nous passons à l'article 21 maintenant. Mme la ministre, pouvez-vous nous en faire la lecture, s'il vous plaît? Merci.

Mme Duranceau : Oui. Alors, l'article 85.2 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de «120 jours» par «12 mois».

L'article 21 du projet de loi modifierait l'article 85.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin d'augmenter à 12 mois la durée maximale de l'administration provisoire d'un organisme visé à l'article 85.1 de cette loi. La loi prévoit actuellement une période maximale de 120 jours.

Alors, comme l'a énoncé M. Foster tout à l'heure, très, très fastidieux, là, les mises sous tutelle puis les renouvellements de tutelle. Ça requiert à chaque fois une reddition de comptes de l'organisme qui s'occupe de la tutelle. Ça requiert, après ça, une note au niveau de la Société d'habitation du Québec pour réviser tout ça. Ça requiert une approbation de la ministre à chaque fois.

Donc, ce qu'on veut faire, là, c'est donner plus de temps. On le constate, de multiples... Là, c'était six mois. On donne un an parce que, de toute façon, on voit très bien qu'en six mois les gens n'y arrivent pas. Ça fait que ça va... Ils peuvent prendre moins de temps, tant mieux, puis, s'ils en ont besoin de plus, bien, on enlève un fardeau administratif de reddition de comptes puis de paperasse autant au niveau de l'organisme, que l'organisme qui s'occupe de la tutelle, que la Société d'habitation du Québec, que le cabinet de la ministre. Donc, c'est ça, encore là, souplesse et efficacité.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 21? M. le député.

M. Fontecilla : Effectivement, 120 jours pour régler des conflits, des problèmes de gouvernance, ce n'est pas beaucoup, là. Souvent, ces choses-là, comment dire, prennent la forme beaucoup de conflits personnels. Donc, c'est d'autant plus difficile. 120 jours apparaît peu. 12 mois apparaît... c'est d'au plus 12 mois, là. Ça me paraît justifié. Il y a toute la question, parce qu'on l'a nommée au moins à deux reprises, là, du renouvellement. Effectivement, en 120 jours, il est fort probable qu'on ait à produire... à effectuer un renouvellement d'une mise en tutelle, là, et, en 12 mois, on se donne plus de chances, mais il peut toujours exister la possibilité que le conflit ne soit pas réglé en 12 mois puis qu'il faille continuer encore.

Moi, je voulais juste savoir si vous avez changé votre façon de renouveler la mise en tutelle, même si, avec 12 mois, on se donne... On espère qu'il y aura beaucoup moins de renouvellements, même pas du tout, là, mais, enfin, peut-être pas, mais j'aimerais ça que vous nous disiez... Vous avez très brièvement esquissé, Mme la ministre, là, la façon de renouveler une mise en tutelle. Quelle est la procédure, là, pour un renouvellement de la mise en tutelle?

Mme Duranceau : Je vais laisser M. Foster en parler de manière détaillée. Là, la modification qui est faite, c'est juste le délai. Ça fait qu'on ne touche pas au processus.

La Présidente (Mme Haytayan) : M. Foster.

M. Foster (Claude) : Donc, le processus étant le même, ce qui est important de dire, c'est qu'on pense qu'en 12 mois on va être capables d'avancer, mais on prévoit aussi, vous allez voir l'article d'après, qu'on peut prolonger aussi. Donc, les prolongations seront de six mois par la suite. Donc, on pourrait avoir... Dans un cas où il y a amélioration ou une situation qui est en train de se... une reprise en contrôle, on pourrait, à ce moment-là, avoir deux, trois modifications ou ajustements, excusez-moi, là, qui permettraient de dire : Bon, bien, O.K., là, il y a vraiment une avancée.

Ce qui est triste, c'est qu'avec les délais actuels les avancées sont tellement petites qu'on se demande parfois est-ce que c'est valable, ce qu'on est en train de faire, tandis que, là, après 12 mois, on va être capables de voir ce qui a été fait. On va être capables de voir ce qu'il reste à faire. On va être capables de dire : Bon, bien, O.K., on y va pour un autre six mois.

Puis, si, après six mois, il y a eu encore des avancées, notre objectif, ce n'est pas de mettre personne en tutelle. Notre objectif, c'est de s'assurer qu'il y ait une reprise de contrôle de la part des gestionnaires en place, qui sont

souvent des bénévoles, hein, quand on parle d'un conseil d'administration, de la gouvernance, puis de s'assurer qu'on va avoir des gens qui vont être capables, là, de pouvoir donner aux autres un logement dans le futur.

Malheureusement, dans certains cas, les cas les plus pathétiques, il n'y en a pas beaucoup, là, mais on a des situations où est ce que les gens ont fait le minimum. Ils ne se sont à peu près pas investis. On a eu des loyers qui étaient très, très bas. Puis reprendre ça, là... On en a une présentement, là, où on est rendus à 24 mois, mais, pensez-y, là, à tous les trois mois... mais on voit une amélioration à chaque fois. Et là on pense même à une possibilité d'avoir une fédération qui se crée, donc deux coops qui vont devenir ensemble.

Alors, notre objectif, pour nous, c'est de s'assurer qu'il puisse y avoir des gens qui vont travailler avec des gens qui sont plus professionnels, que ce soit... puis que ce soit... le liant, ce soient les fédérations, que ce ne soit pas la Société d'habitation du Québec qui vienne imposer quoi que ce soit, bien, avec ces délais-là, on va pouvoir, à mon avis, arriver à des résultats qui sont supérieurs parce qu'on va avoir probablement des fédérations qui vont se créer dans un secteur pour dire : Bien, regarde, nous, on est capables de donner un coup de main parce que, là, on voit bien, là, que tu as de la misère en administration, puis nous, on est prêts. Puis les fédérations sont là pour aider, pour, justement, assurer que le milieu coopératif ou le milieu de l'OBNL puisse livrer la marchandise comme il est prévu, parce qu'il y en a plusieurs qui la livrent.

• (15 h 40) •

M. Fontecilla : Là, on est dans la situation en amont, c'est-à-dire un renouvellement, on va le voir tantôt plus précisément, mais je veux revenir en aval... pardon, là, je veux revenir en amont, et tantôt vous avez dit, là : Il y a quelqu'un qui lève le flag, qui dit : Il y a un problème ici. J'aimerais connaître qu'est-ce qui... quelle est la procédure, à la Société d'habitation du Québec, amenant à une mise en tutelle. Une fois que vous avez un rapport... Souvent, c'est quelqu'un, là, qui va vous écrire une lettre pour vous dire : Ça ne va plus du tout ici, là, ça ne marche pas, là, vous devez faire quelque chose, etc. Vous recevez cette lettre-là. Qu'est-ce qui s'enclenche dans votre machine à vous à la Société d'habitation du Québec?

M. Foster (Claude) : En fait, ce qu'on a comme processus, c'est qu'on a plusieurs possibilités. Souvent, une visite d'un conseiller en gestion, hein, qui est associé à un parc immobilier, est capable de voir tout de suite et rapidement, avec quelques questions, mais surtout avec certains chiffres, quels besoins... parce que, théoriquement, on a des états financiers qui sont faits. La grande surprise, c'est quand ça fait trois ans qu'il n'y a pas eu d'état financier, bien, déjà là, c'est un signal assez clair.

Donc, à partir du moment où on a quelques éléments, bien là on va s'assurer de parler à la fédération, leur intérêt de venir appuyer ces gens-là. Dans d'autres cas qu'il peut y avoir, peut-être, possibilité de... où on pense que c'est un peu plus grave, fraude ou autres, alors, à ce moment-là, on va aller avec les vérificateurs internes de la Société d'habitation, lorsqu'on a la disponibilité, ou un vérificateur externe pour s'assurer que les biens et les fonds publics soient maintenus.

Donc, dépendamment de la situation, bien, c'est très, très rare qu'on va arriver vers l'externe. Souvent, on est capables déjà, par une rencontre du conseil d'administration, de décoder. Lorsque vous n'avez aucun procès-verbal des deux dernières années, lorsque vous avez une encaisse qui est déficiente, lorsque vous avez, après ça, des questions sur le taux de vacance, puis qu'il n'y a aucune réponse à tout ça, c'est assez simple, là, c'est assez facile de voir que, là, ça ne va pas, là.

M. Fontecilla : Et là vous faites un... vous avez un portrait, un diagnostic, vous avez une lecture de la situation, là, et qu'est-ce que vous faites à ce moment-là?

M. Foster (Claude) : Administrativement, ça va aller vers les gestionnaires qui sont en responsabilité à la Société d'habitation du Québec, vont contacter les fédérations pour voir leur appui, parce que le premier exercice qu'on veut faire, nous, c'est d'essayer de récupérer. Donc, le processus est quand même très bien cadré, là. Donc, ce qu'on veut, c'est, d'une façon très rapide, intervenir pour ne pas que ça devienne irrécupérable, mais il y a tout un processus, là, puis ce n'est pas normé. On a un processus qui est établi pour s'assurer que ça ne tombe pas entre deux chaises.

M. Fontecilla : Et quand est-ce que vous arrivez à la décision de la mise en tutelle?

M. Foster (Claude) : À partir du moment où on a un rapport qui est clair. Donc, on a fait le processus, on a un rapport qui dit que plus rien ne va, on n'a plus personne qui est impliqué, là, à ce moment-là, on va avoir un rapport qui va être fait, qui va être acheminé, qui va venir jusqu'au bureau du PDG, qui... Par la suite, on va faire la recommandation à la ministre. Alors, souvent, lorsque ça arrive à mon bureau, bien, on va s'assurer qu'on a passé toutes les étapes. Donc, dans certains cas, on va dire : Bon, je ne vois pas que la fédération a été communiquée. Oui, elle a été communiquée, O.K., pouvez-vous me le mettre dans le rapport pour s'assurer que Mme la ministre voit bien qu'on a tout fait les étapes? Donc... mais ça, c'est très rare, ce que je viens de vous dire. Habituellement, l'ensemble des étapes sont faites, et, à la fin, quand on regarde ça, on dit : O.K., là, on a vraiment une situation que c'est une... où on doit avoir une administration provisoire pour permettre justement de récupérer les billes puis s'assurer que les gens comprennent que, là, ils sont en train de l'échapper.

M. Fontecilla : Donc, lorsque ça se rend au directeur général, vous, là, vous avez encore une marge de manoeuvre, des démarches qui peuvent être faites, là, mais, à un moment donné, vous vous rendez compte qu'il faut intervenir avec la bombe atomique, la mise en tutelle, là, là, vous vous adressez au... ou à la ministre en tutelle?

M. Foster (Claude) : Tout à fait, et là on lui fait la recommandation d'aller vers une administration provisoire.

M. Fontecilla : C'est elle qui signe la...

M. Foster (Claude) : Oui, absolument, c'est elle qui va autoriser, mais, avant de lui transmettre, ça m'est arrivé d'aller même voir les habitations. Moi, j'origine des opérations. Alors, vous comprenez que, dans certains cas où on parle de grands montants d'argent à investir, après quelques années, on se pose des questions à savoir comment on est rendu là. Donc, dans les cas que j'appellerais majeurs, je vais me déplacer pour aller voir, là, à travers d'autres activités pour être certain qu'on est vraiment dans une situation, là, qui est très problématique.

M. Fontecilla : Vous vous faites une tête vous-même?

M. Foster (Claude) : Tout à fait. Souvent, j'ai des photos. Souvent, j'ai un paquet... Vous savez, les équipes travaillent très, très bien là-dedans. On n'en a pas des millions, de situations, mais on veut s'assurer qu'il y en ait le moins possible puis on travaille avec les fédérations, puis, actuellement, le discours qu'on amène avec eux, c'est comment on peut être encore plus performants en amont, comment on est capables d'aller encore plus loin pour ne pas qu'on se ramasse à une administration provisoire ou à une situation où on ne sait pas trop qu'est-ce qui s'est passé. Les fédérations ont un grand rôle à jouer. Ils sont en accord avec ça. On les a rencontrées, entre autres, cette semaine encore. Ils sont très favorables parce qu'ils ne veulent pas que la tenure à laquelle ils croient périclite.

M. Fontecilla : Bien là, j'ai cru comprendre, il y a une évolution. Au début, ça a commencé par une capacité d'intervention dans les offices municipaux d'habitation. Maintenant, c'est dans les coopératives et les OSBL. Là, vous commencez à gérer un très... non, vous ne commencez pas à gérer, là, vous commencez à avoir un droit de regard sur un très grand nombre d'organisations, là. Donc, la possibilité de conflits augmente au milieu de tout ça si vous avez une population... un plus grand nombre de situations, là, n'est-ce pas?

Mme Duranceau : Oui, mais là je ne sais pas exactement ce qu'on cherche à comprendre ici, parce que, depuis 35 ans, on finance des organismes, là. Au Québec, il y a des... c'est les OBNL qui ont fait du logement, qui ont produit du logement. Donc là, ces OBNL là, des fois, se retrouvent dans des situations...

M. Fontecilla : Des coops.

Mme Duranceau : ...bien, des coops ou des OBNL, un ou l'autre, là, parce qu'il y a les deux tenures, qui se retrouvent dans des situations où ils sont... qui sont malheureuses puis sont difficiles. Donc, le risque, là, il ne vient pas d'augmenter. Ça fait 35 ans que ces gens-là... C'est ça, l'écosystème. Au contraire, ce qu'on veut faire, c'est de réduire le risque, puis que les gens se regroupent, puis qu'on s'en aille vers des groupes plus... qui ont une masse critique plus grande pour être capables d'avoir un niveau de professionnalisation puis de gouvernance qui augmente, mais là on parle du délai pour les mises en tutelle.

La Présidente (Mme Haytayan) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Parfait. S'il n'y a plus d'autre intervention, alors nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 21 est adopté? L'article 21 est donc adopté. Merci. Nous allons passer à l'article 22. Mme la ministre, est-ce que vous pouvez nous en faire la lecture, s'il vous plaît?

Mme Duranceau : Oui. L'article 85.5 de cette loi est modifié par :

1° le remplacement, dans le paragraphe 1° du premier alinéa, de «90 jours» par «six mois»;

2° par l'ajout, à la fin du premier alinéa, du paragraphe suivant :

«4° faire toute recommandation aux administrateurs de l'organisme concernant son administration ou celle d'un immeuble d'habitation.»;

3° par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

«Un administrateur déclaré déchu en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa est inhabile à siéger comme membre du conseil d'administration de tout organisme d'habitation visé à l'article 85.1 pour une période de trois ans à compter de la déclaration.»;

4° par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de «n'excède pas 90 jours» par «additionnel n'excède pas six mois».

L'article 22 du projet de loi modifierait l'article 85.5 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin d'augmenter à six mois la durée de la prolongation de l'administration provisoire d'un organisme visé à l'article 85.1 de cette loi. La loi prévoit actuellement qu'une prolongation a une durée maximale de 90 jours.

Il est également proposé d'accorder à la ministre responsable de l'Habitation un pouvoir lui permettant de faire à un organisme d'habitation, dans sa décision relative à l'administration provisoire, toute recommandation jugée pertinente à l'administration de son projet d'habitation. Finalement, il est proposé de rendre inhabile à siéger sur le conseil d'administration d'un organisme visé à l'article 85.1, pour une durée de trois ans, un administrateur déclaré déchu par une décision de la ministre.

Donc, ce qu'on veut ici, c'est, bon, améliorer le processus lors de la mise en administration provisoire d'organismes d'habitation, laisser davantage de temps aux administrateurs provisoires afin de remédier aux problématiques

qui ont mené la ministre à mettre un organisme en administration provisoire, éviter la répétition des problématiques qui ont mené à la mise en administration provisoire.

Donc, dans la même logique, là, que l'article précédent, où on prolongeait de 120 jours à 12 mois la durée maximale d'une administration provisoire, bien, dans le même objectif, la disposition ici ferait passer de 90 jours à six mois la durée d'un renouvellement. Ça fait que là aussi, là, on allait de renouvellement en renouvellement. Là, on y va avec des périodes un petit peu plus longues pour que ce soit plus efficace pour les raisons énoncées précédemment.

Puis l'autre chose, bien, on permet à la ministre de formuler toute recommandation pertinente sur l'administration, puis la ministre a actuellement le pouvoir de déchoir un administrateur suspendu et de pourvoir à la nomination ou à l'élection de nouveaux administrateurs. Il est souhaité de prévoir une période d'inhabilité afin d'éviter qu'un administrateur déchu ne soit élu ou nommé pour les mêmes fonctions dans un laps de temps, et puis ça, ça s'est vu, là. Il y a des exemples précis où on a un administrateur qui était déchu, qui a été réélu dans les fonctions d'administrateur, puis ce n'était vraiment pas souhaitable. Alors, on vient prévoir une période de latence où ce ne sera pas possible pour ne pas se remettre les pieds dans la même situation.

Donc, c'est ça, l'objectif des mesures. On peut offrir d'autres commentaires s'il y a des questions.

• (15 h 50) •

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, Mme la ministre. Il y a une intervention? Mme la députée, on vous écoute.

Mme Dufour : Oui. L'éclairage de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec sur cet article-là était fort intéressant, puis ça nous a été expliqué, là, dans leur mémoire, là, qu'il y avait un différend entre... avec la société... avec la SHQ sur la portée de l'article 85.5, là, avant l'adoption de l'article 22, concernant le pouvoir de la ministre de déchoir des administrateurs de leur mandat. Puis là ils donnaient l'exemple que la SHQ refusait à deux locataires le droit de se porter à nouveau candidats pour être élus au conseil d'administration de l'office sous l'argument qu'ils avaient été déchus par la ministre, et la fédération prétendait, là, que ce pouvoir accordé sous la SHQ ne comprenait pas une période d'inéligibilité. Donc, ça, ça viendrait préciser ça, et ils le soulignent.

Par contre, ils disent et ils ont... Ils sont contents, là, de cette modification-là, mais ils disaient : «Cependant, nous pensons également que le code de déontologie des dirigeants et des administrateurs d'un office d'habitation adopté en vertu de l'article 86.1 de la loi sur la SHQ devrait lui aussi être modifié à l'article 41 pour préciser la durée de l'inéligibilité à siéger suite à une révocation de mandat prononcée par le P.D.G. de la SHQ.» Est-ce qu'il y aurait peut-être une petite concordance à venir préciser ici? Je vous invite à le regarder. Moi, je n'ai pas préparé d'amendement là-dessus précisément, mais, tu sais, c'est souvent le cas, quand on vote certaines lois, là, à un moment donné, oups! on se rend compte que le code de déontologie doit être ajusté.

Mme Duranceau : Bien, je pense qu'on a peut-être un commentaire ou pas tout de suite?

Mme Dufour : Bien, c'est ça, je vous invite à le regarder, là.

Mme Duranceau : Ça peut être regardé sans qu'on commente maintenant.

Mme Dufour : ...parce que l'article 86.1, lui, tout ce qu'il fait... vient dire, dans le fond, c'est que la société peut édicter un code de déontologie. Donc, il n'y a pas de détail ou quoi que ce soit... Donc, ce ne serait pas en modifiant cet article-là, mais, visiblement, là, c'est ça que ça serait dans le règlement... Ça fait que, bref, ça semble en concordance, là, ce que... Par contre, j'aurais peut-être une question. Pourquoi on l'a limité à six mois, tu sais, de prolonger l'administration provisoire? Pourquoi on a choisi six mois? Dans le fond, je comprends qu'on veuille que ce soit plus long que trois mois, mais pourquoi le limiter à six mois? C'est juste ça, parce qu'on dit vouloir gagner de la flexibilité.

Mme Duranceau : Oui, oui, oui. Ce qu'on me dit, là... Dans le fond, là, on a un premier 12 mois puis, après ça, on a une possibilité de six mois, potentiellement un autre six mois, parce que, règle générale, ça prend 24 mois, ça prend comme un 24 mois pour faire le redressement. Ça fait qu'il y a la première période d'un an, puis on pourrait s'attendre à deux renouvellements de six mois, puis on va être dans l'ordre des choses.

Mme Dufour : Bien, si on sait déjà que c'est souvent du 24 mois, pourquoi on n'est pas allés à un prolongement de 12 mois?

Mme Duranceau : Bien, moi, j'aime ça... Tu sais, à l'intérieur du premier 12 mois, là, il y a beaucoup de choses à faire. Ça avance moins vite, tu sais, avant d'avoir les résultats. Quand tu as un premier 12 mois, il va y avoir beaucoup de choses de réalisées. Dans mon livre à moi, 12 mois, ça devrait... Tu sais, il faudrait que ça... Pour moi, c'est toujours trop long, là, ces affaires-là. Je trouve que ça devrait avancer plus vite que ça, mais, bon, les choses sont comme elles sont. Ça fait que 12 mois, c'est raisonnable. Six mois, ça s'inscrit dans cette même logique là où les choses avancent, mais peut-être un peu moins vite, là, puis on donnerait une autre période de renouvellement de six mois, puis, après ça, s'ils n'ont pas réglé leurs affaires, c'est fini, là. Donc, c'est ça, là, c'est un monde.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Est-ce qu'il y avait d'autres interventions? M. le député.

M. Fontecilla : Oui, concernant les administrateurs déchus, évidemment, c'est une mesure lourde, et on a entendu déjà ce terme-là dans d'autres sections du PL n° 31, là, on prive d'un droit, un droit à la participation, là, d'une personne. Est-ce que... Comment dire? Est-ce qu'on s'expose de façon... un peu trop à des poursuites judiciaires, là? C'est-à-dire la personne déchue de ses droits de participation à un conseil d'administration, par exemple, ne pourrait pas se retourner vers les tribunaux puis dire : Bien, voilà, la SHQ ou la ministre, carrément, m'a privé de mes droits de façon injuste?

Mme Duranceau : Je vais laisser M. Foster répondre, parce qu'on a des cas clairs où est-ce qu'il faut agir, ça fait que...

M. Foster (Claude) : Bien, écoutez, le projet de loi, là, permet d'avoir une clarification. On l'a entendu, la Fédération de locataires trouvait que c'était clair maintenant, ce qui ne l'était peut-être pas avant, puis c'est ça, l'objectif, mais, vous savez, des fois, dans une bonne volonté, quelqu'un qui s'implique à l'intérieur du conseil d'administration...

Puis je pense aux locataires qui mettent beaucoup de cœur là-dedans, O.K., puis on croit en ça, parce qu'ils s'impliquent puis ils nous donnent une vision fort pertinente de ce qui se passe, là, souvent, là, dans leurs habitations. Bien, il y a aussi le défaut de nos qualités, dans le sens que, si on veut partir avec, vraiment, un «reset», des fois, il faut dire... jour 1, il faut opérer. Il ne faut pas revenir sur des histoires antérieures. Il faut être capable d'avoir quelqu'un qui arrive avec les coudées franches au niveau d'un conseil d'administration pour être capable d'avancer rapidement parce que, parfois, il y a des situations qui nécessitent des redressements rapides pour le bien des clients, le bien des citoyens.

Donc, on pense sincèrement que de rester avec quelqu'un qui a tout un historique de ce qui s'est passé au conseil d'administration, qui, bien souvent, va avoir raison, bien, ça va ralentir le processus, qui est hyperimportant, de changer rapidement pour ne pas perdre par rapport à l'organisation, que ce soit au niveau, là, de la gestion des immeubles, la gestion de la relation avec les clients et si on parle aussi au niveau de l'ensemble des opérations à l'intérieur d'une organisation. Ça protège l'individu, ça protège aussi celui qui arrive parce qu'il ne sera pas taxé d'être celui qui est responsable d'avoir fait le changement, puis je pense que c'est important de protéger ces gens-là, là, dans ces décisions-là.

M. Fontecilla : Très bien.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Est-ce qu'il y avait d'autres interventions? S'il n'y a plus d'intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 22 est adopté? L'article 22 est donc adopté. Merci.

Nous allons maintenant passer à l'article 12. Mme la ministre, s'il vous plaît, nous lire l'article 12. Merci beaucoup.

Mme Duranceau : Donc, l'article d'abord, l'amendement ensuite.

1° par le remplacement de «dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été construit, acquis» par «y compris un fonds de terre, dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été acquis, construit»;

2° par l'insertion, après «octroyée», de «, à cette personne morale, aux fins de [l'affectation],»;

3° par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«La présente section s'applique également à une personne morale qui acquiert un immeuble visé au premier alinéa lorsque celle-ci est liée par l'entente portant sur l'aide en matière d'habitation conclue par le cédant.»

Là, je lis l'amendement. Donc, l'amendement à l'article 12 du projet de loi :

1° supprimer, dans le paragraphe 2°, «, à cette personne morale»;

2° supprimer le troisième paragraphe.

Donc, le présent amendement modifierait l'article 12 du projet de loi, lequel modifie l'article 227.7 de la Loi sur les compagnies afin de clarifier qu'un fonds de terre est visé par cet article en plus du bâtiment érigé sur celui-ci. Les termes «acquis» et «construit» sont également inversés pour faciliter l'interprétation de l'article. Par ailleurs, il est proposé d'apporter une précision pour prévoir que l'assujettissement à la loi est lié à l'immeuble qui a bénéficié d'une aide en matière d'habitation et que cette aide doit avoir été versée pour les fins de son affectation sociale ou communautaire.

Bon, alors, un peu technique, là, ici, mais l'objectif poursuivi, c'est de maintenir le statu quo quant à l'application de la section 3.2 de la Loi sur les compagnies à tout immeuble dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été acquis, construit, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation, puis de clarifier que l'aide visée à l'article 227.7 de la Loi sur les compagnies doit avoir été versée pour les fins d'une affectation sociale ou communautaire. Bien, probablement que les commentaires d'un juriste seraient pertinents dans le contexte, peut-être, pour vous clarifier ça.

• (16 heures) •

La Présidente (Mme Haytayan) : Parfait. Me Leduc, merci.

Mme Leduc (Véronique) : Dans le fond, comme la ministre l'a indiqué, l'amendement vise vraiment à corriger ce qui avait été proposé dans le projet de loi. Donc, il est proposé de maintenir le statu quo quant au fait que l'article 227.7 va viser une aide financière qui est octroyée, mais pour les fins d'une affectation sociale et communautaire d'un immeuble, sans égard au fait que c'est le propriétaire actuel qui a reçu l'aide financière ou pas. Puis l'article qui est proposé dans le projet de loi va venir préciser la portée de l'article notamment quant au fonds de terre.

Mme Dufour : Oui, bien, merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Haytayan) : ...oui, allez-y.

Mme Dufour : Excusez-moi, j'ai interprété votre visuel...

La Présidente (Mme Haytayan) : On s'est dit oui. Allez-y, on vous écoute.

Mme Dufour : Merci. L'amendement qui a été déposé, et je vous le confirme, on l'avait même rédigé, le même amendement, de biffer le dernier paragraphed, donc on était prêts à l'envoyer, mais là on ne l'a pas fait, et ça venait de deux recommandations, là, le groupe UTILE et le réseau, là... le RQOH, qui en avait parlé, puis le RQOH l'expliquait quand même assez bien, c'était quoi, la portée. On disait, dans le fond, qu'avec la modification qui était proposée avant l'amendement de la ministre... que l'organisme acquéreur ne serait soumis à l'obligation d'autorisation ministérielle que si le cédant est encore lié par une entente portant sur l'aide en matière d'habitation qu'il a reçue et que cette entente suit dans la transaction.

Alors là, il y aurait eu des cas où, dans le fond, ils n'aurait plus été lié, et donc on aurait investi des sommes publiques dans un bâtiment, et là le cédant aurait pu faire ce qu'il aurait souhaité, et on disait que, dans le fond, la modification... On disait que, si on l'avait adoptée telle quelle, que ça aurait ouvert toute grande la porte à une nouvelle affaire comme celle qui s'est produite l'an dernier à Sherbrooke. C'était l'organisme Cité des retraités de l'Estrie qui ont aliéné l'immeuble pour... qui était propriété de l'organisme. Et, comme il n'était plus lié à une entente portant sur l'aide en habitation, bien, ils se sont personnellement approprié les actifs de l'organisme et ils l'ont fait en toute légalité. Donc, c'était inacceptable.

Alors, je remercie... je remercie d'avoir... d'avoir proposé, et j'espère que, si je l'avais proposé moi-même, vous l'auriez accepté, parce que c'est... c'est inacceptable que des fonds publics s'en aillent pour enrichir des... personnellement des gens qui sont rendus administrateurs d'un organisme de logements. Donc, voilà, ça fait le tour de mon intervention. Merci.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci, Mme la députée. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? S'il n'y a plus d'intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 12 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Haytayan) : Adopté. Donc, l'article 12 est adopté... l'amendement à l'article 12 est adopté, dis-je bien. Merci. Nous allons donc revenir à l'article 12 amendé. Est-ce qu'il y a des interventions? Une question, Mme la députée? Oui, on vous écoute.

Mme Dufour : Merci. Juste pour comprendre, qu'est-ce que ça changeait que ce soit écrit «acquis, construit» ou «construit, acquis», qu'il soit dans cet ordre-là ou dans l'autre? Tu sais, on l'a faite à plusieurs endroits, là, la modification, là. Juste savoir qu'est-ce que ça changeait réellement. Je comprends la logique, là, mais est-ce qu'il y a eu des cas où ça a été problématique?

Mme Duranceau : ...pour ça, ça fait que je vais laisser...

La Présidente (Mme Haytayan) : Oui, Me Leduc?

Mme Leduc (Véronique) : Oui.

La Présidente (Mme Haytayan) : Oui, parfait. On vous écoute.

Mme Leduc (Véronique) : Dans le fond, c'est vraiment pour enlever tout doute en matière d'interprétation quant au fait que les terrains pourraient être assujettis parce que, quand on met «construit» avant «acquis», ça pourrait donner l'impression qu'il faut avoir un bâtiment avant d'acquérir quelque chose.

Mme Dufour : Mais est-ce qu'il y a eu des cas où ça a été interprété comme ça?

Mme Leduc (Véronique) : À ma connaissance, non, c'est vraiment une précision pour s'assurer justement qu'il n'y ait pas une interprétation différente de celle qu'on veut, c'est-à-dire qu'on vise un immeuble autant au sens de bâtiment que de terrain.

Mme Dufour : O.K. C'est bon.

La Présidente (Mme Haytayan) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? S'il n'y a plus d'intervention, on va procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 12, amendé, est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Haytayan) : Donc, l'article 12 amendé est adopté. Merci. Nous allons maintenant passer à... Pardon. Oui, Mme la députée.

Mme Dufour : Oui, Mme la Présidente, il y aurait un amendement 12.1 qui a été envoyé. Et là j'imagine déjà qu'on va le suspendre, mais...

Une voix : ...

Mme Dufour : Oui, ce n'est pas le même 12.1. Il était déjà préparé.

La Présidente (Mme Haytayan) : Donc, il est transmis.

Mme Dufour : Oui, il a été envoyé.

La Présidente (Mme Haytayan) : Est-ce qu'on l'a reçu? On ne l'a pas reçu. On va suspendre.

Mme Dufour : O.K.

La Présidente (Mme Haytayan) : On va suspendre un instant. Merci.

(Suspension de la séance à 16 h 06)

(Reprise à 16 h 24)

La Présidente (Mme Haytayan) : Nous reprenons les travaux. Merci. Mme la députée des Mille-Îles, je vous invite à la lecture... à faire la lecture de votre amendement, s'il vous plaît. Merci.

Mme Dufour : Merci, Mme la Présidente. Mais avant je vais faire une petite introduction. Dans le fond, il y a quelques semaines, je ne suis plus certaine, deux semaines, je pense, j'ai déposé un projet de loi pour permettre aux municipalités d'avoir un nouvel outil urbanistique qui s'appelle le zonage différencié, qui était demandé par... par plusieurs groupes, plusieurs mémoires qu'on a reçus aussi, bien, au projet de loi n° 16 de l'autre... du printemps dernier, mais aussi dans le cadre du projet de loi n° 31. Et donc... et ce projet de loi là, que j'ai déposé, avait quand même plusieurs articles, et donc, pour l'intégrer dans le projet de loi n° 31, bien, il y avait... il y avait plusieurs... disons que ça impliquait de le mettre à plusieurs endroits parce qu'on touchait à plusieurs lois, les mêmes lois, soit dit en passant, que le projet de loi n° 31 modifiait, donc notamment la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Loi sur les compagnies et la Loi sur les coopératives.

Alors, il y a eu entente avec... entre les deux groupes, là, notre groupe parlementaire et la partie ministérielle pour déposer, dans le fond, l'ensemble des amendements en bloc. C'est 13 amendements. Je vais lire simplement le premier pour maintenant parce que ça s'insérerait ici puisqu'on modifie exactement le même article qu'on vient juste de modifier. Et donc... et donc je vais lire celui-là pour la procédure, mais ce que je comprends, c'est que, par la suite, on va suspendre, puis le débat se fera plus tard sur le zonage différencié. Donc, je vais juste le lire, je ne sais pas si on peut remonter, je m'excuse, je n'ai pas... O.K., merci.

Donc, c'est l'article 12.1, l'article 1959 du Code civil du Québec : Insérer, après l'article 12 du projet de loi, l'article suivant :

12.1. L'article 227.7 de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) est remplacé par le suivant :

«227.7. La présente section s'applique à une personne morale :

«1° qui est propriétaire d'un immeuble, dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été construit, acquis, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation octroyée par le gouvernement, le gouvernement fédéral ou l'un de leurs ministères ou organismes;

«2° qui a bénéficié d'un zonage différencié en application de la section X.2 du chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);

«3° qui a bénéficié d'une dérogation en application de l'article 14 de la Loi modifiant principalement la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de permettre aux municipalités d'adopter un règlement relatif au zonage différencié visant à accroître et à pérenniser l'offre de logements sociaux ou abordables — et là, entre parenthèses — (indiquer ici l'année et le numéro de chapitre de cette loi).»

L'article se lirait comme suit :

«227.7. La présente section s'applique à une personne morale — et là j'ai besoin qu'on défile :

«1° qui est propriétaire d'un immeuble, dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été construit, acquis, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation octroyée par le gouvernement, le gouvernement fédéral ou l'un de leurs ministères ou organismes;

«2° qui a bénéficié d'un zonage différencié en application de la section X.2 du chapitre V du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);

«3° qui a bénéficié d'une dérogation en application de l'article 14 de la Loi modifiant principalement la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de permettre aux municipalités d'adopter un règlement relatif au zonage différencié

visant à accroître et à pérenniser l'offre de logements sociaux ou abordables (indiquer ici l'année et le numéro de chapitre de cette loi).»

Alors, ça, c'est le premier amendement d'une série de 13 qui... les autres seront, dans le fond, discutés dans... à la fin du bloc qu'on est en train d'étudier, qui est le thème 4, donc, qui est le bloc Préserver et accroître l'offre de logements, juste pour situer tout le monde. Il y a beaucoup d'amendements qui ont été déposés aussi par la ministre dans ce même bloc là, là. Donc, on va vraiment sortir un peu de l'étude... tu sais, des articles du projet de loi. Ça fait que ça s'insérerait aussi, puis ça, comme je disais, c'était une entente entre les groupes parlementaires de procéder ainsi.

Et il y a eu... ça a été convenu aussi que, comme on va le faire à la... à la fin, si c'est nécessaire, on réouvrira des articles qui auront été traités entre maintenant et la fin du bloc 4, même si c'est les mêmes articles auxquels on touche. Donc, je pense que j'ai bien résumé. J'espère, en tout cas. Si j'ai manqué quelque chose, Mme la ministre, n'hésitez pas à ajouter. Voilà.

La Présidente (Mme Haytayan) : Parfait. Merci, Mme la députée. Est-ce qu'il y a consentement pour suspendre l'étude de l'amendement de l'article 12.1? Consentement?

Mme Duranceau : Et de l'ensemble de l'oeuvre, là.

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Haytayan) : Consentement. Excellent.

Compte tenu de l'heure, la commission ajourne ses travaux au mardi 7 novembre, à 9 h 45. Merci et bonne fin de journée à tous.

(Fin de la séance à 16 h 29)