



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mercredi 8 novembre 2023 — Vol. 47 N° 27

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (7)

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

2023

Commission de l'aménagement du territoire

Le mercredi 8 novembre 2023 — Vol. 47 N° 27

Table des matières

Étude détaillée (suite)

1

Intervenants

M. Yannick Gagnon, président suppléant
M. Sébastien Schneeberger, président

Mme France-Élaine Duranceau
Mme Virginie Dufour
M. Andrés Fontecilla
Mme Elisabeth Prass
Mme Chantale Jeannotte
M. Mathieu Rivest

- * M. Jocelyn Savoie, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
- * M. Philip Cantwell, idem
- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mercredi 8 novembre 2023 — Vol. 47 N° 27

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (7)

(Onze heures douze minutes)

Le Président (M. Gagnon) : Alors, bonjour, tout le monde. Bon 8 novembre. À l'ordre, s'il vous plaît! Alors, ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte.

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

Pour débiter, Mme la secrétaire, est-ce qu'il y a des remplacements, s'il vous plaît?

La Secrétaire : Oui, M. le Président. Mme Dionne (Rivière-du-Loup—Témiscouata) est remplacée par M. Tremblay (Dubuc); et M. Ciccone (Marquette), par Mme Prass (D'Arcy-McGee).

Étude détaillée (suite)

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la secrétaire. Alors, on poursuit en étude détaillée. Lors de l'ajournement de nos travaux, hier, nous étions rendus à l'article 37.1 qui avait été adopté. Nous sommes toujours dans le sujet 4, c'est-à-dire Préserver et accroître l'offre du logement, faciliter la résiliation des projets d'habitation et assurer une meilleure gestion des logements sociaux abordables et communautaires. Selon notre plan de suivi, Mme la ministre, je vous prie à procéder à la lecture de votre amendement introduisant un nouvel article qui s'intitulerait l'article 37.2.

Mme Duranceau : On va... M. le Président, on va réouvrir certains articles adoptés hier pour refléter les modifications pertinentes, là, relativement à des personnes aux études. Il y a des précisions qu'on voulait rajouter pour qu'il y ait une concordance entre tous les articles de loi, si...

Le Président (M. Gagnon) : Vous pouvez mentionner l'article, Mme la ministre?

Mme Duranceau : Oui. Alors, ce sera les articles 9.1, l'article 10 puis l'article 12.2.

Une voix : ...

Mme Duranceau : Sur consentement. Oui.

Le Président (M. Gagnon) : 9.1, 10, et 12.2. C'est bien cela? Oui. Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Juste une question de procédure, juste comprendre, là, parce que c'est rare qu'on fait ça. Mais l'amendement a été adopté. Là, on fait juste le réouvrir, comme s'il n'avait pas été adopté. Ce n'est pas comme on en fait un nouveau, là. C'est ça? Juste comprendre, c'est... Je vois M. Savoie qui dit oui, là, mais je voudrais que M. le président me le dise, si c'est bien ça.

Le Président (M. Gagnon) : Je vais suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 11 h 15)

(Reprise à 11 h 22)

Le Président (M. Gagnon) : ...qui vient d'être déposé, 9.1. J'ai demandé le consentement pour rouvrir l'amendement introduisant l'article 9.1, qui a été adopté. Il y a consentement. Également, j'ai demandé le consentement pour retirer cet amendement, consentement, puis dépôt de la nouvelle version de l'amendement introduisant l'article 9.1. Mme la ministre, lecture.

Mme Duranceau : Oui. Donc, l'article 9.1 se lirait comme suit : L'article 152 de cette loi est modifié par le remplacement de «fonds du logement social» par «fonds du logement» et de «projet de développement du logement social» par «projet d'habitation qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil».

Mme Dufour : ...j'ai une question.

Le Président (M. Gagnon) : Il n'est pas dans le Greffier...

Mme Dufour : Oui. Non, bien, il n'est pas à la bonne place, mais on l'a... moi, je l'ai trouvé. Mais ça, c'est l'amendement que moi, j'avais déposé... Donc, est-ce que c'est maintenant la ministre qui le dépose? C'est bien celui-là? 9.1, c'était... C'est parce qu'il est présenté «Mille-Îles» dans le Greffier et c'était l'amendement que j'avais déposé.

Mme Duranceau : Bien là, vous allez me dire ce qu'il en est, là.

Mme Dufour : Cet amendement-là, qu'on a retiré, c'est un amendement que j'avais déposé. Donc, ce ne serait pas à moi, plutôt, de le retirer, et non pas à la ministre, qui retire un amendement que moi, j'avais déposé?

Le Président (M. Gagnon) : On va regarder. On va suspendre.

(Suspension de la séance à 11 h 23)

(Reprise à 11 h 27)

Le Président (M. Gagnon) : Alors, j'invite la députée de Mille-Îles pour reprendre l'amendement introduisant l'article 9.1. Députée de Mille-Îles, la parole est à vous.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Donc, juste... c'est ça, c'était un rappel que c'est moi qui avais déposé cet article-là à l'origine. Et donc, la version modifiée, je vais la déposer.

Puis je rappelle aussi que j'avais soulevé l'enjeu qu'il y avait avec les amendements, plusieurs amendements qu'on avait adoptés, qu'on ne faisait pas référence au Code civil du Québec dans les amendements. Et c'est pour ça qu'ils sont déposés ce matin.

Donc, l'article 9.1 : Insérer, après l'article 9 du projet de loi, le suivant :

9.1. L'article 152 de cette loi est modifié par le remplacement de «fonds du logement social» par «fonds du logement» et de «projet de développement du logement social» par «projet d'habitation qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil».

L'article 152 de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal, tel qu'il serait modifié :

«152. La Communauté peut constituer un fonds du logement afin de soutenir, en collaboration avec les municipalités locales de son territoire, la réalisation de tout projet d'habitation qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil.» Merci.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la députée. Est-ce qu'il y a des interventions? Alors, s'il n'y a pas d'intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement introduisant le nouvel article 9.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Adopté. Donc, le nouvel article 9.1 est adopté, ce qui nous amènerait à l'article 10, n'est-ce pas, Mme la secrétaire?

La Secrétaire : ...

Le Président (M. Gagnon) : On va le réouvrir. Alors, ce sera la même procédure pour ouvrir l'article 10. Est-ce qu'il y a consentement pour ouvrir l'amendement introduisant l'article 10? Est-ce qu'il y a consentement pour réouvrir l'article 10? Il y a consentement. Mme la ministre, lecture de l'article, s'il vous plaît.

Mme Duranceau : Donc, le nouvel article 10 se lirait comme suit. Donc, c'est l'article 153.1 de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal : Remplacer, dans l'article 10 du projet de loi, «contribution que celle-ci verse pour un projet d'habitation qui n'est pas visé au premier alinéa» par «autre contribution que celle-ci verse pour un projet d'habitation qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés...»

Le Président (M. Gagnon) : Désolé de vous couper. Nous allons suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 11 h 30)

(Reprise à 11 h 34)

Le Président (M. Gagnon) : Alors, nous reprenons. Nous avons demandé le consentement pour le retrait de l'amendement adopté à l'article 10. Est-ce qu'il y a consentement?

Des voix : Consentement.

Le Président (M. Gagnon) : Consentement. Alors, j'invite la ministre pour la lecture du nouvel amendement proposé par la ministre également à l'article 10, s'il vous plaît.

Mme Duranceau : Alors, je reprends. Alors, on vise l'article 153.1 de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal : Remplacer, dans l'article 10 du projet de loi, «contribution que celle-ci verse pour un projet d'habitation qui n'est pas visé au premier alinéa» par «autre contribution que celle-ci verse pour un projet d'habitation qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil».

Donc, la précision à ajouter, c'est qu'on réfère à l'article 1979 du Code civil pour qualifier «personnes aux études».

Le Président (M. Gagnon) : Est-ce qu'il y a des interventions? Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, c'est ça, c'était juste pour rappeler que l'amendement qui avait été adopté précédemment ne faisait pas référence au Code civil et donc aurait pu laisser place à des logements étudiants privés, ce qui n'était pas l'objectif initial de la modification pour que la CMM puisse contribuer... pardon, verser une contribution aux municipalités. Donc, voilà.

Le Président (M. Gagnon) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions?

M. Fontecilla : ...tel que modifié?

Le Président (M. Gagnon) : Pardon?

M. Fontecilla : Lire l'article tel que modifié?

Le Président (M. Gagnon) : Oui.

M. Fontecilla : OK. M. le Président, moi, ça n'apparaît pas encore sur Greffier, donc...

Le Président (M. Gagnon) : On peut vous laisser quelques instants. Est-ce que vous voulez qu'on suspende ou... Vous avez pris connaissance? C'est bon? Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement introduisant le nouvel article 10...

Une voix : ...

Le Président (M. Gagnon) : Ah! est-ce que l'amendement... pardon, est-ce que l'amendement est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Adopté. Est-ce qu'il y a des interventions en lien avec l'article 10? Alors, nous pouvons adopter l'article 10 tel qu'amendé?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Adopté, ce qui nous amènerait à 12.2. Alors, nous allons faire...

Mme Duranceau : Tout à fait.

Le Président (M. Gagnon) : Est-ce qu'il y a consentement pour ouvrir l'article 12.2?

Des voix : Consentement.

Le Président (M. Gagnon) : Il y a consentement. Mme la ministre. Est-ce qu'il y a consentement pour retirer l'article 12.2?

Des voix : Consentement.

Le Président (M. Gagnon) : Consentement. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Alors, on dépose un nouvel article 12.2 qui sera inséré après l'article 12.1 du projet de loi tel qu'amendé. Donc, c'est la Loi sur les compétences municipales.

12.2. La Loi sur les compétences municipales est modifiée par l'insertion, après l'article 91.3, du suivant :

«91.4. Toute municipalité locale peut accorder une aide aux fins de la réalisation d'un projet d'habitation, visé par une entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement et un tiers, qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil.

«La Loi sur l'interdiction de subventions municipales ne s'applique pas à une aide accordée en vertu du premier alinéa.»

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions?

Mme Dufour : Bien, non, M. le Président. C'est juste pour rappeler que c'est... c'est parce que c'est pour le procès-verbal, on m'a dit qu'il fallait que je commente à chaque article, donc, juste rappeler que c'est la même chose, c'est... on vient référer à l'article 1979 du Code civil, tel que je l'ai soulevé hier en commission. Ne pas le faire aurait pu amener certains enjeux, notamment permettre qu'une contribution soit faite pour, en fait, du logement étudiant privé. Et donc, là, on vient resserrer ça. Merci.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la députée. 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 que l'article 10... Est-ce que l'article 12.2, pardon, est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Gagnon) : Donc, le nouvel article 12.2 est adopté.

Une voix : ...

Le Président (M. Gagnon) : ...article 37.2. Mme la ministre, est-ce que vous voulez nous en faire lecture, s'il vous plaît?

• (11 h 40) •

Mme Duranceau : 37.2, donc, alors, on insère, après l'article 37.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

«37.2. Une municipalité locale peut, avant le — alors, on indique ici la date qui suit de cinq ans celle de la sanction de la présente loi — autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins trois logements et que l'une des conditions suivantes est respectée :

«1° le projet est composé majoritairement de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil;

«2° la population de la municipalité est de 10 000 habitants ou plus et le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne des hypothèques et du logement à l'égard du territoire de la municipalité ou d'une région métropolitaine de recensement qui comprend ce territoire est inférieur à 3 % à un moment entre le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi) et le (indiquer ici la date qui suit de cinq ans celle de la sanction de la présente loi).

«Aucune autorisation ne peut toutefois être accordée en vertu du premier alinéa si le projet est situé :

«1° à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation délimité dans un schéma d'aménagement et de développement en vigueur sur le territoire de la municipalité;

«2° dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;

«3° dans une zone où aucun usage résidentiel n'est autorisé.

«Une autorisation visée au premier alinéa peut comprendre l'autorisation, malgré toute disposition d'un règlement municipal relatif à la démolition d'immeubles, de démolir un immeuble compris dans le site d'implantation, à l'exclusion d'un immeuble qui comprend un logement ou d'un immeuble patrimonial au sens de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

«La résolution par laquelle le conseil municipal accorde l'autorisation prévoit toute condition qui doit être respectée aux fins de la réalisation du projet. Elle peut notamment prévoir que l'autorisation est conditionnelle à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité qui établit des règles permettant d'assurer, pour la durée qu'elle détermine, le caractère social ou abordable des logements ou qu'ils demeurent destinés à des personnes aux études.

«La résolution doit être précédée d'un projet de résolution soumis à une consultation publique comprenant une assemblée publique lors de laquelle le représentant de la municipalité explique le projet de résolution et entend les personnes et organismes qui désirent s'exprimer. La municipalité annonce l'assemblée publique au moyen d'un avis publié au plus tard le septième jour qui précède sa tenue.

«La résolution doit, pour entrer en vigueur, être conforme au schéma d'aménagement et de développement en vigueur sur le territoire de la municipalité. Cette conformité est établie selon les règles applicables aux règlements d'urbanisme, dont celles prévues aux articles 137.2 à 137.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, avec les adaptations nécessaires. Malgré toute disposition inconciliable, la procédure suivante s'applique à l'égard de la résolution :

«1° la municipalité régionale de comté doit se prononcer dans les 30 jours suivant la réception de la résolution;

«2° la municipalité régionale de comté fait défaut de se prononcer dans le délai prévu au paragraphe 1°, la résolution est réputée conforme au schéma d'aménagement;

«3° la municipalité régionale de comté ne peut refuser de se prononcer pour le motif que la municipalité est en défaut d'apporter une modification de concordance à son plan d'urbanisme ou à l'un ou l'autre de ses règlements d'urbanisme;

«4° dans le cas d'une municipalité dont le territoire n'est pas compris dans celui d'une municipalité régionale de comté, une personne habile à voter du territoire de la municipalité ne peut pas demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité de la résolution au schéma d'aménagement et de développement.

«Le conseil de ville de la ville de Montréal, de la ville de Québec ou de la ville de Longueuil peut déléguer à un conseil d'arrondissement l'exercice du pouvoir prévu au présent article.»

Donc, l'amendement proposé introduirait dans le projet de loi un nouvel article 37.2, lequel permettrait aux municipalités locales d'autoriser, à certaines conditions, un projet d'habitation qui déroge à ses règlements d'urbanisme.

C'est un pouvoir exceptionnel qui aurait une durée limitée à cinq ans suivant la sanction de la présente loi.

Et je pense que c'est ce que je vais mentionner pour le moment. Le but, c'est un superpouvoir pour accélérer le développement des projets.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des interventions en lien avec l'amendement introduisant l'article 37.2? Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Certainement, M. le Président, il y en aura plusieurs. Je comprends qu'on veut présenter un superpouvoir. Par contre, on a adopté le projet de loi n° 16 il n'y a pas très longtemps, on l'a adopté en juin, si je ne me trompe pas, ou fin mai, et, à ce moment-là, il y a eu quand même un agrandissement, disons, un... des pouvoirs, qui a été donné aux municipalités, notamment le zonage incitatif qui a été adopté à ce moment-là.

Et il y a deux semaines, on a eu un long débat de deux heures sur une proposition que j'avais faite de faire du zonage différencié, et parmi... et pendant ce débat, il y a eu plusieurs membres du gouvernement qui sont venus parler du zonage incitatif, qui en ont parlé vraiment en bien, parce que c'était une mesure que la ministre des Affaires municipales a introduite dans son projet de loi n° 16, et elle-même a exposé à quel point ça donnait beaucoup plus de latitude aux municipalités, qu'ils pouvaient déroger, mais il y a quand même certaines limites qui sont établies dans le projet de loi n° 16. On parle de... d'un 33 %, si c'est... on peut déroger à la norme de 33 % partout ou de 50 % sur les axes de transport en commun structurant.

Là, ce qu'on vient dire ici, avec cet amendement-là, c'est que toute municipalité de 10 000 habitants et plus, ça, c'est 112 villes au Québec... ça toucherait 112 villes, parce qu'on dit : qui ont un taux d'inoccupation de moins de 3 % ou inférieur à 3 %. Ce sont l'ensemble des 112 municipalités en question. Le Québec en entier est sous les 3 % actuellement. Donc, on dit : Tout l'ensemble des municipalités, les 112 villes... Puis là je ne sais pas pourquoi qu'on s'est arrêté au 10 000, là, il y a des besoins en logement partout, pas juste dans ces 112 villes là, mais on a mis ça, 10 000. Pourquoi? Je ne le sais pas.

Puis là, après ça, on dit : Bien, eux pourraient autoriser, ces villes-là, sans possibilité de contestation référendaire quelconque, tout projet qui déroge, de trois logements et plus, mais on s'entend que, quand que les promoteurs viennent voir les villes, généralement, c'est des projets plus denses que trois logements pour proposer, dans le fond... dans le fond, qui pourraient... dans le fond, les villes auraient le pouvoir de déroger à leur règlement d'urbanisme.

Et là les règlements d'urbanisme, ça n'a pas été fait sur un coin de table. Des règlements d'urbanisme, c'est quelque chose qui est... qui a été réfléchi, qui a été analysé, qui répond à des objectifs. D'ailleurs, le gouvernement est en train de revoir ses OGAT, là, les objectifs gouvernementaux d'aménagement du territoire. On est là-dedans, actuellement. Il n'y a pas longtemps, en juin dernier, la ministre des Affaires municipales et le ministre de la Culture ont dévoilé le plan d'action de la Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire, et tout s'imbrique. Quand on lit d'ailleurs le plan d'action, on constate, là, qu'il y a une feuille de route que le gouvernement s'est donnée, que la ministre des Affaires municipales avait travaillée en amont, et le projet de loi n° 16 faisait partie de cette feuille de route là.

Puis là on arrive avec... rendus dans le 31, sur un amendement qui concerne la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, mais qui va bien au-delà de ce qui a été discuté dans le projet de loi n° 16, alors que le projet de loi n° 16, c'était son objectif principal. On discutait d'aménagement et d'urbanisme, on discutait de normes, on discutait des objectifs des schémas d'aménagement. Et là on arrive dans un projet de loi qui, au départ, ne devait que s'adresser... la relation locateur-locataire. Là, on arrive avec un amendement qui, franchement, change la donne beaucoup.

Moi, j'aimerais bien entendre l'Ordre des urbanistes du Québec sur cette question. J'ai discuté avec des gens en urbanisme parce que j'ai été présidente de l'Association québécoise d'urbanisme, donc j'ai pu échanger dans les derniers jours sur cette proposition, et les gens sont sous le choc, là, quand je leur donne... quand on leur donne les détails de ce que ça représente. Ici, il n'y a plus de limite puis de critères, alors que le projet de loi n° 16, lui, venait encadrer. Il y avait possibilité de déroger, pas de processus référendaire pour déroger de 33 % de la norme, du 50 % sur les axes de transport en commun, alors il y avait quand même une latitude qui a été donnée aux villes.

D'ailleurs, Mme Laforest, il n'y a pas plus que deux semaines, disait que ça permettait d'atteindre les objectifs, le zonage incitatif, qu'il fallait lui donner du temps, que c'était un... qu'il y avait beaucoup d'avantages, qu'il serait prématuré présentement d'introduire le zonage différencié, qui, somme toute, est beaucoup moins... disons, beaucoup moins... comment dire, je ne sais pas comment... qui sortent beaucoup moins de la norme que ce qui est proposé ici. Puis on dit : On va laisser les municipalités le temps d'explorer le zonage incitatif. Ça, c'était il y a deux semaines. Et là elle rappelle qu'il y a possibilité de densifier de 33 %, dans son intervention, puis elle rappelle, à la fin, que les municipalités ont quand même plusieurs pouvoirs en habitation, puis on va voir comment ça se passe avec tous les projets pilotes qu'on a lancés partout au Québec. Il y a deux semaines, deux semaines.

Et là on arrive avec un amendement qui sort complètement de ces balises-là. Au départ, je vous avoue, quand je l'ai lu, l'amendement, je me suis dit : Ah! ça doit être... on veut dire que si c'est... qui répond à deux conditions : que ce soit du logement social et que ce soient des municipalités de plus de 10 000 habitants et... Mais là ce n'est pas ça, c'est... Dans le fond, je ne sais même pas pourquoi que le critère 1^o est donné, là, on dit d'au moins trois logements et plus, on dit que le projet est composé majoritairement de logements sociaux ou abordables. Ça, ça... je ne sais même pas pourquoi qu'on le mentionne, parce que, dans le fond, tout projet pourrait être... présenté est dérogatoire.

• (11 h 50) •

Petit... le seul point positif, c'est qu'on dit qu'il faut respecter au sens, tu sais, d'un immeuble patrimonial, là, mais après ça, tout ce qui est règlement de démolition, si ce n'est pas patrimonial, ça ne vient plus en ligne de compte. Je ne sais pas ce qui se passe avec le règlement de lotissement, le règlement de construction. Ça, ce n'est pas clair pour moi. Mais ce qui est clair, c'est que ça sort beaucoup, beaucoup du cadre de ce qu'on a discuté jusqu'à maintenant, on s'en va à des places qu'on n'a jamais évaluées, et qui va beaucoup trop loin sans avoir pu consulter tous ceux que ça impacterait.

Et je vous le dis, c'est simple, là, ce qui est proposé ici, ça court-circuite tous les outils de planification d'urbanisme qu'une ville a mis en place. Puis ils ont travaillé avec leur comité consultatif en urbanisme, ils ont travaillé avec les citoyens pour mettre ça en place. Ça a pris du temps. Il y a eu des consultations pour mettre en place... Moi, je l'ai fait, là, l'exercice, là, j'ai fait tout l'exercice d'adoption du schéma d'aménagement puis tout l'exercice d'un nouveau règlement d'urbanisme. Ça prend du temps, c'est... il faut le réfléchir. Puis pourquoi ça prend du temps? Parce qu'on veut des milieux de vie qui font du sens.

Puis je peux vous dire, comme ancienne élue municipale, j'en ai vu, des projets proposés qui n'avaient aucun sens. On a réussi, par nos règlements, par des encadrements, à venir faire en sorte que la ville se tienne. Mais Laval vient d'une... a été une ville construite à l'époque où il n'y en avait pas, de vrai plan d'urbanisme. M. Savoie le disait, le schéma d'aménagement, c'était un peu... rien, en fait, et les règlements d'urbanisme, à l'époque, c'était... ça permettait tout et n'importe quoi. C'était le far west, et ça a l'air de ça. Quand on laisse le far west, ça a l'air de ça, quand ça se construit. Après ça, on va dire : Bien, les élus municipaux ont le choix de dire oui ou non, mais, dans les faits, ce n'est pas comme ça, on a beaucoup de pressions. Et, si on vient mettre des balises, il y a une raison. Il y a une raison.

Je pense, j'ai 20 minutes d'intervention, là, je pourrais... je pourrais parler pendant une heure de ça, mais moi, ça me... je n'en reviens pas comment cet amendement-là vient dire, dans le fond, tout ce qui a été prévu par les élus, fonctionnaires, experts municipaux, ça n'existe plus. Qu'est-ce qui va arriver avec les dérogations mineures? Est-ce qu'on passe par-dessus ça, les marges? Les marges existent pour une raison. On veut protéger les vues, par exemple, on veut protéger les... L'ombre, on veut... on veut s'assurer qu'un projet ne soit pas trop dense, ce qui ferait en sorte qu'un voisin n'ait plus du tout possibilité d'avoir un potager, parce qu'il serait dans l'ombre toute sa journée. Puis ça, j'en ai vu, des projets. Il y en a un qui m'a été présenté une fois, 56 étages, 56 étages. Autour, c'étaient des un étage, deux étages. Mais lui, il venait d'ailleurs, il avait de l'argent, puis ça lui tentait de faire une tour de 56 étages à cette place-là... que moi, ça ne m'a pas impressionnée. Mais là ce qu'on vient dire, c'est que les élus pourraient autoriser... ils pourraient... Il faut qu'ils fassent une consultation publique, mais elle n'a pas force de loi, elle n'a pas... il n'y a aucun citoyen qui pourrait s'y opposer avec cette proposition-là. Donc, on pourrait vraiment se ramasser avec tout et n'importe quoi.

Et je suis désolée, mais je dois dire, ce n'est pas l'ensemble des 100... 1 181 maires ou mairesses du Québec qui n'ont qu'une seule... qu'un seul objectif : le bien de la population. Et, des fois, il y a du monde qui se font convaincre de construire des choses qui n'ont pas de bon sens, puis de toutes sortes de façons qu'ils se font convaincre. Ça fait que... J'avais...

Le Président (M. Gagnon) : ...reste 10 minutes.

Mme Dufour : Ah! il me reste 10 minutes. Ah! mon Dieu, j'ai du temps. OK. Excellent. Puis je vais arriver avec des amendements, tu sais, vous comprendrez, là, pour moi, c'est... en tout cas, je n'en reviens pas qu'on propose ça. Mais je vais peut-être introduire des... c'est notre collègue qui est en face, je ne peux pas nommer son nom, député de Chicoutimi, Saguenay...

Une voix : Lac-Saint-Jean.

Mme Dufour : Lac-Saint-Jean, oui, le député de Lac-Saint-Jean, lors d'une allocution, il y a deux semaines, justement, sur le zonage différencié, a parlé quand même bien du projet de loi n^o 16, où il disait, là, que ça introduisait différentes exceptions référendaires pour des projets qui visent la consolidation des milieux de vie et, par extension, l'accroissement de l'offre de logements, que... c'est ça, ces extensions visent certains objets de zonage moins sensibles pour les citoyens, mais qui facilitent la densification.

Donc, tu sais, déjà là, on dit «moins sensibles», donc on vient... on est à la bonne place pour les citoyens ici, des modifications visant... Bon, il y a eu aussi des modifications qui ont été faites sur les logements accessoires, mais ça, on y reviendra. Et là il dit bien qu'on vient mettre un maximum de 33 % des normes en vigueur. Déjà, c'était quand même téméraire de proposer ça, mais on a... tu sais, tout le monde a été consulté, puis on a dit : OK. On va de l'avant avec ça, puis même une exemption, là, de... jusqu'à 50 % dans le cas des secteurs desservis par un réseau de transport structurant. Ce n'est pas rien, là, aller 50 % au-delà de la norme. Ça, ça veut dire qu'autour du REM, autour des métros, si un zonage, actuellement, je ne sais pas, moi, permet du six étages, bien là, on pourrait en faire neuf étages de plein droit.

Ce n'est pas rien. Bien, de plein droit, en fait, ça vient avec une entente, là, dans le cas du zonage incitatif, mais pas de consultation référendaire là-dessus, les gens ne peuvent pas s'y opposer. Donc, on a donné quand même des grands pouvoirs aux villes. Puis ils font, les villes, avec le zonage incitatif... elles le font en échange d'une entente avec le promoteur.

Et là je pense qu'il en parle, mais, de toute façon, je peux le dire moi-même, le zonage incitatif vient avec une entente où, en échange de cette densité, il y a un gain. Il y a un gain pour les citoyens, il y a un gain pour la municipalité. Et ça, c'est... on laisse la latitude aux maires, aux mairesses... ou au conseil municipal, plutôt, de définir ce serait quoi. Donc, ça peut être un meilleur bâtiment environnemental, mais ça peut aussi être un banc de parc devant ou un petit parc, dépendamment de l'ampleur du projet. Ça peut être du logement social. On veut des logements, ça peut être des logements pour des familles. Si la municipalité dit : Bien, tu sais, dans ton projet, là, on aurait besoin d'avoir, tu sais, au moins une dizaine de logements famille, ça pourrait être dans l'entente. Donc, on donne beaucoup de latitude, et ça, c'est déjà prévu dans la loi, et les villes peuvent le faire. Alors, difficile pour moi de comprendre pourquoi on veut aller encore plus loin sans avoir même consulté les gens là-dessus.

Et là je vais lire, encore une fois, les propos du député de Lac-Saint-Jean, donc : «La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme confère aux municipalités plusieurs pouvoirs en la matière. Pensons au règlement de zonage, au règlement de lotissement, de construction. Ils permettent aux municipalités d'adopter des normes impersonnelles qui s'appliquent sans distinction quant à la personne visée. Ce sont des principes essentiels au bon fonctionnement de la société — écoutez, celle-là — ça garantit qu'une municipalité ne fera pas de discrimination dans l'application de sa réglementation et que tous sont égaux quant à leurs droits qui en découlent.»

Ça, c'est intéressant parce que, quand on pense comment ça se négocie, des changements de zonage, bien, pour l'avoir vécu à maintes reprises, les promoteurs viennent nous voir, comme élus municipaux, ils nous disent : Aïe! Moi, j'ai un beau projet, je veux te présenter ça. Il y a eu un ancien maire à Laval qui a fait de la prison, c'est le seul que je peux parler, parce que lui, il a été condamné, mais il y en a eu plein d'autres qui ont fait la même chose, mais ils n'ont juste pas été condamnés. Ça fait que je ne peux pas mentionner les exemples, mais c'est pour ça que je reviens toujours à Laval, parce que lui, je ne peux pas me faire poursuivre, il a été condamné, mais tout le monde le sait qu'il y en a eu beaucoup d'autres comme ça.

Et bref, ce maire-là, bien, il autorisait des projets en fonction des changements de zonage, en fonction de ce qu'il avait en échange, un petit bénéfice quelconque. Ce n'était pas toujours clair, c'était quoi, souvent, c'étaient des enveloppes, mais ça a pu être bien d'autres choses. Il y a eu des changements de zonage qui ont favorisé son frère, je ne me rappelle plus lequel parce qu'il en avait beaucoup, qui ont favorisé son frère qui, lui, a fait beaucoup de sous sur le dos de d'autres personnes. Et c'est des choses qu'on pourrait voir.

Et là il n'y a même plus de changement de zonage qui serait possible, donc les citoyens ne pourraient même plus venir au micro puis s'opposer. Dans le fond, le changement, il serait de facto de plein droit en échange d'une négociation qui n'est même pas avec une entente. Tu sais, au moins, dans le projet de loi n° 16, on prévoyait une entente où, là, il y avait quelque chose qui devait être entériné par, évidemment, le comité consultatif en urbanisme et les... et le conseil municipal. Là, on dit : Même plus besoin de CCU là-dedans, le comité consultatif en urbanisme, on ne... même plus les consulter, on va aller au-delà de la norme, si on le souhaite. Et, comme je l'ai dit, ce n'est pas toujours des bons projets qu'on nous présente.

Et là je vais revenir avec les... toujours les propos du collègue de Lac-Saint-Jean, parce que c'est vraiment... c'était une très bonne allocution que le collègue a faite il y a deux semaines, très, très étoffée. Il nous explique tout comment fonctionne le règlement de zonage, comment fonctionnent les schémas d'aménagement. Je ne sais pas si la ministre l'a lue, mais c'était vraiment un cours 101 en urbanisme que le collègue a fait. Moi, j'avais bien apprécié de l'entendre, même si je n'étais pas d'accord avec tout ce qu'il avait dit, mais...

• (12 heures) •

Une voix : ...

Mme Dufour : Hein? C'est normal, c'est ça, exactement. Et là il disait : «Le règlement de zonage fixe des normes qui s'appliquent uniformément par zone, par secteur de zone ou à l'ensemble du territoire.» Là, on s'entend qu'avec la proposition faite par la ministre il n'y en a plus, de norme, là. Ça n'existe plus. Puis là, après ça, on dit que le règlement de zonage est un règlement d'application normative. C'est important, les normes. C'est important, les normes, parce qu'il y a justement une question de droit où tout le monde sait qu'est-ce qu'on peut faire sur un terrain.

«Le règlement doit donc être rigoureux et précis, non seulement pour que les citoyens comprennent les normes qu'ils doivent respecter, mais également — écoutez ça — pour que la municipalité puisse l'appliquer objectivement, notamment dans le cadre de la délivrance de ses permis et de ses certificats.» Je ne pourrais pas mieux dire que le député de Lac-Saint-Jean là-dessus. C'est très bien dit. Il ne faut pas de normes... et il dit : «Les normes de zonage ne peuvent pas être arbitraires ou déraisonnables.» C'est exactement... Et ça, cet article-là, ce qu'on nous propose, c'est de l'arbitraire et peut-être du déraisonnable, vu qu'on n'a aucune idée de ce qui va ressortir au bout du compte.

Donc, c'est pour ça, M. le Président, que, de un, je vais proposer beaucoup d'amendements, mais, de deux, j'invite la ministre, sincèrement, à retirer l'article et à ce qu'on commence par travailler avec le zonage incitatif, qui a été proposé par sa collègue. D'ailleurs, je serais curieuse de savoir ce que sa collègue en pense, du zonage, du nouveau zonage qui est proposé ici. En fait, on n'a pas de nom, là. Exactement, c'est ça, je serais curieuse de savoir pourquoi ça n'a pas été intégré dans le projet de loi n° 16, il n'y a pas si longtemps...

Une voix : ...

Mme Dufour : Ah! j'ai deux minutes encore? Je serais curieuse de savoir pourquoi ça n'a pas été intégré dans le projet de loi n° 16, il n'y a pas si longtemps, qu'on a adopté il y a quelques mois à peine, et pourquoi qu'on n'a pas consulté personne là-dessus. C'est comme... ce n'est pas un changement qui est banal, c'est vraiment majeur. Et, quand j'en parle à des urbanistes, ils sont sidérés, M. le Président, sidérés de ne pas avoir été consultés, évidemment, mais sidérés qu'on laisse, dans le fond, sans contrôle aucun, aucun critère, aucune limite, la possibilité d'autoriser à peu près n'importe quel projet. Parce qu'on s'entend que trois logements et plus, c'est n'importe quel projet. On ne peut pas aller de l'avant sans avoir au minimum consulté des gens là-dessus et voir comment on pourrait au moins l'encadrer pour éviter qu'il y ait des dérives, comme on a vu chez nous, à Laval. Merci.

Le Président (M. Gagnon) : Mme la députée, si vous voulez déposer un amendement, il faut le faire dans le temps restant.

Mme Dufour : Ah oui! Excusez-moi. Oui, on me dit qu'il faut que j'annonce un sous-amendement. Le premier...

Le Président (M. Gagnon) : Dans le temps restant.

Des voix : ...

Le Président (M. Gagnon) : Nous allons suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 12 h 04)

(Reprise à 12 h 09)

Le Président (M. Gagnon) : Alors, nous avons une proposition de sous-amendement. S'il vous plaît, la députée de D'Arcy-McGee, faire la lecture du sous-amendement, s'il vous plaît.

Mme Prass : Donc, l'amendement à l'article 37.2 du projet de loi est modifié par :

1° le remplacement des mots «l'une des conditions suivantes» par «la condition suivante»;

2° le retrait du paragraphe 2° dans le premier alinéa.

L'amendement se lira comme suit : Insérer après l'article 37.1 du projet de loi, tel que demandé, le suivant :

«37.2. Une municipalité locale peut, avant le (indiquer ici la date qui suit de cinq ans celle de la sanction de la présente loi), autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins trois logements et que la condition suivante est respectée :

«1° le projet est composé majoritairement de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil;».

• (12 h 10) •

Le Président (M. Gagnon) : Merci. J'en profite pour donner un petit point d'information. Nous allons faire une petite correction de forme... sera faite, la commande de sous-amendement sera ajustée, d'ailleurs, un mot, «introduisant». Est-ce qu'il y a des interventions? Oui, députée de Mille-Îles, s'il vous plaît, la parole est à vous.

Mme Dufour : Oui. Je ne prendrai pas un 20 minutes en ligne, cette fois-ci. Dans le fond, l'amendement qui est proposé ici, c'est... parce que, quand on a discuté du zonage différencié, la ministre a dit, à un moment donné... c'est peut-être plus récemment, en fait, quand elle a déposé son amendement, qu'elle a dit que, dans le fond, elle arrivait à quelque chose qui allait faire la même chose, et tout ça, un amendement qui allait faire la même chose que zonage différencié. Vous comprendrez que ce n'est pas du tout la même chose.

Ceci dit, pour atteindre les mêmes objectifs, l'amendement que je propose viendrait le faire. Dans le fond, ce qu'on viendrait dire, c'est que toute municipalité pourrait autoriser un projet, de façon dérogatoire... un projet majoritairement de logements sociaux ou abordables, et ce, toute municipalité au Québec, parce que les besoins en logements sociaux et abordables sont partout au Québec, ils ne sont pas juste dans les municipalités de 10 000 habitants et plus.

Par contre, on vient enlever l'enjeu que j'ai décrit, où il n'y a pas de critère, il n'y a pas de... en tout cas, on ne sait pas trop d'où ça vient, là, mais l'article... le deuxième alinéa, la deuxième condition qui dit que, dans le fond, on peut déroger au règlement d'urbanisme pour toute ville, pour tout projet de logement, là, tout projet de logement, peu importe c'est quoi. Et donc cet amendement-là donnerait cette latitude-là entière aux municipalités, entière, mais seulement pour des logements sociaux abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil.

Et le raisonnement derrière ce pour quoi donner cette latitude-là, c'est que, là, au moins, on a un but public. Ça va servir le public, les citoyens, de pouvoir autoriser de façon dérogatoire des projets sans qu'il n'y ait de critère, sans qu'il n'y ait de limite, si c'est du logement social abordable ou des résidences étudiantes. Mais, lorsqu'on parle de projets de condos, de maisons, de... bien là, ce ne serait pas des maisons, parce que c'est trois logements et plus, mais, lorsqu'on on parle de condos, de... puis ça peut être, tu sais, des tours de 30 étages, etc. Là, on n'est plus dans le bien public, là. Là, on est dans le bien privé, dans le bénéfice privé.

Et d'ailleurs je ne sais pas si la ministre a fait le calcul de l'incidence de son projet de loi sur... de cet amendement-là sur la valeur des terrains. Quand il n'y a plus de critère puis de contrôle, les terrains... la valeur des terrains va en fonction

de ce que le zonage prévoit. Et donc, là, s'il n'y a plus de contrôle, il n'y a plus de critère, là, les terrains vont commencer à s'échanger, dans certains... dans ces villes-là, à des prix de fous, ça risque d'avoir une incidence sur l'inflation et retarder des projets de logements sociaux qui, eux, ne pourront pas compétitionner, ce qui était l'objectif du zonage différencié, de permettre aux projets de logements sociaux d'être compétitifs pour l'achat des terrains.

Mais bref, ma proposition d'amendement, c'est la suivante. J'ai ouvert le débat, je reviendrai, donc, pour commenter cet amendement-là... sous-amendement-là, plutôt, ultérieurement. Puis je pense que mon collègue aussi... Les autres collègues, je vais les laisser parler. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la députée. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Oui, Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Duranceau : Je pense que c'est important, là, de se rappeler qu'on est dans un contexte de crise du logement, là, et que ce n'est pas le logement social puis le logement abordable, qui sont financés par l'État, qui vont nous faire sortir à eux seuls de la crise.

Alors, on a entendu l'APCHQ, la semaine dernière, nous dire qu'il y a 50 000 unités de logement qui sont bloquées partout sur le territoire. C'est exactement pour ça, là, cette mesure-là. C'est qu'à un moment donné, le «pas dans ma cour», l'inertie des administrations municipales... Il faut que ça bouge. Puis, parce qu'on est en situation de crise, c'est une situation exceptionnelle, puis on pense que des pouvoirs exceptionnels sont nécessaires... et ce n'est pas le «free for all». Une municipalité «peut». En fait, je ne fais pas le débat pour, nécessairement, tous les gens qui nous écoutent, là, c'est pour qu'on puisse avancer ensemble. Donc, le «une municipalité peut», donc ce n'est pas partout permis, garanti, soudainement, tout prend de la valeur. Une municipalité peut. On s'entend, ça va provoquer... là, les gens sont troublés par la mesure. Bien, je comprends, on a une crise, ça fait qu'il faut agir puis...

Donc, cette mesure-là va attirer l'attention, donc les municipalités qui vont décider de s'en prévaloir vont être sous les projecteurs et, donc, vont agir dans les règles de l'art. Aussi, je tiens à rappeler que tout le code de surveillance qui n'était pas en place, toute la gouvernance qui n'était pas en place, du temps du maire Vaillancourt, là, bien, elle est en place aujourd'hui. Il y a vraiment une attention particulière qui est portée sur ça par les oppositions, par les médias. Donc, je veux dire, ça va être surveillé, cette mesure-là.

Puis la bonne chose, c'est que, dans des cas où, finalement, tout est fait dans les règles de l'art, bien, on va pouvoir avancer. Parce que, là, il y a beaucoup de monde qui a peur d'avoir peur puis qui n'avance plus, justement, suite à ces... à toutes les restrictions qui ont été mises en place. Et le «pas dans ma cour» est présent, il est présent pour du logement social abordable mais il est présent pour d'autres choses aussi. Et puis je pense que, là, l'intérêt global, l'intérêt collectif est mal servi, parce qu'on focusse sur l'intérêt de quelques individus qui veulent protéger... ou qui ont des avis qu'ils veulent protéger. Alors, cette mesure-là vient... Elle est d'ailleurs très, très, très appréciée, là, par les municipalités qui en ont pris connaissance. Les gens sont contents, on leur donne les pouvoirs d'agir. Puis que ça aille plus vite, je ne comprends pas qu'on soit...

Puis là, peut-être, précision, il n'y a pas de restriction, quand on parle de logement social abordable ou pour des personnes aux études, mais on est venus mettre... on est venus restreindre, quand on parle de logement de manière générale, aux municipalités de plus de 10 000 habitants puis quand les taux d'inoccupation sont en bas de 3 %, pour justement viser des municipalités plus grosses, donc plus organisées, donc avec une gouvernance peut-être plus développée, là.

Alors, c'est pour ça qu'elle est là, cette mesure-là. Le chiffre de 10 000, c'est que la statistique annuelle... les statistiques annuelles disponibles, là, c'est... ne vont pas en bas de 10 000 habitants, ça fait que c'est pour ça qu'on a choisi ce chiffre-là. Mais on est bien conscients que ça secoue, ça aussi, les colonnes du temple, mais c'est nécessaire dans le contexte actuel. Et ce n'est pas pour rien que c'est une disposition qui est maximum de cinq ans. On donne ces pouvoirs-là exceptionnels parce qu'il y a une crise. Et ce n'était pas dans le projet de loi n° 16 que ça devait être pris en compte, parce que, bon, c'est un projet de loi qui visait à une pérennité à plusieurs égards. Là, on veut des pouvoirs exceptionnels dans un contexte exceptionnel.

Puis vous avez parlé du projet de loi n° 16, tantôt. C'est vrai, c'est tout le schéma d'aménagement, mais... puis vous le savez mieux que moi, là, mettre en place, ça va prendre plusieurs années. Donc, les OGAT, le schéma d'aménagement, après ça les règlements d'urbanisme, là, on veut accélérer le processus. On ne peut pas se permettre d'attendre trois ans que tout ça soit en place, je veux dire, on va juste continuer de tirer dans notre chaloupe puis on ne règle rien pour la crise. Alors, ça prend des mesures exceptionnelles parce que le contexte est exceptionnel. Puis je pense que c'est une mesure qui vise le bien collectif plutôt que le bien de groupes restreint, et là on est mal servis, collectivement, si on n'adresse pas ça.

Le Président (M. Gagnon) : Merci, Mme la ministre. D'autres interventions? Je vois la députée de Mille-Îles.
• (12 h 20) •

Mme Dufour : Merci. Bon, là, la ministre a parlé que les maires pourront faire ça dans les règles de l'art, qu'il y a des moyens de contrôle qui n'existaient pas à l'époque. Bien, à l'époque, il y avait la Commission municipale du Québec et il y avait même de la police, mais personne ne bougeait.

Elle a parlé des médias, de l'opposition qui est présente, mais j'aimerais rappeler qu'il y a beaucoup d'endroits où il n'y en a pas, d'opposition. Et il y a de moins en moins de médias, malheureusement, on le voit, ils ferment à vitesse grand V, les médias régionaux. Et avec l'annonce, là, de TVA, la semaine dernière, ça va faire mal, en région, encore plus. Et donc, tu sais... Puis c'était un des enjeux, à Laval, c'est que, justement, on était dans un vide médiatique, Montréal prenait toute l'attention, il n'y avait rien, rien, rien qui touchait Laval, c'était très difficile, malgré qu'on

était juste à côté. Ça fait qu'imaginez un endroit où on est plus éloigné. Puis ce n'est pas juste des grandes villes, là, il y en a un paquet, de villes qui atteignent les 10 000, là, mais qui ne sont pas nécessairement des grandes villes.

Là, elle a parlé... la ministre a parlé qu'on avait choisi des villes avec une gouvernance plus développée. Moi, je peux peut-être vous donner l'exemple d'une ville où ma mère habite, je la connais bien, j'ai passé mon enfance là, Carignan, Carignan, une ville, c'est ça, de 11 931 habitants, donc on rentre dedans. Il y a quelques années, il y a eu un promoteur qui a déposé un projet, puis là je cherche l'article, déposé un beau projet pour l'île au Foin, hein, un beau projet. Je ne sais pas s'il y en a qui connaissent l'île Goyer, les... Carignan, mais l'île au Foin, c'est une île, là, absolument magnifique, naturelle, où on allait marcher. Et bref le promoteur avait convaincu la mairesse... je cherche l'article, mais, en tout cas, il avait convaincu la mairesse que ça prenait une tour de 10 étages dans cette île-là. Donc, c'est ça, il a proposé un projet de 10 étages, l'île au Foin. C'est sûr que ça aurait fait des logements, mais je ne sais pas si on le sait, là, mais... Je ne sais pas si j'ai le droit de montrer une petite photo, mais c'est un beau milieu naturel, très, très beau, puis c'est ça que... c'est là qu'il voulait faire un 10 étages.

Bien, la population, il y a eu une consultation de zonage, ça a été battu en référendum par les citoyens, et depuis Carignan a acheté cette île-là pour la protection. Ça ne faisait aucun sens, ce projet-là. Donc, même si c'était fait dans les règles de l'art puis que c'était une ville avec une gouvernance, bien, c'est un projet qui aurait pu se faire, qui aurait détruit un endroit absolument magnifique, donc...

Puis là ce qu'on propose, là, ça bafoue complètement la démocratie citoyenne. Et je suis d'accord avec la ministre pour dire qu'actuellement ça n'a pas de bon sens, le «pas dans ma cour», il y a... Il faut revoir les règlements, la façon qu'on consulte les citoyens, le processus référendaire. Et je l'ai dit maintes fois, pendant l'étude du projet de loi n° 16, il faut faire cet exercice-là. Mais de là à dire qu'on enlève tout puis qu'il n'y en a plus du tout, ça, c'est une étape, là, une marche très haute qu'on nous propose de prendre, où, à mon avis, les citoyens... Dans le cas que je vous ai donné, Carignan, les citoyens, là, il y a une sagesse. Il y a eu une sagesse, puis d'ailleurs, ce qui est drôle, c'est que l'endroit exact où le projet devait se faire, ça, c'était, à peu près trois ans plus tard, je ne sais pas si vous pouvez voir, M. le Président, trois ans plus tard, inondé complètement. Le projet aurait pu se faire, là, puis il aurait été inondé. Ce n'était pas le bon endroit pour faire un projet, les citoyens, eux, le savaient. Mais ça aurait été légal de le faire, si le processus... si on avait suivi ça. La mairesse n'aurait même pas eu à faire un référendum, et il se serait fait, tu sais, de plein droit. Ça n'a pas de bon sens.

Et donc, là, j'ai entendu la ministre qui nous a... qui a dit que, bien, il fallait agir, que ça prendrait des années avec les OGAT. Je rappelle que le projet de loi n° 16 permet, a adopté le zonage incitatif. Le zonage incitatif, ça ne prend pas trois ans, là, il est en vigueur maintenant. Les villes peuvent déjà densifier davantage, grâce à ce zonage-là, sans processus référendaire. Alors, j'aimerais qu'elle m'explique pourquoi le zonage incitatif ne peut pas faire la job. Pourquoi, il y a deux semaines, on me disait que c'était la meilleure merveille du monde, le zonage incitatif, là? Puis là je vous le dis, là, j'ai la ministre des Affaires municipales, je peux vous citer, là, qui en parlait, M. le député de Lac-Saint-Jean aussi. Même la ministre de l'Habitation, là, j'ai tout un pan de ce qu'elle a dit elle-même, il y a deux semaines, sur le zonage incitatif. Donc, c'était la meilleure... nouvelle merveille du monde, il y a deux semaines, puis là aujourd'hui on dit : Ah! finalement, non, on scrape ça puis on s'en va avec quelque chose qui n'a plus de contrôle. Donc, qu'on me l'explique, parce que je ne la comprends pas.

Puis, tu sais, quand j'entends la ministre qui dit : Il faut agir, là, bien, je m'excuse, là, mais c'est son sixième... vous êtes... excusez, le gouvernement est dans sa sixième année de mandat, je pense que ça aurait pu être intégré dans le projet de loi n° 16 pour qu'on entende tout le monde. Mais, au minimum, moi, j'invite, encore une fois, qu'on en parle avec les groupes, parce que ça n'a pas été discuté avec aucun groupe. Ce n'est pas une petite discussion en privé au téléphone, là, qui fait office de consultation publique, là. Un amendement comme ça demande qu'on consulte tout le monde là-dessus. C'est trop gros, puis ça pourrait trop laisser de traces longtemps.

Puis en plus on a... le gouvernement, la ministre des Affaires municipales et le ministre de la Culture ont déposé, en juin dernier, ça ne fait pas longtemps, là, le plan d'action sur la Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire, où on parle à quel point c'est important, l'architecture, puis que maintenant, là, on veut absolument la qualité de notre cadre bâti. Bien, ça, ça va permettre de construire n'importe quoi, sans encadrement du cadre bâti, plus d'encadrement. On peut se faire convaincre de faire tout projet, même si ça ne répond pas à un minimum de conditions, tu sais, du voisinage, d'intégration architecturale, de qualité architecturale. Puis ce qu'on construit aujourd'hui, ça va être encore là dans 50, 75 ans, 100 ans.

Il faut régler la crise du logement, mais il y a déjà le zonage incitatif qui permet d'agir fort. Ce qu'on propose ici, c'est l'anarchie, c'est carrément... on propose l'anarchie. Bien, c'est ça, ça pourrait devenir ça. Puis un bel exemple, Griffintown...

Des voix : ...

Le Président (M. Gagnon) : ...Mme la députée, s'il vous plaît.

Mme Dufour : Bien, ce n'est pas l'anarchie du... ce qu'on propose, c'est plus le bar ouvert. On propose un bar ouvert, hein?

Une voix : ...

Mme Dufour : Oui, c'est ça, c'est pour... ce n'est pas la ministre qui est... ce n'est pas ça. On enlève les contre-pouvoirs, dans le fond, des citoyens, complètement, là-dedans.

Puis la planification territoriale, elle a une importance, tu sais. On regarde Griffintown, ça a beaucoup été discuté. Griffintown, ça s'est construit, construit, construit, pas d'école. Pas d'école. Là, on a voulu construire, construire, construire, puis là, après ça, qu'est-ce qu'on fait, là? Bien, ils ont fait en sorte que les gens sont obligés de se déplacer très loin, parce qu'il n'y a aucun service dans Griffintown, et là les gens doivent se déplacer. Ça fait que, là, on est en train, finalement, de créer un autre problème. Griffintown, ça s'est densifié, par exemple. Ça s'est densifié. Il y en a, du logement, là, mais au bout du compte, tu sais, ce que ça a fait, ça fait qu'on a créé d'autres problèmes.

La crise du logement, ça n'enlève pas la crise énergétique, par exemple, ça n'enlève pas la crise environnementale. Ça fait que... Puis, de facto, c'est plus simple développer dans des terrains vacants, éloignés souvent, que de redévelopper des secteurs qu'on devrait densifier. Ça fait que, là, il va être où, l'incitatif? Il va être où, l'incitatif à densifier là où il faut densifier? Et comment cet article-là ne va pas plutôt favoriser l'étalement urbain? Je ne le vois pas, je ne le vois pas du tout. Ça fait que je vais continuer après, je vais laisser la parole à d'autres.

Le Président (M. Gagnon) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions en lien avec le sous-amendement?

M. Fontecilla : J'aurais une question à notre collègue de Mille-Îles. Elle propose, dans son sous-amendement, si je comprends bien, c'est ça, de biffer, donc, le deuxième critère, là, établissant la limite de l'application de cette mesure aux villes, aux municipalités de 10 000 habitants et plus, donc, par le fait même, d'annuler cette... ce critère-là. Ça voudrait dire que ça s'applique à toutes les municipalités du Québec, là. Mais, en même temps, j'entends que vous avez un point de vue critique par rapport à ce que ça s'applique un peu partout, mais, en abolissant la limite de 10 000, ça va aller même pour les très petites municipalités. Expliquez-moi, s'il vous plaît.

Mme Dufour : Oui, avec plaisir. En fait, l'amendement que je propose, c'est que ça se limite à du logement social et abordable, que cette dérogation-là que les municipalités auraient, bien, que ce soit limité à du logement social, abordable et résidences étudiantes, qu'on n'enlève pas la limite de 10 000, mais plutôt la possibilité que des villes de 10 000 habitants et plus puissent autoriser tout projet, tout projet d'habitation, peu importe c'est quoi, le type de projet. Alors, en enlevant le deuxième paragraphe... parce qu'il est là, l'enjeu, c'est dans le deuxième paragraphe. Mais le premier, c'est... on vient dire : Bien, on permet à toutes les villes du Québec d'autoriser, en dérogation de leurs règlements, des projets de logement social, abordable et résidences étudiantes. C'est la nature de l'amendement. Est-ce que ça répond à la question ou vous auriez besoin de plus de détails?

M. Fontecilla : Pas tout à fait. Donc, le premier critère définit... Le projet est composé, et je veux revenir là-dessus, là, majoritairement, de logements sociaux ou abordables. Donc, ça pourrait être un projet de nature mixte, comportant une... enfin, je pense que 50 % pour un... 50 % plus un, on pourrait en discuter avec la ministre, et il y aurait une partie du même projet qui serait du logement privé, là, par exemple?

• (12 h 30) •

Mme Dufour : Effectivement. Et, tu sais, c'est quelque chose qui serait...

M. Fontecilla : OK. On peut... mais donc... mais composé majoritairement de logements sociaux. Donc, cette dérogation-là ne s'applique qu'aux projets composés majoritairement de logements sociaux, d'une part, si je comprends bien. Ensuite, on établit un deuxième critère, c'est que ça s'applique aux municipalités de 10 000 habitants et plus.

Mme Dufour : Ça, c'est le critère que la ministre a mis.

M. Fontecilla : Et vous, vous demandez...

Mme Dufour : Bien, en fait, non, c'est que le critère de 10 000 et plus, ce n'est pas pour des logements sociaux et abordables, c'est pour tout projet d'habitation, peu importe le type de projet. Ça peut être des condos, ça peut être du locatif à 4 000 \$ par mois. Il n'y a pas de contrôle, là, dans le deuxième amendement, et c'est ce que je viens retirer.

M. Fontecilla : Et je me tourne vers la ministre, maintenant, là. Ma compréhension, c'est que c'est un article qui tourne... c'est une dérogation qui vise la création de logements sociaux, communautaires ou aux personnes aux études, et ça exclut, cette dérogation-là, à part les majoritaires de l'article 1, on peut y revenir, mais l'esprit, c'est que ça vise le développement de logements sociaux abordables aux personnes aux études. Et voilà, là, expliquez-nous, Mme la ministre.

Mme Duranceau : OK. L'esprit de cette mesure-là, c'est que, si quelqu'un veut construire du logement social abordable ou pour étudiants, la municipalité peut lever toutes les étapes d'approbation, donc, rapidement, et donner le permis de construire, sauf qu'il doit y avoir une consultation publique malgré tout... puis entendre les citoyens sur ce qu'ils pensent de ce projet-là et suggérer des améliorations au besoin. Mais, après ça, tous les comités d'approbation, CCU, puis tous les comités qui suivent peuvent sauter. Donc, on gagne... à Montréal, ça peut représenter un an, là, toutes ces approbations-là, alors ça peut... ça a un effet réel sur notre capacité à sortir des permis plus vite.

L'autre paragraphe, ce qu'il vise, c'est que, pour du logement qui est normal, donc pas social, pas abordable, donc du logement de marché, on vient donner la même permission, sauf qu'il faut que ce soit dans une ville de plus de 10 000 habitants puis il faut s'assurer que le taux d'inoccupation est en bas de 3 %. Puis la raison pour laquelle on

vient donner cette même permission là aux logements de marché, c'est qu'on a besoin de plus de logements, puis ce n'est pas le logement social qui va tout régler la crise du logement. Ça nous prend le privé qui construit pour le privé puis qui a un effet domino sur tous les autres types de logements, mais on est venu baliser parce qu'on pense que, dans des plus petites municipalités, ça pourrait être plus dommageable, alors que, dans des grandes municipalités, bien, il y a une opposition plus forte, il y a des médias plus forts, il y a... tu sais, il y a un cadre peut-être plus structuré qui va encadrer cette mesure-là.

Encore une fois, ce n'est pas une obligation, c'est «la municipalité peut». Parce que, je veux dire, le projet a été présenté, tout le monde en parle, mais là, on le voit bien, en ce moment, c'est que des petits groupes sont capables de lever le nombre de signatures requises. Ils ont un référendum puis ils bloquent des projets qui seraient d'intérêt public. On l'a vu à Pointe-Claire, là, c'est un exemple, tu sais, à côté du REM. Toutes les coches... toutes les cases sont cochées, puis c'est bloqué parce que, bon, il y a 72 personnes qui ne sont pas d'accord. Bien là, collectivement, on n'est pas aidés par ça. Ça fait que c'est une logique de mesures exceptionnelles parce qu'il y a une crise, c'est pour ça qu'elle est cinq ans aussi, là... qu'elle est limitée à cinq ans.

M. Fontecilla : Vous n'êtes pas sans savoir, Mme la ministre, peu importe la nature du projet d'habitation, là, mais le plus grand écueil, là, dans le domaine de l'acceptabilité dans le milieu... dans les communautés locales, là, c'est le volume, la volumétrie, et comment... et c'est ça qui suscite de grands débats un peu partout, là, surtout lorsque... Évidemment, tout le monde est pour la vertu, et moi, j'en suis, d'augmenter pour la densification douce, etc., mais c'est lorsque les projets atterrissent concrètement sur le terrain, là, c'est là qu'on assiste au surgissement d'une forte opposition, là.

Vous parlez de 72, on a maints exemples, mais la question de la densification, qu'elle soit douce ou autrement... ou autre peut susciter un certain nombre d'éléments. Vous êtes au courant de ce qui se passe, du débat qui existe autour du bassin Peel, à Montréal : d'un côté, la ville de Montréal qui propose un certain type de densification, d'un autre côté, les promoteurs qui en proposent une autre, le secteur communautaire qui en proposent une troisième, qui se rapproche de celle de la ville de Montréal, quand même, là, et on a l'exemple de Griffintown, que tout le monde veut éviter, là.

C'est-à-dire, est-ce que, par votre deuxième critère... ne craignez-vous pas qu'il y ait, comment dire, la construction de bâtiments avec de grands... avec une très grande volumétrie qui vont nécessairement susciter un ressac dans l'opinion publique? Comment... En fait, est-ce qu'il y a une limite à... Notre collègue de Mille-Îles parlait d'un projet de six étages dans ce qui... c'est devenu plus tard un parc, là, je comprends bien, là, comment... bon, six étages. En même temps, à Montréal, ça ne paraît pas beaucoup, là, mais, dans une petite municipalité, ça peut paraître beaucoup. Comment éviter... et c'est toute la difficulté du législateur, je suis d'accord, est-ce que... comment éviter, on pourrait dire, cette exagération-là? Est-ce que vous avez considéré cette question-là?

Mme Duranceau : Bien, écoutez, il y a quand même, là, des mesures de... il y a quand même des mesures de surveillance, là. D'une part, bon, la décision est prise par le conseil, alors il y aura débat puis il y aura transparence sur ça. Ensuite, on le prévoit, là, la MRC exerce encore un contrôle puis est capable d'analyser si c'est en conformité avec le schéma, puis, s'il y a une aberration, on s'attend à ce que les gens réagissent. Après ça, pour ce qui est de la... pas de la transparence, mais de, oui, de l'éthique, si on veut, face à tout ça, il y a la Commission municipale, quand même, qui fait la surveillance avec le code d'éthique puis les actes répréhensibles. Il demeure qu'il y a un cadre, là, qui est présent puis qui vient assurer une bonne gouvernance.

Moi, cette mesure-là, vraiment, je la vois pour accélérer les projets et je ne pense pas que les municipalités vont se servir de ça... puis, s'ils s'en servent, bien là, je pense qu'ils vont avoir d'autres enjeux, se servir de ça pour nécessairement passer des projets hautement... pas litigieux, mais...

Une voix : ...

Mme Duranceau : ...controversés, c'est ça, c'est ce que je cherchais. Alors, si une municipalité veut faire ça, bien, effectivement, elle va avoir le pouvoir, mais je pense qu'ils vont avoir d'autres troubles après, là. Alors, il y a un poids politique qui vient avec cette mesure-là, de décider de mettre de l'avant certaines mesures parce qu'il faut contrer... Encore une fois, c'est pour contrer le «pas dans ma cour» puis favoriser la construction de plus de logements. On n'y arrivera pas, là, ce n'est pas à coup de projets de 50 logements, tu sais, avec nos logements sociaux puis abordables qu'on va régler ça. Ça nous prend d'autres acteurs du milieu de la construction qui construisent puis des développeurs qui peuvent mener à bien leurs projets. Puis je pense que ça peut être utilisé aussi pour sauter des étapes. Ça se peut qu'il y ait des processus de consultation, mais, après ça, on va sauter l'étape c, d, e, f, qui va permettre de gagner du temps parce que l'esprit du projet est accepté de tous. Après, on saute d'autres étapes, là, parce que Dieu sait que c'est long, là, toutes les étapes, hein, au niveau des Affaires municipales. Donc, c'est ça, l'idée, puis je pense qu'il est super bien perçu ou, en tout cas, nous, les échos qu'on a de l'UMQ, de la FQM... c'est une belle avancée dans le contexte actuel, puis les gens voient ça d'un très bon oeil.

Le Président (M. Gagnon) : Une autre intervention, M. le député?

M. Fontecilla : J'aimerais aborder un autre sujet qu'on a soulevé rapidement, il y a quelques minutes, là, le critère 1° : «Le projet est composé majoritairement de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil.»

La question est à savoir c'est composé à quelle proportion de logements sociaux ou abordables? Est-ce qu'en inscrivant, dans cet article-là, les mots «composé majoritairement de logements sociaux», la ministre est en train d'envoyer un message à l'ensemble du... comment dire, du monde de la production de logements, qu'ils soient logements sociaux ou privés, qu'ils peuvent faire des projets conjoints, que c'est ça, une ligne directrice de la ministre?

• (12 h 40) •

Mme Duranceau : Bien, je pense que c'est une excellente idée, ce que vous proposez là. Ce n'est pas inclus là, là, mais...

M. Fontecilla : Bien, parce que vous dites... Moi, si je vois «composé majoritairement de logements sociaux», etc., donc c'est un bâtiment, j'ai en tête un bâtiment dont la moitié va être des logements... la moitié, majoritairement, 50 plus un, et puis on va y revenir tantôt, là, et l'autre moitié, c'est autre. Si ce n'est pas du logement social ou communautaire, c'est du logement privé. Je ne vois pas d'autre option. Donc, la ministre a-t-elle en tête, là, la construction de projets mixtes?

Mme Duranceau : Écoutez, de toute façon, les logements sociaux, là, on a eu la discussion hier, logements sociaux et abordables, c'est souvent ça, les projets, là, il y a une mixité, puis on l'a dit, c'est les PSL qui rendent ça social. Ça fait que ça... Il n'y a pas d'intention autre, cachée, là, derrière ça. C'est vraiment de dire : Si c'est pour des projets sociaux abordables ou étudiants, pas de restriction quant aux villes qui peuvent s'en prévaloir. Si ce sont des projets privés, à ce moment-là, c'est les villes les plus peuplées qui pourront s'en prévaloir. C'était vraiment ça, la logique, là, si vous y voyiez une autre tentative d'insérer quoi que ce soit.

Ceci dit, moi, je suis d'accord avec les partenariats pour la mixité dans l'élaboration des projets, puis que ce soient des partenariats privés communautaires, je pense que ça peut donner une très belle efficacité dans la livraison des projets, mais je pense que c'est en dehors du cadre de ça, là.

M. Fontecilla : Je vais y arriver, mais c'est parce que je pense qu'on part de deux schémas mentaux différents, et ça arrive souvent. Moi, lorsque je parle de logement social ou communautaire, j'ai en tête une coopérative d'habitation ou un OSBL avec une nature, comment dire, d'une inscription juridique très claire, office municipal d'habitation, HLM, OSBL d'habitation ou coopérative d'habitation. Et lors de nos... Et, pour moi, c'est du logement hors marché... égale logement social, mais la ministre, je constate qu'elle a peut-être, et je m'avance, là, une autre conception de ce qu'est le logement social. Pour elle, un logement qui reçoit un PSL, c'est, de facto, un logement social.

Donc, on pourrait concevoir un édifice dans une petite municipalité, je ne sais pas, par exemple, j'ai sorti des municipalités de... qui ont autour de 20 000 habitants, là : Varennes, Saint-Lambert, L'Ascension, Beloeil, Sept-Îles, Thetford Mines. Ce n'est pas des grosses villes, mais bon, on suppose qu'à partir de... J'ai une image de ces municipalités-là comme ayant une administration municipale plus robuste, et ces villes-là pourraient construire, autoriser un édifice avec une grande volumétrie à un promoteur privé, un privé qui construit un édifice et qui postule au programme PHAQ, et, par le fait qu'il reçoit du PSL, bien, ça rentrerait dans cette définition-là, en tout cas, pendant la durée de la convention. Je pense que c'est ça, l'image que la ministre met... en tout cas, la vision que la ministre met de l'avant, là. Ça pourrait être ça, ça pourrait être un promoteur privé qui construit, je ne sais pas, un immeuble de 10 étages, je vais... je pousse un peu, 10 étages, avec 300 logements, et, par le fait que la moitié de ses locataires reçoivent... la moitié plus un reçoivent du PSL, ce serait considéré comme un logement social et admissible à la mesure permise par l'article.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, ce que vous décrivez, c'est un projet... Là, «logements sociaux abordables» ou «logements destinés à des personnes aux études», là, c'est ce dont on parle depuis deux jours, là, c'est les mêmes types de projets du PHAQ, des fonds fiscalisés, c'est les mêmes projets, là, qui pourraient être visés par cette mesure-là, là.

Là, si c'est le «majoritairement» qui dérange, là, on peut l'enlever, le «majoritairement», là. Je veux dire, ce qu'on veut viser, c'est des logements... Dans un contexte où c'est la construction de logement social ou de logement social couplé avec de l'abordable, go, on ne veut pas de restriction. Là, le «majoritairement», là, n'était pas là pour restreindre, là, honnêtement. Il pourrait être composé à 100 % de logements sociaux ou majoritairement de logements sociaux, puis, s'il est composé accessoirement de logements sociaux, là, puis qu'on avait un très faible pourcentage, bien, il ne serait peut-être pas visé au paragraphe 1°, il serait visé au paragraphe 2°. Donc, peu d'enjeux, là, mais moi, le «majoritairement», je n'y tiens pas. Si vous voulez l'enlever, on peut l'enlever. Je ne pense pas que ce soit problématique, là.

M. Fontecilla : J'essaie juste de préciser la vision de la ministre par rapport à cet article-là, qu'est-ce que c'est, «le projet est composé majoritairement». Mais c'est parce que, finalement, si le projet n'est pas composé majoritairement de logements sociaux, bien, il tombe dans le deuxième paragraphe, que la collègue de Mille-Îles propose d'enlever, et la mesure devient, finalement... ne devient pas un article visant au développement du logement social, mais devient une mesure visant la production de logements, là, tout court, là, à partir d'une limite, à partir des... avec les... pour les municipalités de 10 000 habitants et plus.

Mme Duranceau : Oui. Bien, écoutez, donc, vous me suggérez quoi?

M. Fontecilla : J'essaie juste de comprendre votre... où est-ce que vous... c'est quoi, votre intention, là, par rapport à tout cela, là, et...

Le Président (M. Gagnon) : Si je peux me permettre, tout simplement, là, rappeler, peut-être, les collègues, là, on est à l'étude du sous-amendement de la députée de D'Arcy-McGee. Juste...

M. Fontecilla : Oui. Donc, c'est que ce soit un seul critère, le premier, et de biffer toute la deuxième partie. Donc, ce que la ministre... la collègue de Mille-Îles propose, là, c'est que ce soit plutôt... cette mesure-là, ça concerne uniquement les projets de logements sociaux abordables ou de logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 79 du Code civil. J'invite... Voilà.

Le Président (M. Gagnon) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? M. le député de Laurier-Dorion, est-ce que votre intervention était terminée?

M. Fontecilla : Oui.

Le Président (M. Gagnon) : Oui. Est-ce qu'il y a d'autres interventions, sur le sous-amendement, bien entendu? Oui, députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : En fait, la... Je m'excuse, j'étais avec notre recherchiste, mais la question du député de Laurier-Dorion, si je ne me trompe pas, c'était de comprendre... c'était de savoir si mon intention, c'était d'enlever, dans le fond, ce superpouvoir aux villes qu'on tente de mettre ici.

M. Fontecilla : C'est de le restreindre aux logements sociaux.

Mme Dufour : De le restreindre au logement social et abordable. Alors, si vous voulez déposer un sous-amendement pour qu'il n'y ait pas le «majoritairement», moi, je n'ai aucun enjeu.

M. Fontecilla : Ça, c'est une autre question, mais je veux savoir votre intention.

• (12 h 50) •

Mme Dufour : Bien, moi, mon intention, c'est d'abord d'encadrer ce superpouvoir-là et, en fait, de l'enlever de la proposition de cet amendement-là de la ministre, l'article 37.2, parce que je considère qu'on a déjà donné des superpouvoirs, avec le zonage incitatif qu'on a adopté en juin dernier. Lors du projet de loi n° 16, on a déjà donné des suprapouvoirs ou des superpouvoirs qui ne sont pas... qu'il n'y a pas de processus référendaire et que je considère que l'article... l'alinéa 2° de cet article-là, là, je ne sais pas si on dit «l'alinéa 2°», mais le point 2°, là, va beaucoup trop loin, parce que, là, ce n'est pas du logement social, ici, c'est vraiment tous logements confondus, locatifs ou condos, peu importe. Donc, le seul critère, c'est que ce soient trois logements et plus, et on s'entend qu'actuellement les projets qu'on voit pousser, c'est tous des projets de trois logements et plus, tu sais, c'est... ça fait que... surtout dans ces municipalités-là qui sont visées.

C'est quand même 112 villes, là, qui sont visées, qui n'auraient, à mon sens, plus de contrôle sur l'urbanisme, l'intégration. Vous êtes à Montréal, député à Montréal, vous savez à quel point c'est important, l'intégration architecturale, pour créer des milieux de vie complets et harmonieux. Et j'ai des grandes craintes, malgré tout ce que la ministre souligne, qu'il y a aujourd'hui des contrôles, etc., mais... On a vu trop de dérives. Puis les exemples, là... on pourrait arriver avec des dizaines d'exemples de choses qui se sont faites à travers le Québec qu'aujourd'hui on regrette, tu sais, mais là on a adopté une politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire où on veut densifier.

C'est essentiel, de densifier, mais on veut que ça se fasse de façon harmonieuse. On veut que... on ne veut pas avoir mal au coeur dans 30 ans en se disant : On a permis ça, ça n'a pas de bon sens. Tu sais, on a des remparts, aujourd'hui, démocratiques, les citoyens. Il faut revoir quand même ce processus-là, parce que c'est vrai que, des fois, il y a des projets qui sont bloqués par un nombre vraiment très petit de citoyens. Moi, j'ai vu, à un moment donné, un projet bloqué par cinq personnes. Ça, il faut... tu sais, il faut revoir ça, mais entre, tu sais, revoir l'encadrement puis tout permettre, il y a une marge, et le zonage incitatif qu'on a adopté dans le projet de loi n° 16, bien, il a cette marge-là déjà.

On propose... Avec le projet de loi n° 16, si vous vous rappelez, là, dans le fond, la densification supplémentaire qu'on permet de plein droit, que les municipalités peuvent donner, c'est 33 % pour tout projet, partout. Donc, si c'est, je ne sais pas, moi, un trois étages, bien, partout, ça peut être quatre étages en partant. Mais c'est 50 % sur les axes de transport en commun importants, donc là, on est rendu... bien, donc, si c'est un six étages, bien là, on tombe à neuf étages. C'est quand même une bonification importante. Et on veut favoriser le développement sur les axes de transport en commun, donc, à la base, je pense que c'est... on doit concentrer.

L'enjeu que je vois aussi avec ça, c'est que ça pourrait permettre l'étalement urbain parce qu'on ne vient plus... on ne respecte plus aucun critère, dans le fond, plus aucun critère, alors que la planification que les villes ont faite, c'est en fonction d'essayer de concentrer le développement à certains endroits pour faire en sorte, dans le fond, qu'on densifie puis pouvoir éventuellement avoir du transport en commun. Bien, quand on étale... puis on l'a vu en banlieue, Rive-Nord, Rive-Sud, là, de la région métropolitaine, puis même chose à Québec, on le voit, les développements qui se font, c'est les développements les plus faciles et rarement axés sur le transport en commun, malheureusement, donc, parce que c'est plus facile de développer des terrains vacants que de redévelopper.

Tu sais, moi, j'ai Curé-Labelle, chez nous, à Laval, il y aurait... le potentiel, c'est du huit étages tout le long, mais la première chose que les développeurs veulent développer, c'est les boisés, ceux qui ne sont pas protégés, parce que c'est plus facile, puis souvent les services sont là aussi. Ça fait que ça, le risque, c'est la dérive, à mon sens. C'est pour ça que je voulais proposer de limiter au logement social et abordable, vu qu'il y a déjà le zonage incitatif.

Le Président (M. Gagnon) : Oui?

M. Fontecilla : La question de l'étalement urbain est intéressante. J'aimerais entendre l'opinion de la ministre, là, à savoir si elle a considéré les éventuelles conséquences sur l'étalement urbain, là, de cette mesure-là, là.

Le Président (M. Gagnon) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : OK. Oui. Alors, trois choses que j'aimerais dire. Je vais répondre à votre question sur l'étalement urbain, mais peut-être juste revenir sur la notion de : le projet est composé majoritairement de logements sociaux. Si j'enlève le «majoritairement», ça va présumer qu'il faut que ce soit 100 % social ou abordable ou personnes aux études. Je pense que ça, c'est contraignant, puis on ne veut pas aller là. Je pense qu'on devrait reprendre le libellé qu'on a dans nos autres amendements, puis dire «qui comprend des logements sociaux ou abordables». Ça fait qu'on va être cohérent partout dans la formulation qui a été adoptée avant. Ça, c'est un.

Deuxièmement, votre question sur l'étalement urbain, on voit, là, un petit peu plus bas, qu'«aucune autorisation ne peut toutefois être accordée en vertu du premier alinéa si le projet est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation délimité dans un schéma d'aménagement». Ça fait que c'est déjà prévu, puis ce qu'il faut comprendre, c'est... Bien, ça, c'est dans mon initial, là, j'imagine que ça n'a pas dû être enlevé, là, et ce qu'il faut comprendre, là, c'est que la municipalité peut, puis il y a plusieurs... Elle peut, après ça, sauter plusieurs étapes, mais elle peut décider de les faire. Puis, parmi les étapes qui peuvent être sautées : l'exemption de la consultation avec le CCU, l'exemption de l'autorisation du comité de démolition lorsque le projet remplacerait un bâtiment existant, exemption de l'approbation référendaire, exemption du mécanisme de conformité au plan d'urbanisme, réduction du délai d'analyse de conformité au schéma d'aménagement et de développement — c'est 30 jours plutôt que 120, tu sais, juste là, c'est extraordinaire — exemption du mécanisme de suspension des avis de conformité pour les organismes en défaut de concordance.

Alors, tout ça pour dire qu'une municipalité peut sauter toutes les étapes, peut en sauter une, peut choisir. On vient, encore là, je le répète, donner de la souplesse. Tout ça est pris dans de la mélasse, là, c'est trop lent, trop lent, trop contraignant. Alors, il y a une crise, il faut agir.

Moi, j'ai entendu tout le monde qui est venu nous voir, et tout le monde a émis... les unions municipales, les gens qui développent, tout le monde a émis les mêmes critiques : Ça prend trop de temps. On l'entend dans les médias, on l'entend de tout le monde. Alors, cette mesure-là, elle vise à assouplir tous les processus, mais on maintient... Vous imaginez bien, là, que je n'ai pas écrit ça toute seule dans mon salon, là, il y a certains contrôles qui ont été... ça a été bien revu. Puis on pense... le gouvernement pense que c'est une bonne mesure puis que les contrôles en place demeurent suffisants.

Le Président (M. Gagnon) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Sinon, nous allons passer aux voix.

Mme Dufour : Oui, j'ai une question.

Le Président (M. Gagnon) : Question.

Mme Dufour : En fait, la ministre, je me demandais si elle connaissait... si elle avait vu des schémas d'aménagement, si elle savait ce que ça avait l'air, un schéma d'aménagement. Je veux savoir si la ministre a déjà vu un schéma.

Mme Duranceau : ...physiquement, là.

Mme Dufour : Est-ce qu'elle sait ce que ça contient, ce que... C'est parce que, vu qu'elle a référé le collègue au fait que ça doit être conforme au schéma d'aménagement, je me demande si elle sait ce que ça veut dire, être conforme au schéma, ce que ça a l'air, parce que ce n'est pas vrai que ça vient tout contrôler le développement, là. C'est ça que je veux savoir, si elle le sait, parce que c'est quand même un article qui a été proposé, qui implique un énorme changement. Il faut bien comprendre toutes, toutes, toutes les ramifications, puis je n'ai pas la certitude que la ministre l'a, cette compréhension-là. Peut-être que je me trompe.

Une voix : ...propos blessants parce qu'on insinue l'incompétence, là, là...

Mme Dufour : Non, pas du tout.

Une voix : ...c'est inacceptable. Ce n'est pas la posture de la ministre, là, de connaître tout. On a des experts, au gouvernement, qui se prononcent sur...

Mme Dufour : Bien, c'est qu'on est en train de regarder une loi avec un changement à une loi qui a des incidences importantes. Je pense que c'est bien... Il faut que tout le monde comprenne.

Le Président (M. Gagnon) : Je vous invite à garder un bon ton pour poser des questions, sous forme affirmative.

Mme Dufour : Oui. Bien, je pense que c'est important que tout le monde comprenne l'incidence de ce qui est proposé. Puis, tu sais, je n'ai pas eu, moi, ma réponse, tout à l'heure, à savoir pourquoi on considère que le zonage

incitatif, ce n'est pas... tu sais, pourquoi qu'on ne laisse pas la chance au coureur au zonage incitatif, comme, il y a deux semaines, on disait que c'était nécessaire. Et pourquoi on n'a pas consulté? Pourquoi on ne l'a pas mis avant même les consultations particulières, pour qu'on puisse consulter les gens sur ça? Ça change l'aménagement du territoire sur les 112 villes les plus peuplées au Québec, puis on veut adopter ça sans consulter personne. Ce n'est pas parce que l'UMQ est d'accord que ça fait qu'on a consulté tout le monde là-dessus, là.

Le Président (M. Gagnon) : Il vous reste une minute, Mme la députée.

Mme Dufour : Je laisse la parole.

Le Président (M. Gagnon) : La parole est à la ministre. Est-ce qu'il y a d'autres interventions, Mme la ministre? Je pense que vous vouliez intervenir.

Mme Duranceau : Bien oui, écoutez, effectivement, là, je ne pense pas que j'ai besoin d'être la spécialiste des orientations gouvernementales en aménagement du territoire, là, mais je comprends que c'est... oui, on peut faire des grands airs, mais je comprends que ce sont les règles qui chapeautent et qui donnent les grandes orientations, puis c'est justement ce qu'il est important de respecter au niveau du schéma d'aménagement. Puis, après ça, le détail...

Des voix : ...

Mme Duranceau : Peut-être que je devrais arrêter tout de suite? Alors, le détail est défini dans tous les règlements puis dans... voyons, le schéma... voyons, les règlements d'urbanisme, et c'est justement ça, la problématique. Là, on est dogmatique sur des grandes orientations, sur des grands schémas, sur des grands règlements...

Mme Dufour : ...être dogmatique, c'est aussi blessant, alors que ce soit des deux côtés.

Le Président (M. Gagnon) : Je vous invite à poursuivre sur un bon ton.

Et, de toute manière, je vous invite... Compte tenu de l'heure, je suspends les travaux jusqu'à 15 heures.

(Suspension de la séance à 13 heures)

(Reprise à 15 h 11)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bon après-midi à tous. Nous reprenons les travaux.

Nous poursuivons les travaux sur le projet de loi n° 31, Loi modifiant certaines dispositions législatives en matière d'habitation

Alors, avant la suspension ce midi, nous étions au niveau des discussions pour un sous-amendement présenté par la députée de D'Arcy-McGee et introduisant l'article 37.2. Alors, je ne sais pas qui était en intervention mais, députée de Mille-Îles, vous aviez... il vous restait quelques secondes, alors vous pouvez les utiliser.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Vous avez manqué des bons échanges. Définitivement, l'amendement que la ministre a déposé, 37.2, soulève beaucoup de questions. Et moi, j'aurais une suggestion à faire, de suspendre l'étude de ça pour qu'on puisse avancer puis qu'on ait le temps, entre-temps, de se parler entre le moment qu'on y reviendrait. Parce que, bien, on peut proposer beaucoup d'amendements, puis tout ça, parce qu'il y a vraiment beaucoup d'éléments qui accrochent... mais moi, ce serait ma suggestion, qu'on suspende puis qu'on avance dans le reste du projet de loi, si la ministre est ouverte à ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, c'est... Il y a discussion, là. Moi, je ne sais pas, ce n'est pas moi qui en décide. Il faut vérifier avec la ministre.

Mme Duranceau : Bien, on peut suspendre quelques minutes, pour se parler du principe de suspendre l'article en question. Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, vous voulez qu'on suspende, qu'on fasse, OK, un huis clos pour parler de ça?

Mme Duranceau : C'est ça. On suspend pour avoir une discussion. Ensuite, on décidera si on suspend l'article ou pas.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Parfait.

Alors, nous suspendons quelques instants.

(Suspension de la séance à 15 h 13)

(Reprise à 15 h 25)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, nous poursuivons les échanges sur le sous-amendement introduisant l'amendement à 37.2. Je rappellerais, par contre, que la députée de Mille-Îles n'a plus de temps sur le sous-amendement. Par contre, députée de D'Arcy-McGee en a encore, et le député de Laurier-Dorion aussi. Alors, nous poursuivons.

Mme Prass : Oui. Pour commencer, je voudrais poser une question à la ministre. Avant qu'on ne suspende la dernière session, mon collègue de Laurier-Dorion, pour le premier alinéa, lui avait proposé «le projet est composé...» il demandait pourquoi on dit «majoritairement de logements sociaux». Il aurait voulu uniquement «logements sociaux», puis là, la ministre, elle suggérerait que ce soit «comprend», qui est un recul de «majoritairement», donc, parce que, «comprend», ça peut être un logement. Donc, je voudrais comprendre le sens derrière cette proposition de sa part.

Mme Duranceau : Oui. Bien, si on utilise «comprend» comme verbe, on va être alignés avec toutes les autres modifications qu'on a faites qui reprennent ce libellé-là précisément, là, «comprend des logements sociaux abordables destinés aux personnes pour études». Puis, de toute façon, même si c'est un recul, le paragraphe 2° vient le permettre. Donc, si c'était un projet qui comprenait un seul logement social, bien, il pourrait être visé, de toute façon, au paragraphe 2°. Donc, ça a peu d'importance, le nombre de logements sociaux que ça comprend.

Mme Prass : Bien, je pense que ça a une importance pour nous. Puis justement, avec notre sous-amendement, on suggère d'enlever le deuxième alinéa. Donc, votre argument ne tient pas, parce que justement, si on regarde ce que nous avons présenté, c'est juste le premier alinéa qui reste.

Puis, encore une fois, je ne comprends pas le recul de «majoritairement» à «comprend», parce que, quand vous avez déposé votre amendement 37.2, ça restait «majoritairement». Donc, je ne comprends pas, honnêtement, le changement de cap.

Mme Duranceau : Oui. Bien, écoutez, moi, dans ce que j'ai déposé, ça tient la route, là. Effectivement, si vous enlevez le paragraphe 2°, ça ne tient plus la route, mais moi, mon commentaire sur le «comprend» est par rapport à ce que, moi, j'ai déposé.

Mme Prass : OK. Pour ce qui est du deuxième alinéa, qu'on propose de soustraire, moi, dans mon comté, j'ai justement une municipalité... Bien, deux questions. Premièrement : Pourquoi est-ce que vous avez ciblé les municipalités de 10 000 personnes et plus et non celles des 10 000 et moins?

Mme Duranceau : Bien, je l'ai mentionné tantôt, là, c'est... la notion de 10 000, c'est que c'est une statistique annuelle, pour les villes, qui est disponible. En bas de 10 000, on n'a pas cette statistique-là. Ça fait que c'est très...

Mme Prass : OK. Parce que je vous donne l'exemple, moi, dans mon comté, j'ai une municipalité de moins de 10 000 habitants, Hampstead, où justement, il y a quelques années, le maire avait proposé... Hampstead, premièrement, c'est presque complètement des maisons. Puis là le maire avait suggéré un plan pour un... un plan de développement pour un immeuble de condos à 12 étages, si je ne me trompe pas. Et là il y avait eu une grande manifestation de la part de la population qui ne voulait pas, justement, changer l'architecture, l'image de cette municipalité-là. Et, en fin de compte, ça n'a pas été construit. Et le maire, aux prochaines élections, sur ce sujet-là, ne s'est vu... s'est vu ne pas réélire.

Mme Duranceau : C'est ça.

Mme Prass : Donc, je voudrais savoir, comme je dis... Je comprends... parce qu'aussi, tu sais, quand on dit «logement», c'est gros, là. On se comprend que, les municipalités, un de leurs intérêts, c'est d'augmenter le montant qu'ils peuvent aller chercher dans les taxes municipales. Donc, ce n'est pas nécessairement objectif, la façon dont ils vont approcher ces projets-là, parce qu'eux, ils voient de l'oeil de la municipalité qui veut avoir plus de rendement.

On peut avoir, par exemple, des logements de luxe qui vont être construits. Un logement de luxe, ce n'est pas ce qui va faire en sorte qu'il va répondre à la crise de logement, parce que, la crise du logement, c'est surtout les personnes qui ne peuvent pas trouver de logement abordable.

Donc, vous avez dit que, dans votre vue, il y a un encadrement qui reste, mais, avec ce que vous proposez au deuxième alinéa, moi, je ne vois justement pas d'encadrement pour s'assurer que les logements qui vont être construits ne seront pas uniquement pour une certaine partie de la population qui peuvent se le payer pour que ça devienne des rendements plus gros en taxes municipales pour ces municipalités-là.

Donc, je suis curieuse... bien, pas «curieuse», je voudrais savoir quels sont les... l'encadrement qui demeure, justement, pour éviter de telles situations.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, là, il y a plusieurs éléments, là. Le 10 000 ferait que, dans l'exemple, Hampstead ne serait pas visée, là, parce que c'est 10 000 et moins.

Mme Prass : Mais justement on aurait voulu que Hampstead soit visée dans tout ça, parce que, dans le sens que... bien, Hamstead, mais que toutes les villes...

Mme Duranceau : Donc, ce ne serait pas proposé. Il ne pourrait pas y avoir de projets autres que des logements sociaux abordables ou étudiants à Hampstead, dans l'exemple qui est ici, là.

Mme Prass : Non, non. Ce qu'on dit... Là, je parle de logements. On ne parle pas juste de logements abordables.
• (15 h 30) •

Mme Duranceau : Puis l'objectif du deuxième paragraphe, là, c'est n'importe quel type de logement. Vous dites : Ah! ça ne prend pas des logements luxueux. Un logement luxueux libère une maison, qui libère... qui permet de faire déménager une famille qui est capable de se payer cette maison-là, qui en libère une autre. Il y a un effet domino, pour moi, qui est clair. Il y a un effet domino qui ne percole pas, peut-être, jusqu'à nos populations les plus vulnérables. Puis c'est pour ça qu'il faut investir dans le logement social et abordable. Ça fait que ça, on le fait.

Mais le logement de marché, il faut qu'on crée un... Écoutez, combien... tout le monde l'a dit, là, tous les développeurs, tous les constructeurs, c'est devenu tellement contraignant de construire, que les gens... les gens déplorent tout le temps que ça prend pour obtenir les permis. Donc, cette mesure-là, elle est là pour ça, là, pour accélérer le processus.

Mme Prass : Je veux faire un petit «sidenote» que moi, j'entends souvent sur le terrain : la SHQ, justement, les programmes à la SHQ qui sont très rigides. Alors, pour les programmes, pour les projets de logement abordable, logement social, souvent des projets sont présentés, ça va prendre 15 ans à réaliser, s'ils se réalisent, parce que, s'ils ne rentrent pas dans ce cadre-là exact, bien, il faut le travailler, il faut le retravailler, il faut revenir, revenir.

Donc, justement, pour nos populations vulnérables qui ont besoin de ce type de logement, nous, ce qu'on entend énormément, c'est que c'est tellement difficile, c'est tellement serré, c'est tellement rigide qu'il faudrait faire en sorte, justement, dans la réalité dans laquelle nous vivons aujourd'hui... Puis, avec des personnes avec un handicap, avec des personnes sur le spectre de l'autisme, les aînés, etc., pourquoi est-ce que, justement, on ne s'attaque pas à... parce que, là, vous voulez encourager... et c'est parfait, on veut encourager la construction aussi, mais pourquoi est-ce que, du côté de la SHQ, on fait en sorte qu'on rend la vie plus difficile à ces organisations qui, justement, veulent faire du logement abordable et social?

Mme Duranceau : Bien, je suis contente de pouvoir parler de la SHQ. C'est rare qu'on se parle toutes les deux, là. Ça prenait 15 ans, effectivement, sous le fameux programme AccèsLogis, là. Là, on a évacué ça. On a un programme, le Programme d'habitation abordable Québec, qui oblige les projets à sortir en dedans de 12 mois. Si ça ne sort pas en dedans de 12 mois, possibilité d'extension d'un autre six mois, puis on est là-dedans, là, si... Quand on analyse les projets, on n'a pas... on n'est pas convaincus... Dans ce cas-ci, c'est au 31 mars 2024, là. Si on n'est pas convaincus que les projets sont en mesure d'aller en appel d'offres, on va retirer les projets. On va donner le financement à d'autres développeurs communautaires, là, qui ont un projet qui est prêt à partir. C'est que l'écosystème a été... C'était comme ça que ça fonctionnait, là. On octroyait les unités sur la base d'une bonne idée, puis, après ça, les choses évoluaient : Ah! j'ai un terrain, je n'ai plus de terrain, j'ai des gens prêts à s'occuper du projet. Les gens évoluent, le projet n'allait pas de l'avant.

Alors, malheureusement, là, ça n'a pas... Ça a très bien fonctionné au début, mais après il a commencé à manquer de rigueur dans tout ça, et aussi de financement, là, qui n'était pas à la hauteur. Donc, ça, évidemment, ça n'aidait pas. Donc là, on est sortis de ce carcan-là. Puis, par ailleurs, moi, j'ai dit à la SHQ, là : On est en mode exécution, là, ça ne rentre pas dans les cases, remontez ça plus haut, puis on va trouver une solution, l'heure est grave, il faut que ça sorte. Alors, si les programmes ne fonctionnent pas, on remonte ça plus haut puis on analyse le dossier pour voir comment ça peut quand même respecter nos normes gouvernementales, mais on va être beaucoup plus souples, parce que les bons projets, le financement est là, ça répond à un besoin, comme vous avez énoncé, là, pour des clientèles vulnérables ou moins vulnérables, mais ça répond à un besoin de la communauté. On veut que ça marche.

Donc, à la SHQ, soyez vraiment rassurée, ils ont une commande que ça opère, puis ça, c'est un peu le même type de commande au sein des administrations municipales qui... Malgré la volonté, souvent, des élus, bien, les administrations... Mme Plante l'a dit elle-même cette semaine, c'est trop long, les permis. Bon, bien, écoute, là, on est en train de le lui proposer, bien, à Mme Plante ou à l'administration montréalaise puis à toutes les autres administrations, que, dans la mesure où ils trouvent que le projet a du bon sens, qu'il y a une acceptabilité sociale, sans doute, parce que les élus locaux vont devoir répondre de ces décisions-là, vous l'avez évoqué...

Donc, les élus locaux vont devoir répondre de ces décisions-là en 2025, là. Alors, moi, je pense que ce contexte-là fait aussi en sorte qu'il y a une protection quand même, là. Je ne veux pas sembler naïve dans tout ça, là, mais il s'opère quand même une vigie puis une surveillance à l'égard des projets. Puis, s'il y a des élus locaux qui décident de faire des aberrations, bien, je pense qu'ils vont payer pour, là, puis ils veulent aussi, comme élus, être en mesure de vivre avec la construction qui aura lieu puis qui aura des répercussions sur leur territoire, je pense.

Donc, nous, en tout cas, on entend de leur part que ça serait un bon outil. Moi, j'ai entendu, de la part de l'APCHQ, qu'il y a 50 000 logements qui sont bloqués. J'ai entendu des maires puis l'UMQ me dire : Des fois, on n'est même pas au courant que c'est bloqué. Puis, quand ça vient à leurs oreilles, bien, ils pourraient faire en sorte d'accélérer les processus. Donc, c'est un outil parmi d'autres. Le logement incitatif demeure. Évidemment, ils ont leurs règlements de zonage. Là, on ne peut pas, avec ça, décider de construire en zone industrielle. Il faut que tous les autres critères soient rencontrés. On vient préserver... quand on avait une discussion entre nous... mais toute la question des milieux humides va continuer de s'appliquer.

Alors, on n'est pas en train d'outrepasser tous les grands principes, là. Je pense qu'il demeure un parapluie qui est bien étoffé, là. Puis, comme je vous disais, il y a une surveillance qui va s'exercer par le milieu, par les oppositions, par les médias puis par le désir des élus d'être réélus, probablement, là.

Mme Prass : Oui, mais vous venez de le dire vous-même, si un projet va de l'avant, qu'il est aberrant, puis ensuite l'élu va se... mettre à la porte, ce n'est pas vraiment une solution, c'est... Donc, il peut faire quelque chose d'aberrant qui sera... il n'y aura pas d'acceptabilité sociale, puis là, bien, s'il perd sa job, c'est correct, mais l'immeuble va rester l'immeuble aberrant, vous l'avez dit vous-même.

Donc là, on dit : Faites ce que vous voulez, puis c'est votre carrière politique, comme vous gagnez ou perdez, c'est beau, mais l'immeuble va rester. Donc, vous avez utilisé le mot «aberrant» vous-même. Donc, j'ai de la difficulté à comprendre le fait qu'on peut avoir une structure qui va être permanente même si la personne ne le sera pas à cause de son choix. Je pense que vous vous contredisez un petit peu dans ce sens-là.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, j'ai dit ça. Moi, je pense que les élus sont des élus. Ils vont se gérer. Puis on ne ferait pas ça dans un contexte où il n'y a pas de crise. Là, c'est ça, la... C'est un risque qu'on accepte de prendre dans le contexte parce que, si on reste figés dans nos principes, nos façons de faire, notre petit carcan qui est très contraignant, bien, je m'excuse, mais on veut des mesures massue pour aider la crise du logement, bien, ça fait partie des mesures.

Puis j'aimerais ajouter aussi qu'on regarde nos collègues en Ontario. En Ontario, c'est le gouvernement ontarien qui force la main des villes puis qui dit : Bien, on s'en va dans cette direction-là puis, si vous ne livrez pas, on va intervenir. Donc, au Québec, on n'a pas choisi d'aller dans une approche... une telle approche avec les villes. On est dans un mode de collaboration où les élus locaux connaissent leur territoire, connaissent ce que leur population veut, puis on tient à leur faire confiance, donc, mais effectivement il y a un risque, puis on est... on pense que ce risque-là est balisé et qu'il est bien mesuré dans les circonstances, puis, on l'a vu en pandémie, là, on a fait des choses qui étaient hors norme parce que la situation était hors norme. Bien, c'est la même chose ici, puis je pense que ça a beaucoup de bon sens, là.

Mme Prass : Mais il y a aussi une question de contrôle et de qualité, parce que, par exemple, disons, une municipalité décide qu'ils vont faire du logement social abordable, mais ils vont tous le mettre dans le même coin de la ville, donc, on crée, si vous voulez, un quartier qui est vulnérable, si vous voulez, parce qu'encore une fois il n'y a aucune... il n'y a aucun encadrement des choix qui vont être faits. Vous avez dit : OK, pas dans les milieux humides, par exemple, pas dans certains milieux, mais il n'y a rien qui fait en sorte qu'on vous dit que vous ne pouvez pas prendre un coin d'un quartier puis mettre tous les logements sociaux abordables dans ce coin-là, et donc vous créez un quartier qui est un petit peu plus démuné, si vous voulez. Donc, il n'y a aucun... il n'y aurait aucun contrôle de cet aspect-là dans ce que vous proposez?

• (15 h 40) •

Mme Duranceau : Actuellement, là, on n'intervient pas plus, là. Les municipalités décident où elles veulent faire tel ou tel projet. Ça fait qu'on ne vient pas légiférer sur ça, là. Ça fait qu'on ne change pas la situation actuelle.

Mme Prass : D'accord, mais, en leur donnant un petit peu... parce que ce que vous faites avec ça, vous leur donnez un petit peu la carte blanche de pouvoir justement faire n'importe quel projet n'importe où, tant que... bien, comme j'ai dit, de... à part les espaces... les milieux humides, etc., je ne vois toujours pas l'encadrement qui va être... qui va rester pour s'assurer que justement... que ça ne soit pas carte blanche puis qu'il y ait quand même une certaine responsabilité de la part de ces municipalités.

Mme Duranceau : On libère les municipalités ici de leurs propres règles, tous leurs règlements, là, puis tous les comités. C'est leurs règles. Les orientations gouvernementales, il faut qu'ils continuent de les respecter. Alors, de ce point de vue là, on ne s'immisce pas, là, nous, dans leur gestion. On ne leur dit pas plus quoi faire. On dit juste : Vous pouvez sauter certaines de vos étapes.

Je pense, ça pourrait être intéressant, là, puis moi, je ne veux pas m'étendre plus qu'il faut sur le sujet, d'écouter notre sous-ministre adjoint, qui a participé à toutes les consultations, par ailleurs, sur le PL n° 16 puis qui pourrait peut-être donner un peu de couleur à la proposition, là, pour permettre de bien comprendre le cadre aussi dans lequel les villes opèrent aujourd'hui, là. On n'est plus au temps de... comment il s'appelle, du maire Vaillancourt, là. Il y a un contexte beaucoup plus circonscrit et il y a un cadre de surveillance et d'éthique qui est beaucoup plus solide.

Mme Prass : Mais justement, je trouve qu'il y a une certaine crainte, avec ce que vous proposez, que cet... justement, cet aspect soit enlevé, parce que, si la municipalité peut dire : Écoute, on est en crise de logement, donc, nous... accepter les projets, puis on ne se posera pas tant de questions que ça parce qu'on veut que du logement soit construit, qu'est-ce qui fait en sorte qu'on protège, justement, les citoyens et les municipalités? Parce que, là, ça devient : On n'a pas de logement, on veut plus de taxes municipales. Donc, c'est le bar ouvert, là.

Donc, je pense que c'est juste... encore une fois, c'est donner carte blanche sans vraiment qu'il y ait de mesures pour s'assurer que... Justement, tout ce que vous voulez enlever de la part des municipalités, côté procédural, c'est là pour une raison. Je ne dis pas nécessairement qu'il faut tout garder, mais je ne comprends pas ce qui va faire en sorte qu'il y aurait certaines protections qui existent, justement, avec le processus maintenant.

Mme Duranceau : M. le Président, est-ce que c'est possible que mon sous-ministre adjoint commente?

Le Président (M. Schneeberger) : Ça me prend le consentement. Alors, un consentement de la table?

Mme Prass : Mais je voudrais entendre, de la part de la ministre, s'il vous plaît... Je voudrais une réponse de la part de la ministre.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors, si je n'ai pas de consentement, je ne peux pas...

Mme Duranceau : Bien, je n'ai pas d'autre chose à ajouter. Je vous ai dit ce que je pensais.

Mme Prass : OK, allez-y.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, ça me prend le consentement. M. Savoie, vous présenter avec votre titre.

M. Savoie (Jocelyn) : Jocelyn Savoie, sous-ministre adjoint aux impacts climatiques, fiscalité, finances et infrastructures.

Juste apporter quelques éléments de contexte pour comprendre dans quel univers s'insère cette disposition-là compte tenu de tout ce qui a été évoqué depuis le début du débat aujourd'hui. Au cours des 13 dernières années, là, le contexte opérationnel du milieu municipal a beaucoup changé. Si on parle de la commission Charbonneau jusqu'à aujourd'hui, là, les élus, aujourd'hui, ne fonctionnent plus dans le même univers que ceux d'alors. Sur cet horizon de 13 ans se sont passés notamment des changements au niveau de la façon dont la Commission municipale exerce son mandat et la façon dont les plaintes sont formulées à la Commission municipale.

Avant les changements introduits au cours, là, des années 2016, 2017, chaque fois qu'un citoyen voulait dénoncer un élu, il devait faire une déclaration publique et son identité était dévoilée. La capacité d'un citoyen de dénoncer un comportement malveillant d'un élu était très limitée. Un des premiers changements qui a été fait a été de permettre que ça devienne confidentiel, après ça, d'octroyer des pouvoirs d'initiative à la Commission municipale, ce qui fait qu'aujourd'hui la Commission municipale peut agir sans qu'un citoyen soit obligé de dévoiler son identité, ce qui donne une plus grande base, là, d'encadrement des mauvais comportements. Sont également entrées en vigueur l'ensemble des dispositions qui encadrent les actes répréhensibles, qui sont aujourd'hui également confiées à la Commission municipale du Québec.

Au cours de cette période-là, la façon dont les lois ont été rédigées a aussi beaucoup évolué. On est passés de lois qui étaient très prescriptives à des lois qui tendent graduellement à donner beaucoup plus de marge de manoeuvre aux élus municipaux et à les responsabiliser dans leur prise de décision. Je vais vous donner un exemple qui est très éclairant. En 2011, il y avait... l'octroi des contrats en bas de 100 000 \$ se résumait à du gré à gré en bas de 25 000 \$ puis des règles d'invitation pour les contrats de 25 000 \$ à 100 000 \$. En 2017-2018, on est venus changer les règles en demandant au milieu municipal d'adopter par règlement ces règles. C'est un changement important, puis qui dénote un grand changement d'attitude attendu des élus, puis qu'on a perçu leur changement de comportement par rapport à ça.

Aujourd'hui, les villes doivent se responsabiliser, adopter leurs règlements, les justifier à leurs citoyens, puis il y a un ensemble de règles comme ça qui ont été changées. Aujourd'hui, les villes doivent prépublier leurs règlements. Ce n'était pas le cas en 2011, en 2015, en 2017. Ça a commencé en 2018.

Tous ces changements-là ont créé un univers dans lequel, aujourd'hui, les citoyens ont accès à l'information à l'avance. Ça force les administrations municipales à faire davantage leurs devoirs. Ça amène les élus dans une situation où ils doivent davantage rendre des comptes de leurs décisions. Ce n'est pas une panacée à tout, mais c'est simplement pour contextualiser l'univers dans lequel les élus d'aujourd'hui travaillent par rapport à ceux d'avant. Et, on l'a observé dans les cohortes d'élections, les élus ont changé. Il y a beaucoup d'anciens élus qui ne sont plus en poste, beaucoup de nouveaux jeunes élus qui embarquent dans un univers qui est complètement transformé et qui change leur façon d'exercer leur rôle. On assiste beaucoup moins à la décision à l'emporte-pièce, prise au détriment des citoyens ou sans consulter personne.

Et aussi un autre phénomène qui est d'importance, le fait que le rôle de contrôle et surveillance a été déplacé à la Commission municipale du Québec a permis au ministère de se concentrer sur son rôle d'accompagnement, ce qui n'était pas fait auparavant. Ce que ça veut dire concrètement, c'est qu'aujourd'hui les plus petites municipalités sont accompagnées directement par le ministère, ainsi que les deux associations, avec un ensemble de partenariats, pour créer une capacité, là, de soutien concrète à l'administration municipale, ce qui aide même les plus petites à assumer leur rôle qui... on s'entend, là, le corpus législatif municipal est complexe, beaucoup de lois, et qui aide à faire en sorte que les décisions soient meilleures. Ce n'est pas une garantie de perfection, mais ça donne quand même le contexte que les élus, aujourd'hui, ont des fonctions publiques qui sont plus professionnelles qu'avant, ont accès à plus de soutien pour prendre leurs décisions, puis ils sont dans un univers dans lequel leurs gestes sont davantage surveillés, et pour lesquels il y a un certain contrôle qui s'exerce, qui est plus solide que celui qui s'exerçait auparavant.

Donc, le fait d'amener un pouvoir comme celui qui est présenté aujourd'hui, qui permet à une municipalité de déroger à ses règlements d'urbanisme, donc ce n'est pas des pouvoirs de subvention, c'est simplement de déroger à ses règlements d'urbanisme pour pouvoir accélérer sa prise de décision, ne l'empêcherait pas de maintenir en action certains de ces éléments-là, si elle souhaitait ne pas y surseoir, mais ça lui donne cette marge de manoeuvre là pour pouvoir accélérer sa prise de décision, essentiellement.

C'était le point qu'on voulait juste préciser, là, pour mieux contextualiser dans quel esprit cette disposition-là est introduite. Puis on faisait le lien avec le projet de loi n° 16, au printemps, et l'ensemble des dispositions du projet de loi n° 16, au printemps, vont prendre leur effet essentiellement d'ici, je dirais, deux, trois ans, le temps que les nouvelles

orientations gouvernementales en aménagement du territoire soient publiées, c'est-à-dire au début de l'hiver, que les MRC puissent les intégrer dans la révision de leurs schémas d'aménagement et que, par conséquent, les villes puissent changer leurs plans d'urbanisme et leurs réglementations d'urbanisme qui en découle. L'exercice va quand même prendre trois à cinq ans en fonction de la complexité, là, de l'environnement réglementaire de chacune des municipalités concernées. Voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que vous souhaitez poursuivre, Mme la ministre? Non?

Mme Duranceau : Non, non. Je remercie mon sous-ministre adjoint d'avoir été clair et limpide sur le sujet.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Merci. Alors, oui, députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Bien, c'est parce que, justement, l'importance que vous donnez à cet amendement... Encore une fois, j'ai de la difficulté à comprendre... Si c'est tellement essentiel, ça fait tellement partie de l'essence du projet de loi, pourquoi ça ne faisait pas partie du projet de loi que vous avez déposé pour que ça soit discuté lors des consultations? Parce qu'on se comprend, il y a tellement de groupes, à part les municipalités, des groupes de citoyens, des groupes environnementaux, etc., qui auront un mot à dire parce que c'est quand même un énorme changement de cap qui fait en sorte que... Bien, ça change complètement les règles. Donc, j'ai beaucoup de difficulté à comprendre comment c'est tellement important, c'est tellement essentiel pour vous, mais, en même temps, ce n'était pas essentiel de consulter tous les acteurs qui sont concernés.

Mme Duranceau : Je pense que, dans le PL n° 16, ma collègue a mis en place des règles pour un horizon qui est plus long terme. Tu sais, on revoit les orientations gouvernementales, après ça, en découleront les schémas d'aménagement, les plans d'urbanisme. Là, on est vraiment dans le conceptuel, long terme. C'était ça, l'objectif du PL n° 16, des mesures pour le long terme.

Là, moi, j'agis. J'arrive ministre responsable de l'Habitation, il y a une crise. Ça me prend une multitude de mesures pour que les choses bougent. Et donc on a une mesure massue, effectivement, pour faire débloquent les projets puis qui est une mesure qui est acclamée par plusieurs acteurs des milieux municipaux. Donc, c'est ça, le contexte est différent. C'est un pouvoir qui est temporaire pour régler une problématique spécifique.

• (15 h 50) •

Le Président (M. Schneeberger) : Députée de...

Mme Prass : Oui, si je peux poser une question, justement, à ce que le sous-ministre a répondu. Vous parliez de la période de cinq ans, et là je voudrais savoir : Est-ce que, présentement, il existe du zonage incitatif qui est actuellement en vigueur?

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

Mme Duranceau : Dans les villes? Oui, c'est ça. Donc, le PL n° 16 a permis le zonage incitatif. Alors, s'il y a des villes qui ont été plus rapides que d'autres, elles l'ont peut-être adopté. D'autres ne l'ont peut-être pas encore adopté et l'adopteront avec tous les processus, là, qui sont requis. Ça, c'est une mesure qui permet d'aller plus vite, donc, d'adopter en... ça pourrait être du zonage incitatif ou d'autres mesures, en sautant les étapes.

Mme Prass : Sauf que, là, il faudrait attendre cinq ans pour que ça rentre en vigueur.

Mme Duranceau : Non, non, non, c'est en vigueur, à partir de la sanction du projet de loi, pour une durée de cinq ans.

Mme Prass : Ah! pour les prochaines cinq années, OK.

Mme Duranceau : C'est ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que ça va, Mme la députée de D'Arcy-McGee?

Mme Prass : J'ai combien de temps qui reste?

Le Président (M. Schneeberger) : Vous avez encore du temps, mais là je n'ai pas... 12 minutes? OK, 12 minutes environ.

Mme Prass : OK. Puis donc, si votre objectif, c'est justement que la construction puisse se faire tout de suite, pourquoi est-ce qu'on n'étend pas le zonage incitatif partout, justement, pour que ça soit un élément... davantage pour que la construction se fasse tout de suite?

Mme Duranceau : Là, je ne le sais pas, le zonage incitatif, je ne pense pas qu'il soit limité, là. Chaque ville peut adopter ce qu'elle veut. Ici, là, c'est pour... Il y a des projets d'habitation qui sont bloqués, et on... Je l'ai énuméré

tantôt, là, j'ai pris la liste de toutes les étapes d'approbation qui peuvent... qui sont obligatoires en ce moment, puis qu'on peut permettre de sauter, si c'est le désir de la municipalité, pour permettre à un projet d'aller de l'avant rapidement, un projet d'habitation ou d'habitation sociale, communautaire, peu importe.

Donc, encore une fois, tout ce que le PL n° 16 permet, les villes vont l'adopter dans les règles de l'art avec le temps que ça prendra. Là, on leur permet d'agir aujourd'hui, au mois de novembre, au mois de décembre, pour que les projets partent au mois de mars. Alors, il y a urgence d'agir. Vous me reprochez que ça ne sort pas assez vite. Bien, voilà une belle mesure pour accélérer les choses.

Mme Prass : OK, parce que je voudrais... On parle de suspendre certains éléments de processus des municipalités, puis là je voudrais amener l'exemple... par exemple, ce qui... une situation qui se passe maintenant à Montréal, à Saint-Henri. Donc, un permis a été donné pour un immeuble à logements abordables... qui a été donné à un organisme communautaire. Cet organisme communautaire n'a pas fait de consultations de façon préalable. Ils les ont faites, là... Donc, ce qui est arrivé, on a donné un permis pour un immeuble, puis dernièrement, bien, ils ont reçu un permis pour un site d'injection au rez-de-chaussée. Et là les consultations ont eu lieu dans les dernières semaines, sauf que c'est supposé ouvrir dans les prochaines semaines. Donc, les consultations ont été faites une fois que c'était un fait accompli, et donc il y a une certaine... Ça, c'est une question... Ce n'est pas une question de «pas dans ma cour», c'est une question d'harmonie puis c'est une question que les gens savent... parce que, là, on est à 80 mètres d'une école, par exemple, etc.

Donc, si, justement, on suspend le processus de consultation qui doit se faire avant que le projet débute, comment est-ce qu'on s'assure, justement, que cette cohésion existera par la suite? Parce que ce qu'on a vu, c'est un projet qui est allé de l'avant. Les gens n'étaient pas informés. Là, tout d'un coup, ils se retrouvent avec cette réalité-là, puis, plutôt que de les consulter, à savoir comment bien implanter le projet, bien, le projet est implanté, puis là ce n'est pas vraiment une consultation. On vient vous dire ce qui... le projet qui va être implanté dans votre communauté dans les prochaines semaines. Donc, je pense qu'encore une fois, pour que les citoyens soient également informés, consultés... qu'il faudrait qu'il y ait un mécanisme, justement, pour s'assurer que ce processus continue sans que ça fasse en sorte qu'on arrive avec un fait accompli, parce qu'une consultation ce n'est pas avec un fait accompli.

Mme Duranceau : Bien, effectivement, les consultations publiques demeurent obligatoires, là, dans ce contexte-là.

Mme Prass : Mais, comme j'ai dit, l'exemple de Saint-Henri, les consultations ont été faites après que le projet a été réalisé, pas avant que le projet soit réalisé. Donc, pour moi, une consultation, ce n'est pas quand on arrive avec un fait accompli, c'est quand on consulte les gens, justement, pour s'assurer que l'implantation se fait de façon... en cohésion.

Donc, est-ce qu'il y a un mécanisme, justement, pour s'assurer que la consultation va se faire préalablement puis pas après que le projet a déjà été approuvé et construit, comme c'est le cas à Saint-Henri?

Mme Duranceau : Bien là, je ne change rien au processus de consultation. Donc, les villes ont un processus de consultation. On leur laisse. Ils l'encadrent comme... Elles l'encadrent comme elles veulent et, si leur... Dans le cas de Saint-Henri, là, effectivement, j'ai lu la même chose que vous. Là, je ne sais pas quel a été leur processus de consultation dans ce cas-là.

Une voix : ...

Mme Duranceau : Bien, effectivement, là, ça ne touche pas... Le processus de consultation en amont demeure obligatoire et doit être fait dans les règles de l'art de chacune des municipalités. Ça, ça reste là. S'ils ne le font pas comme il faut, ils ont déjà un problème, là. Ce n'est pas mon projet de loi qui vient changer quelque chose.

Mme Prass : Sauf qu'eux, de ce que je comprends, ce n'est pas la municipalité, dans ce cas-là. L'argent a été octroyé par le gouvernement à un organisme communautaire. Il n'y a rien dans la loi qui fait en sorte que l'organisme communautaire doit consulter en amont. Donc, justement, je ne sais pas si c'est quelque chose auquel vous pourrez penser en voyant ce qui est arrivé avec Saint-Henri, parce que, oui, il y a une consultation, mais, comme j'ai dit, si on arrive à la consultation, puis que l'immeuble est déjà là, puis qu'il va... on va commencer à recevoir du monde dans les prochaines semaines, ce n'est pas vraiment une consultation, c'est plus une rencontre d'information, à ce moment-là, puis ce n'est pas comme... et ce n'est pas les municipalités, c'est les organismes communautaires. Donc, le gouvernement octroie de l'argent à des organismes qui ne sont pas tenus aux mêmes processus que les villes. Donc, il y a...

Mme Duranceau : Oui, mais là c'est un cas spécifique, là, puis c'est ça, la règle. Puis là je n'ai pas l'intention de rajouter des complications parce que c'est déjà assez compliqué, c'est déjà assez long. Ça, c'est une mesure pour aplanir les difficultés. Là, si la ville permet à un organisme d'acheter une bâtisse, puis que, finalement, ils ne savent pas ce qu'ils vont faire dans la bâtisse, puis que, là, ça ne rencontre pas l'acceptabilité sociale autour de cette bâtisse-là, bien, écoutez, c'est à l'arrondissement puis à la ville de gérer ça, là. Là, moi, je ne vais pas légiférer là-dessus. Elles ont tous les pouvoirs, les villes, pour éviter des situations comme celles-là. Ce n'est pas le temps de venir en rajouter, là, de mon point de vue. Ils veulent l'autonomie, on leur donne. Ça fait que je m'attends à ce qu'ils gèrent adéquatement aussi, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Il y a-tu d'autres interventions? Oui?

Mme Prass : Non, je vais céder...

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Laurier-Dorion, vous souhaitez intervenir?

M. Fontecilla : Oui, s'il vous plaît, M. le Président. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : OK, le contraire m'aurait étonné. Alors, allez-y.

• (16 heures) •

M. Fontecilla : Vous me flattez. Écoutez, on est clairement, ici, devant un dilemme qui est, comment dire... objectif réel. On a une crise du logement. Plusieurs acteurs nous informent qu'il y a, comment dire, un déficit de production de logements, qu'il faut, par différents moyens, comment dire, promouvoir la construction de nouveaux logements. D'autre part, on a une nécessité de mieux protéger certains segments de la population. Je pense que le PL n° 39 est une réponse insuffisante, nettement insuffisante, mais il adresse quand même quelques mesures.

D'autre part, encore une fois, en vue de... On doit, d'une part, produire des logements, et, d'autre part, on doit faire en sorte que... de respecter tout le processus réglementaire qu'on s'est doté à travers les années afin de faire en sorte que ce soit un développement viable, conforme à ce que les populations locales veulent. Et c'est important quand même de toujours garder en vue, là, les nécessaires appuis des populations locales aux projets qu'on veut mettre de l'avant, parce que, si on n'a pas cet appui-là, cela peut avoir un effet contre-productif et, finalement, faire reculer l'intention première qui est celle d'avoir plus de logements.

Ceci étant dit, la mesure que le ministre vient de nous présenter est assez significative, et j'aimerais m'attarder, ne serait-ce que quelques secondes, à la nouveauté de la mesure qui n'était pas présentée dans la version initiale du projet de loi n° 31 et qui aurait pu susciter un débat public très intéressant, ne serait-ce que par... qui aurait pu s'exprimer par un certain... un grand nombre de mémoires qui auraient été présentés en commission parlementaire et plusieurs groupes qui auraient pu venir donner leur opinion dans un sens ou dans l'autre.

Par contre, on a... cette question-là ne faisait pas partie du projet original du PL n° 31. Ça nous arrive aujourd'hui un peu à la dernière minute... bien, à la dernière minute, ça nous arrive en amendement, et les organismes de la société civile n'ont pas eu le temps de se faire une tête, de l'analyser, de voir les conséquences, les avantages et pouvoir s'exprimer. Et surtout, je mets cela en lumière, étant donné l'importance du... l'importance de l'amendement présenté par la ministre, là, parce que, complètement... ce que la ministre vient de dire, on donne au... vient nous... vient permettre ce... pendant cinq ans, on donne aux municipalités la possibilité de contourner toute une série de procédures réglementaires qui ont été construites à travers les années pour arriver à produire davantage de logements. Et on n'a pas encore parlé du résultat que ça pourrait donner, là, mais concrètement, c'est là que ça fait... ça aurait mérité une consultation un peu plus large, évidemment, même si je reconnais la nécessité de se pencher sur cette problématique-là afin de voir... revoir notre processus d'approbation réglementaire pour l'approbation des projets en habitation.

Cela dit, on pourrait toujours se poser là... Il ne faut pas non plus surdimensionner l'importance de la réglementation existante dans le ralentissement des projets de construction d'habitation. Et les... je pense que les principaux problèmes se trouvent ailleurs. Oui, la réglementation peut avoir une influence, mais la production d'habitation... en tout cas, le ralentissement de la production de l'habitation, c'est... la raison se trouve surtout dans les taux d'intérêt, les renchérissements des matériaux de construction, les... certains disent l'absence de main-d'oeuvre, etc., et oui, peut-être aussi, la... je dirais, à un certain degré, la présence d'une réglementation, là, ou d'un certain nombre de processus qui ralentissent cette production-là. Mais il faut placer les choses dans leur juste perspective aussi, hein?

Ceci étant dit, la ministre de l'Habitation nous informe que le Québec, contrairement à l'Ontario, a choisi une tout autre voie, là. Au Québec, c'est le gouvernement qui dit aux villes où aller, et je paraphrase ce que la ministre nous a dit il y a quelques minutes. Au Québec, on a décidé de... et c'est davantage se fier à l'autonomie des municipalités. Je suis tout à fait d'accord avec ce principe-là, même si je reconnais à l'État du Québec, là, comment dire, la responsabilité d'orienter les débats et le développement, là, dans... parce que c'est ça, c'est sa fonction. Mais, ceci étant dit, tout en donnant l'autonomie, et malgré les problèmes qu'on a connus dans les dernières années, là, tout en donnant de l'autonomie aux municipalités, on s'est bien... on a bien pris soin de doter cette autonomie-là, cet encadrement-là d'une série de processus réglementaires qui encadrent cette autonomie-là et qui ont permis... qui évitent un développement... je veux utiliser le terme, même si... comment dire, j'espère qu'il est parlementaire, mais qui permettent d'éviter un développement anarchique, parce que ça a été utilisé tantôt, ça. Et c'est ça qu'on veut éviter, c'est... et je pense que c'est une préoccupation légitime, là. Et malgré tous les... tout cet ensemble et, je serais tenté de dire, cet appareillage réglementaire et décisionnel, on a connu des dérives importantes qui ont été mises à jour et qui ont abouti à la commission Charbonneau.

M. le sous-ministre nous a informés tantôt qu'on a appris nos leçons depuis cette époque-là et on a introduit dans, justement, cette autonomie municipale des améliorations qui permettent d'éviter, en tout cas, espérons-le, un grand nombre de dérives qu'on a déjà connues dans le passé. Mais tout ça, c'est là, et ça a... comment dire, c'est un acte de foi, là. On espère que cette évolution-là va nous permettre d'éviter certains écueils, là, et, dans le futur, on croise les doigts pour que... en donnant davantage d'autonomie aux municipalités, tel que le propose la ministre, bien, on va éviter certaines horreurs qu'on a connues dans le passé. On a tous ici, tous et toutes, autour de la table, on a en tête, là, en se promenant dans nos différentes villes et villages du Québec, là, des exemples d'urbanisme horripilants, là, qui est carrément horrible et qui aurait dû être empêché, là. Donc, comment corriger les excès? C'est ça qu'il s'agit, là. Et malgré tous les...

Le Président (M. Schneeberger) : 30 secondes. Il vous reste 30 secondes.

M. Fontecilla : 30 secondes. Malgré tous les éléments qu'on a mis en place, ces horreurs-là peuvent encore se produire. Donc, moi, j'approuve les demandes de dérogation pour construire du logement social, mais je trouve très dangereux, là, de donner ce pouvoir-là à l'ensemble du secteur pour produire du logement.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup pour vos commentaires. Est-ce que nous avons d'autres commentaires? S'il n'y a pas d'autre commentaire, nous allons soumettre aux voix le sous-amendement de 37.2. Alors...

Mme Duranceau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, Mme la... ça va?

Mme Duranceau : Il faut voter? Alors, je suis comme...

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, est-ce que le sous-amendement de l'article introduisant 37.2 est adopté?

Mme Dufour : Vote par appel nominal.

Le Président (M. Schneeberger) : Vote... appel nominal. Mme la secrétaire.

La Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Pour.

La Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Pour.

La Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

La Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

M. Rivest : Contre.

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

M. Fontecilla : Pour.

La Secrétaire : Et M. Schneeberger (Drummond—Bois-Francis)?

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Voilà. Alors...

Mme Duranceau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oh! est-ce qu'on a le...

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : C'est fini. OK, parfait. Alors, de toute façon, l'amendement... le sous-amendement est rejeté. Alors nous poursuivons les discussions sur l'amendement en tant que tel de 37.2. Est-ce que nous avons des questions sur l'amendement 37.2? Ça va comme ça? Alors, s'il n'y a pas de questionnement... député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : J'aimerais... la ministre l'a nommé, tantôt, très rapidement. J'aimerais qu'elle nous le répète puis peut-être s'attarder un petit peu sur certains éléments de cette réponse-là, là, concernant les différentes instances et processus réglementaires que cet amendement-là viendra, comment dire... on donnera aux villes et aux municipalités la possibilité de passer outre. Est-ce qu'elle pourrait répéter les... ces instances-là, par exemple les comités... attendez une minute, que je le trouve, le comité consultatif sur l'urbanisme et il y en avait d'autres.

• (16 h 10) •

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, Mme la ministre. Oui, allez-y.

Mme Duranceau : OK. Donc, les allègements aux règles procédurales de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliqueraient ici, et on pourrait voir une exemption de la consultation du comité consultatif d'urbanisme, exemption de l'autorisation du comité de démolition lorsque le projet remplacerait un bâtiment existant, exemption de l'approbation référendaire, exemption du mécanisme de conformité au plan d'urbanisme, réduction du délai d'analyse de conformité au schéma d'aménagement et de développement... oui, c'est ça, donc passer de 30 jours... de 120 jours à 30 jours, exemption du mécanisme de suspension des avis de conformité pour les organismes en défaut de concordance.

Par contre, je le répète, un projet demeure assujéti aux consultations publiques avant d'être autorisé. Et, je le répète, ça doit se faire à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, ça doit être situé dans une zone où les usages résidentiels sont déjà autorisés, ne pas être situé dans une zone de contrainte naturelle ou anthropique puis comprendre trois logements et plus... ou plus.

M. Fontecilla : Est-ce que la ministre a songé à faire en sorte que chacun de ces processus puisse prendre moins de temps, par exemple? Parce que, là, il y en a un, entre autres la réduction de temps... je n'ai pas pris la terminologie exacte, là, de 120 jours à 30 jours. Il y a une procédure, là. Ça peut se comprendre, ça peut être justifié, mais est-ce qu'elle a pensé à aller jouer dans la possibilité de raccourcir les... et peut-être même simplifier les différents processus, par exemple, dans le comité consultatif d'urbanisme? Est-ce qu'il y a des possibilités d'aller jouer un peu plus dans les détails, là, pour rendre ces instances plus efficaces?

Mme Duranceau : Oui. On est dans un mode souple, ça fait qu'on a... alors, on a décidé de ne pas jouer sur les délais. C'est : tu le fais ou tu ne le fais pas, là. Donc, ça vise à accélérer le processus, là.

M. Fontecilla : Parce que, par exemple, et vous allez me corriger si je me trompe, là, dans le comité consultatif sur l'urbanisme, il y a plusieurs lectures, mais ça permet en même temps aux municipalités, à travers le comité consultatif d'urbanisme, d'améliorer les projets, de faire en sorte que ces projets aient une meilleure intégration architecturale dans une trame urbaine donnée et d'autres éléments qui peuvent faciliter non seulement un meilleur résultat, mais aussi une plus grande acceptabilité sociale.

Mme Duranceau : Oui. Bien, écoutez, les villes, effectivement, s'ils sentent que le projet en question n'a pas toute l'acceptabilité, là, anticipée suite aux consultations publiques, ils pourront choisir de le faire, leur CCU, puis ils pourront choisir soit de suivre l'entièreté du processus ou juste une portion. Donc, selon l'acceptabilité qui sera démontrée, bien, les villes auront le choix. On vient leur donner ici la souplesse de procéder plus vite dans les cas où elles jugent qu'il y a urgence d'agir puis que ça s'inscrit, là, adéquatement dans la vision de la ville puis de ses résidents.

M. Fontecilla : Est-ce que... Dans la formulation actuelle de l'amendement introduit par la ministre, est-ce que les villes, je suppose et je voudrais une confirmation, peuvent dire : Ce processus-là, cette instance-là, on conserve le fait que les projets doivent s'y soumettre, et telle autre, on peut dire : Non, ils ne s'y soumettront pas, c'est-à-dire choisir ou... Vous avez nommé une série de mécanismes. Est-ce que les municipalités peuvent choisir les mécanismes qu'ils peuvent appliquer ou pas?

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

Mme Duranceau : Je vais laisser mon sous-ministre adjoint répondre à ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, M. Savoie.

M. Savoie (Jocelyn) : Dans les dispositions, la disposition permet d'abroger, là, toutes les règles qui ont été énumérées. Par contre, rien n'empêche un conseil, s'il le souhaite, de solliciter l'avis de son CCU. Il peut le faire parce que c'est un comité puis il peut donc lui demander de siéger pour avoir son avis malgré tout, c'est dans son mandat de base, là. Les autres éléments sont éliminés, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Et dans... ça, ça concerne le comité consultatif d'urbanisme, mais est-ce que ça peut concerner aussi les autres étapes, là? C'est-à-dire, un conseil municipal dit : Cette étape-là, je la conserve, et l'autre, je ne la conserve pas ou je permets que le projet soit exempté, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Je m'excuse, je n'écoutais pas, monsieur...

M. Fontecilla : Encore une fois, là, pour le CCU, j'ai eu la réponse, mais, pour les autres, est-ce que ça doit être... Lorsqu'une ville décide de passer... de ne pas soumettre un projet, d'exempter un projet, est-ce qu'elle doit

choisir en blocs tous les processus que vous avez nommés tantôt ou peut choisir quelques processus dans lesquels le projet est exempté?

Mme Duranceau : Non, là, ce qu'on m'explique, c'est que CCU, tu as le choix, tu le gardes ou tu ne le gardes pas. Le reste... c'est que les autres éléments, ils viennent plus loin dans le processus. Alors, si tu choisis de ne pas prendre le premier, bien, la suite non plus, là, ne sera pas...

M. Fontecilla : Donc, on les prend en blocs?

Mme Duranceau : C'est ça, c'est un bloc.

M. Fontecilla : Sauf le CCU, là?

Mme Duranceau : Exactement.

M. Fontecilla : Le CCU, on pourrait toujours faire passer un projet par le CCU, mais les autres, pour les autres procédures, on les prend en blocs?

Mme Duranceau : C'est ça.

M. Fontecilla : Elles sont exemptées en blocs.

Le Président (M. Schneeberger) : D'autres questions? Ça va?

M. Fontecilla : Je n'ai pas d'autre question pour l'instant, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Pas d'autre question. OK. Alors, à ce moment-là, s'il n'y a pas d'autre question, est-ce...

Mme Prass : Je voudrais déposer un...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Oui. Je voudrais déposer un sous-amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, est-ce que vous l'avez déposé au greffe?

Mme Prass : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors, nous allons suspendre, le temps de le recevoir et d'en prendre connaissance. Nous suspendons quelques instants.

(Suspension de la séance à 16 h 17)

(Reprise à 16 h 39)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, je pense que la députée de Mille-Îles va déposer un sous-amendement de l'article 37.2. Voilà. Allez-y.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Alors, je vais aller rapidement. Donc, le sous-amendement suivant pour l'article 37.2 :

L'amendement introduisant l'article 37.2 du projet de loi est modifié par l'ajout, à la fin du paragraphe 2° du premier alinéa, la phrase suivante :

«Le projet ne doit pas déroger de plus de 40 % des normes de densité et de hauteur prévues à la réglementation du zonage.»

L'amendement se lirait comme suit :

Insérer, après l'article 37.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

«37.2. Une municipalité locale peut, avant le (indiquer ici la date qui suit de cinq ans celle de la sanction de la présente loi), autoriser un projet d'habitation qui déroge à [sa] réglementation d'urbanisme local en vigueur sur son territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins trois logements et que l'une des conditions suivantes est respectée :

• (16 h 40) •

«1° le projet est composé majoritairement de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil;

«2° la population de la municipalité est de 10 000 habitants ou plus et le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne des hypothèques et du logement à l'égard du territoire de la municipalité ou d'une région métropolitaine de recensement qui comprend ce territoire est inférieur à 3 % à un moment entre le (indiquer ici la date de la sanction de la loi) et le (indiquer ici la date qui suit de cinq ans celle de la sanction de la loi). Le projet ne doit pas déroger de plus de 40 % des normes de densité de hauteur prévues à la réglementation du zonage.»

Là, le reste, il n'y a rien qui change. Est-ce que j'ai besoin de tout lire? Je ne pense pas. Le reste, il n'y a rien d'autre qui change.

Le Président (M. Schneeberger) : Non, vous n'êtes pas obligée.

Mme Dufour : OK. Donc, ce serait...

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, ça va comme ça? Alors, merci pour le dépôt. Alors, est-ce que nous avons des commentaires et questions sur le sous-amendement?

Mme Duranceau : Bien, je comprends l'objectif, mais, en même temps, ça vient rajouter des limites, là. Tu sais, on a trois logements, ça va en donner 1,2 de plus; on en a quatre, ça va en donner 1,6. Ce n'est pas le... Justement, là, il faut plus de souplesse. Dans le PL n° 16, on l'a prévue, la densification douce. Là, on veut donner la souplesse que les municipalités n'ont pas encore parce qu'elles n'ont pas toutes adopté les règlements, là, qui découlent du projet de loi n° 16. Donc, on vient se remettre des bâtons dans les roues. Encore là, c'est une mesure temporaire qui vise à accélérer les choses. Donc, je ne suis pas... Ça défait la mesure, dans mon livre à moi.

Mme Dufour : En fait...

Mme Duranceau : Oh! j'ai perdu mon sous-ministre.

Mme Dufour : En fait, non, je ne pense pas. La souplesse qu'on tentait de gagner par rapport à tous les processus qui ont été expliqués tout à l'heure à mon collègue de Laurier-Dorion, le comité consultatif d'urbanisme, les changements de zonage, etc., tout ça, là, ça reste la mesure, il n'y a aucun changement, là. Ce qui est proposé, c'est simplement d'encadrer la densité parce que c'est ce qui peut, disons, dérapier et laisser des traces vraiment, vraiment profondes dans notre paysage urbain.

Quand je parlais tout à l'heure de l'exemple d'une tour de 10 étages à l'Île au Foin, tu sais, on gagne toute, toute, toute la souplesse ici. Ça ne change pas le fait que, si on veut faire un projet qui déroge vraiment beaucoup en densité, il y a toujours les autres processus qui sont existants, mais au moins on gagne cette souplesse-là qui était recherchée, on peut densifier. Ça va dans le même sens que le zonage incitatif qui, lui, prévoyait 33 % pour les projets réguliers de dérogation. C'était en échange d'une entente. Là, il n'y a même pas l'entente, et on prévoyait 50 % pour les zones de transport en commun. Ça fait que là c'est comme un entre les deux, un 40 %. C'est quand même plus que le 33 %.

Ce n'est pas parfait, ça, M. le Président, là. Pour moi, quant à moi, il faudrait encadrer plus, mais c'est un compromis que j'essaie de proposer pour qu'au moins on ait la souplesse que la ministre cherche, mais qu'on ne se retrouve pas avec des bâtiments qui dénaturent complètement un quartier et qui pourraient laisser des traces, comme je dis, pour les 50 ou 100 prochaines années.

Donc, j'aimerais vraiment qu'il y ait de l'ouverture devant cet amendement qui accélérerait définitivement la construction puis... pour les villes de 10 000 habitants et plus, et, tu sais, il y a même la possibilité... je serais même ouverte à baisser le nombre d'habitants, mais d'encadrer un peu plus les normes de densité. Puis on s'entend que, s'il y a un règlement de zonage qui est venu mettre certaines densités, c'est que ça a été discuté aussi à une certaine époque, ça a été réfléchi en fonction des réalités locales du terrain. Et donc de permettre un 40 % de plus, ce serait... ça, c'est quand même un gain, mais c'est surtout le gain qui est recherché, c'est l'accélération. Bien, il y a beaucoup de projets qui pourraient sortir de terre demain matin juste avec ça, parce que c'est quand même beaucoup plus dense que ce qu'on permet déjà.

Je comprends que, si on le regarde en... on dit : Deux étages, ce n'est pas beaucoup, mais, si on le regarde, par exemple, une zone... Je parlais plus tôt du boulevard Curé-Labelle, à Laval, où actuellement, je pense, c'est du huit étages. 40 % de huit étages, là, c'est un bon trois étages de plus. On est rendu à du 11 étages. Ce n'est pas rien là et c'est comme ça dans, quand même, plusieurs villes, surtout proche des axes de transport en commun.

Donc, c'est une proposition... comme j'ai dit, ce n'est pas... elle n'est pas parfaite, mais c'est un compromis que j'essaie de trouver pour qu'au moins on ait un minimum d'encadrement. Compte tenu qu'on n'a eu aucune consultation, on n'a pas consulté personne, ce qui... je le dénonce, là, vraiment, parce que je pense qu'on aurait dû prendre le temps, ne serait-ce qu'une semaine devant nous, la semaine de circonscription la semaine prochaine, on ne siège pas demain... On aurait pu prendre le temps. Je l'ai offert à la ministre aussi, ce qui a été refusé, mais je pense que c'est un compromis que j'essaie d'offrir, là, ici. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos explications. Est-ce que nous avons des...

Mme Duranceau : Oui. Bien, en fait...

Le Président (M. Schneeberger) : Donc, Mme la ministre.

Mme Duranceau : ...j'apprécie, là, qu'on ait l'ouverture pour la suite. Je pense encore que c'est trop restrictif, ce qui est proposé là. Puis j'aimerais ça offrir les commentaires de notre sous-ministre adjoint sur ça, par rapport au zonage qui est actuellement en vigueur, parce que, là, c'est 40 % de ce qui est actuellement en vigueur qui sera modifié, là, éventuellement par le PL n° 16, mais, je pense, ça vaut la peine d'entendre ces commentaires-là qui...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, M. Savoie.

M. Savoie (Jocelyn) : Pardon. Oui, un élément de contexte à se rappeler puis qui explique une des grandes difficultés qui est rencontrée en ce moment par le milieu municipal pour permettre une accélération des projets d'habitation, c'est que la plupart des plans d'urbanisme ne prévoient pas de haute densité. La plupart des plans d'urbanisme sont à faible densité en ce moment et ça explique pourquoi, systématiquement, tous les projets qui s'éloignent de ce qui est prévu se retrouvent dans des situations de référendum, de «pas dans ma cour», etc., parce que, nécessairement, tous les projets sont dérogoires aux règles d'urbanisme en vigueur. C'est ce qui explique le ralentissement des projets actuellement.

On sait, puis on en a amplement discuté lors du projet... étude du projet de loi n° 16 au printemps dernier, qu'avec les nouvelles orientations gouvernementales qui vont favoriser la densification, les MRC vont changer les schémas pour inclure cet objectif-là. Il va y avoir d'ailleurs des objectifs qui vont être inscrits dans les bilans qu'on a fait adopter, là, qui vont être produits aux quatre ans, et les municipalités vont donc réviser leur plan d'urbanisme en conséquence pour pouvoir prévoir davantage de densité, et va s'ensuivre une révision de leur réglementation d'urbanisme pour prévoir de plus grandes densités, de plus grandes volumétries d'immeubles, etc.

Ce processus-là prend cinq ans. Mais, cela étant dit, d'ici là, c'est pour ça que la mesure est présentée, parce que, si la mesure actuelle devait avoir un plafond à ce qui serait permis, bien qu'on comprenne l'objectif, là, qui est poursuivi, là, d'éviter l'apparition d'une tour, disons, dans une zone à un ou deux étages, il demeure qu'elle aurait également pour effet d'empêcher de déroger aux règles, pour l'essentiel, qui pourraient déjà être réglées par le zonage incitatif. Donc, elle ne permettrait pas de prendre en compte, là, les projets qui seraient davantage, je dirais, agressifs au plan, là, de la densité par rapport à ce qui est prévu dans les règles d'aménagement actuelles. C'est les projets qui sont actuellement, pour la plupart, bloqués.

Au printemps, on avait présenté l'ensemble des mesures, comme le zonage incitatif, comme étant ce qu'on appelait des mesures de densification douces, puis c'était vraiment ce qui les caractérisait, compte tenu des pourcentages d'augmentation qu'on y avait prévus. C'est le commentaire, là, à retenir pour ça.

Par ailleurs, pour ce qui est du risque qu'une tour, par exemple, de plusieurs étages apparaisse dans un ensemble urbain, là, de faible densité, malgré tout ce qui a été débattu, on ne doit pas penser qu'un conseil municipal ne se préoccupe pas d'acceptabilité sociale des projets qu'il autorise sur son territoire. Ce serait... On le voit peu fréquemment, ce type de situation se produire au niveau municipal, où des élus accepteraient un projet qui déroge tellement aux règles qu'il créerait une crise. Ça ne veut pas dire que ça ne peut pas se produire parce que c'est un pouvoir dérogoire, donc ils pourraient connaître cette erreur. Mais, compte tenu du degré de maturité des conseils municipaux, l'appréciation du gouvernement est à l'effet que les conseils municipaux soient à même de prendre la décision la plus éclairée dans les circonstances en tenant compte de l'acceptabilité sociale du projet qui serait approuvé par le biais, là, du pouvoir dérogoire.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Est-ce qu'on a des commentaires ou suites? Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Je pense qu'on va demander une suspension de deux minutes.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, nous allons suspendre. Voilà.

(Suspension de la séance à 16 h 50)

(Reprise à 17 heures)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, suite aux discussions, je pense que, si j'ai bien compris, nous suspendons le sous-amendement de 37.2. Alors, à ce moment-là, ça prend le consentement.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Allez, députée de Mille-Îles, allez-y.

Mme Dufour : Oui, mais ma compréhension, c'est qu'on suspend le 37.2 dans son entièreté, incluant le sous-amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, mais je dois par contre quand même suspendre l'amendement aussi.

Mme Dufour : Parfait.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Par procédure, alors, ça prend le consentement pour suspendre le sous-amendement déposé de 37.2 et aussi le consentement du... de l'amendement de 37.2. Alors, j'ai des consentements pour les deux? Parfait. Alors, consentement.

M. Fontecilla : Bien, les deux? Lequel des deux?

Mme Duranceau : 37.2.

Le Président (M. Schneeberger) : Les deux, 37.2, le sous-amendement et l'amendement.

Mme Duranceau : L'amendement puis l'initial.

Mme Dufour : Et mon sous-amendement.

M. Fontecilla : OK. Le vôtre et le vôtre?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

M. Fontecilla : 37.2. Parfait.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors...

Mme Duranceau : On reporte la discussion à la semaine postcirconscription.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors là, nous allons débiter le... l'article 37.3. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Alors, nous poursuivons donc avec 37.3 : Insérer, après l'article 37.2 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

«37.3. Aucun règlement d'urbanisme d'une municipalité ne peut interdire l'aménagement d'un logement accessoire lorsque les conditions suivantes sont réunies :

«1° le site d'implantation :

«a) est un lot occupé ou destiné à être occupé par un bâtiment principal totalement résidentiel, séparé de tout autre bâtiment principal par des espaces libres, qui ne comporte qu'un logement, outre un logement accessoire aménagé en application du présent article;

«b) est compris dans un périmètre d'urbanisation délimité dans un schéma d'aménagement et de développement en vigueur sur le territoire de la municipalité;

«c) n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique en vertu du paragraphe 16° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

«2° le logement accessoire est aménagé par la subdivision ou l'agrandissement du bâtiment principal;

«3° un seul logement accessoire est aménagé dans le bâtiment principal;

«4° le bâtiment principal n'est pas un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

«Les normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains prévues dans un règlement d'urbanisme demeurent applicables à l'aménagement du logement accessoire visé au premier alinéa.

«Malgré ce qui précède, une municipalité locale peut, par règlement :

«1° soustraire toute partie de son territoire à l'application du premier alinéa;

«2° fixer des normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains destinées à remplacer les normes prévues dans un règlement d'urbanisme...»

Mme Dufour : ...

Mme Duranceau : Hein? Non.

Mme Dufour : ...

Mme Duranceau : ...bien là, je lis mon original. Je continue?

Mme Dufour : Excusez-moi. Je n'ai pas le même 37.3, là. Excusez-moi. Celui qui nous avait été envoyé a dû être modifié depuis parce que je n'ai pas le même. Je n'ai pas la même version. Permettez-moi, juste un instant, d'aller chercher dans le Greffier, là. Mais, de toute façon, je vais continuer à suivre, là.

Mme Duranceau : Je continue de lire. Donc, malgré... Alors, j'étais rendue : «Malgré ce qui précède, une municipalité locale peut, par règlement :

«1° soustraire toute partie de son territoire à l'application du premier alinéa;

«2° fixer des normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains destinées à remplacer les normes prévues dans un règlement d'urbanisme.

«Les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne s'appliquent pas à un règlement adopté en vertu du troisième alinéa.

«Le conseil de ville de la ville de Montréal, de la ville de Québec ou de la ville de Longueuil peut déléguer à un conseil d'arrondissement l'exercice des pouvoirs prévus au troisième alinéa.

«Le présent article cesse d'avoir effet le (indiquer ici la date qui suit de cinq ans et six mois celle de la sanction de la présente loi), sauf à l'égard de l'aménagement d'un logement accessoire visé au premier alinéa :

«1° qui a fait l'objet, avant cette date, d'une demande d'autorisation substantiellement complète et conforme aux normes municipales qui demeurent applicables;

«2° dont les travaux ont débuté avant cette date, lorsque les normes municipales qui demeurent applicables ne prévoient aucune autorisation.»

Donc, l'aménagement proposé introduirait, dans le projet de loi, un nouvel article 37.3 qui permettrait, à certaines conditions, l'aménagement de plein droit d'un logement accessoire dans une maison unifamiliale. Ces dispositions exceptionnelles s'appliqueraient pour une période de cinq ans à compter de leur entrée en vigueur, laquelle serait fixée à six mois suivant la sanction de la loi. Le six mois, c'est pour permettre aux villes de réagir, si elles veulent s'exclure.

Les dispositions proposées viseraient un logement accessoire aménagé par agrandissement ou par subdivision d'une maison unifamiliale située dans un lieu respectant les conditions prévues par la loi. On viserait un seul logement accessoire par maison. Et, bien que les dispositions proposées permettraient l'aménagement de logements accessoires malgré toute disposition inconciliable d'un règlement d'urbanisme municipal, les normes d'implantation de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains prévues dans un tel règlement demeureraient applicables.

Et une municipalité peut, par règlement, se soustraire... soustraire toute partie de son territoire à l'application des dispositions proposées ou encore se doter de normes d'urbanisme temporaires visant à encadrer les logements accessoires aménagés grâce à ces dispositions. Voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les explications. Alors, est-ce que nous avons des commentaires, questions sur l'article 37.1?

Mme Dufour : Oui, M. le Président. Dans le projet de loi n° 16, qu'on a abondamment parlé aujourd'hui, il y avait eu un amendement qui avait été... bien, un «amendement», c'est un article, là, qui était proposé. Et l'enjeu avec cet article-là, en fait, c'est que ça permettait les logements accessoires. Ça donnait le pouvoir aux villes de faire un changement pour le permettre partout. Mais ça impliquait que 1 181 municipalités — là, je ne sais pas s'il en reste toujours autant — aient à faire ce changement-là. Puis, tu sais, on a eu une formation sur les changements climatiques hier, puis je ne sais pas si vous étiez là mais j'en ai parlé. J'ai dit : C'est lourd, pour les petites villes, faire des changements, autant pour les changements climatiques, faire des plans, etc., donc demander à toutes les villes de faire des modifications de leurs normes de... tu sais, leurs règles d'urbanisme pour le permettre, ça impliquait effectivement des délais importants. Alors, la proposition qui est ici est fort intéressante, où elle, de facto, va le permettre partout, les règlements accessoires.

J'ai peut-être juste un questionnement par rapport à, tu sais, une inquiétude qui était souvent soulevée dans les villes qui ont adopté... il y en a quand même quelques-unes qui en ont adopté, là, des... c'est les fameuses minimaisons, tu sais, en cour arrière, où là il y avait comme une inquiétude de voir, c'est ça, un peu tout et n'importe quoi. Ça fait que je voulais juste savoir comment on encadre ça, parce que les villes qui ont fait, soit par PPCMOI ou... tu sais, ça a été quand même fastidieux pour elles de déterminer les normes, et tout ça, comment arriver. Quand que c'est attaché au bâtiment ou c'est même intégré dans le bâtiment, tu sais, c'est le sous-sol, un garage converti, ça s'intègre, tu sais, il n'y a pas d'enjeu d'intégration. C'est plutôt quand c'est en cour arrière que j'aurais eu juste aimé avoir un petit peu plus de détails là-dessus, là, savoir comment l'encadrement est fait dans ce cas-là, est-ce qu'on les permet ou pas, là.

Mme Duranceau : Non. Bien... Je m'excuse.

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

Mme Duranceau : Oui, merci.

Mme Dufour : C'est vraiment... Il faut que ce soit attaché?

Mme Duranceau : Exactement. La mesure est... bien, elle est un petit peu restrictive dans ce sens-là, là. C'est que le logement accessoire, au paragraphe 2°, on dit : «le logement accessoire est aménagé par la subdivision ou l'agrandissement du bâtiment principal». Donc, la minimaison dans la cour à côté du cabanon, ça...

Mme Dufour : C'est ça. Ça fait que dans le cas de la minimaison, bien là, il faudrait quand même que les villes modifient leur règlement pour pouvoir les permettre.

Mme Duranceau : Exactement. Exactement.

Mme Dufour : Donc, ça, c'est un... c'est vraiment un gain très, très, très intéressant, très pertinent. Ça ne fera pas des miracles, là, parce que les villes qui l'ont permis... il y a eu un article... quelques semaines, où il y en a eu très peu, dans le fond, là. C'était cinq à Granby, six à Sherbrooke, là. Je dis des chiffres comme ça, mais c'est autour de ça, là, tu sais.

Mme Duranceau : Oui. Bien, effectivement, là, effectivement, ce n'est pas tout le monde qui est parti chez Canadian Tire, là, acheter ce qu'il faut pour faire les travaux. Mais le fait de le permettre de plein droit, bien, ça va, encore là, assouplir le processus pour les villes. Puis effectivement ils pourront, par règlement, venir préciser, venir étendre. Mais, encore là, si quelqu'un voulait partir demain matin pour faire ses travaux, bien, la ville peut l'adopter par simple résolution. Ça fait que c'est ça l'idée, là.

• (17 h 10) •

Mme Dufour : C'est ça. Puis un grand avantage, c'est l'histoire des normes de stationnement qui sont... Tu sais, dans le fond, ce qu'on vient dire ici, c'est que les normes de stationnement ne s'appliqueront pas, là. Parce que, souvent, c'était ça, l'enjeu, quand on voulait rajouter... J'ai eu beaucoup de projets où les gens voulaient rajouter, par exemple, un logement au sous-sol, puis on leur... ils se faisaient dire : Bien, il faudrait que tu rajoutes un stationnement sur ton terrain. Bien, je n'ai pas l'espace pour le faire, donc ce n'était pas possible. Ça fait que là, ça, ça viendrait... ça réglerait cet enjeu-là. Les gens autour vont peut-être... il y en a qui vont dire : Bien là, ça va rajouter, tu sais, du monde dans ma rue, mais dans les faits, là, on n'a pas le choix, il faut rajouter du monde dans les rues.

Et l'autre élément, c'est peut-être... je voudrais parler des personnes âgées qui veulent rester dans leur maison parce qu'ils ont un attachement, mais ça vient lourd, lourd de maintenir un... Tu sais, au niveau, bien, financier, actuellement, là, ça devient très difficile financièrement pour les gens, les taxes municipales augmentent, les coûts de tout. Donc, c'est une façon d'avoir un revenu, pour les gens qui pourraient avoir un revenu supplémentaire. Ma grand-mère, à l'époque, a eu des chambreurs puis ça l'a aidée, mais c'est aussi que ça lui amenait une présence, d'avoir quelqu'un. Donc, ça pourrait... je pense que c'est méconnu, mais ça va peut-être être plus connu un coup que ça, ce sera en vigueur.

J'ai peut-être une petite question parce que c'était un des éléments qui nous avaient été demandés par la FQM. Ils nous avaient demandé... Puis je pense que même on avait prévu un amendement pour ça. C'était... Mais je ne suis pas sûre qu'on l'a prévu, mais, en tout cas, on avait cette discussion-là. Ils voulaient le permettre partout, la FQM, même en zone hors périmètre d'urbanisation. Ça, est-ce que la réflexion... parce que là, ici, je ne pense pas qu'on touche à ça.

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

Mme Duranceau : Non, non, effectivement, on ne touche pas à ça. On ne le considère pas ici, mais je sais que c'est en discussion aux Affaires municipales pour faire évoluer le concept de périmètre urbain, justement, quand il y a certaines municipalités où finalement tout est desservi.

Mme Dufour : Bien, c'est ça, tu sais, moi, j'ai un citoyen dans mon comté, c'est arrivé. Il a voulu faire une intergénérationnelle sur le terrain qu'il possède. Il a le droit de faire une... excusez-moi le terme en anglais, là, «monster house», là — ça, c'était le terme à Laval, là — des mégachâteaux. Il a le droit de faire ça mais il n'a pas le droit de faire une bigénérationnelle, parce que, dans la loi sur la protection du territoire agricole, il faut une dérogation de la CPTAQ pour pouvoir le faire. Ça, c'est lourd. Ça, si on pense qu'un changement de zonage, c'est lourd, bien, une dérogation à la CPTAQ, c'est très lourd. Et donc là, lui, il est obligé d'abandonner son projet. Il aurait pu loger sa mère et là, finalement, il a a vendu le terrain, tu sais. Ça fait que c'est... Je pense qu'il va falloir vraiment y réfléchir.

Puis je serais curieuse de voir les agriculteurs, s'il y a... qu'est-ce qu'ils en pensent, parce qu'on parle d'attacher au bâtiment, là, tu sais. Ce n'est pas... On ne parle pas d'un bâtiment extérieur, mais je pense qu'eux aussi... Puis j'ai rencontré certains maires dans les... et mairesses, dans des petites localités, qui disaient : Bien, pour nous, ça nous permettrait de densifier notre territoire, d'assurer une certaine vitalité, mais sans détruire, entre guillemets, le paysage, là, tu sais.

Ça fait que je vous invite fortement à le regarder du côté hors périmètre d'urbanisation, parce que ça ne touche pas juste les petites villes, ça touche même des villes comme Laval.

Mme Duranceau : Effectivement, on le regarde. On le regarde. Les Affaires municipales le regardent. Ça va être dans l'application des OGAT puis comment le ministère va regarder ça. Ils vont être invités à faire preuve de souplesse dans l'interprétation des OGAT, là, puis de ce que constitue le périmètre urbain, dans certaines MRC ou...

Mme Dufour : Mais, tu sais, ça pourrait même être regardé dans le cadre d'une... s'il y avait une mise à jour de la loi sur la protection du territoire agricole, tu sais, de consulter, à ce moment-là, les agriculteurs sur un amendement, que, sur cet aspect spécifique là, il n'y aurait peut-être plus besoin de... tu sais, proposer de ne plus avoir à demander une autorisation à la CPTAQ pour mettre un logement accessoire dans un bâtiment qui est déjà occupé.

Mme Duranceau : Bien, effectivement, là, c'est un commentaire qui m'a été fait, ça aussi. Puis mon collègue André, député de... pas Drummondville, mais mon collègue de l'Agriculture, ministre de l'Agriculture...

Une voix : ...

Mme Duranceau : ...c'est Johnson, fait une consultation, là, actuellement. Puis effectivement la loi sur la protection du territoire agricole a préséance malgré tout sur ça. Et, dans le cadre des consultations, ça va être quelque chose qui peut être amené puis qui va être considéré. Ça m'a été effectivement soulevé, avec les complexités que ça représente, là, mais je suis d'accord.

Mme Dufour : C'est bon. Ça complète pour moi. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. C'est tout. Voilà. Alors, est-ce qu'il y avait d'autres questions sur l'article 37.3?

M. Fontecilla : Oui, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci. Là, est-ce qu'il existe des municipalités au Québec qui ont déjà une réglementation autorisant du logement accessoire? Est-ce que ça existe dans le portrait?

Mme Duranceau : Oui, il y en a. On n'a pas l'inventaire mais il y a déjà des villes qui l'autorisent. C'est... je pense que c'est Sainte-Catherine, entre autres, que... la ville de Sainte-Catherine, que j'avais rencontrée. Ils l'ont autorisé puis, en tout cas, ils étaient bien contents, eux, de comment ça se déployait sur leur territoire, là.

M. Fontecilla : Et, parmi les grandes municipalités, les grandes villes, là, est-ce que c'est... à votre connaissance, il y a des règlements de cet ordre-là?

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

Mme Duranceau : Oui, on vérifie, là. Dans les grandes villes, vous voulez dire à Montréal, est-ce que c'est quelque chose...

M. Fontecilla : Montréal, Québec, Sherbrooke, en fait, Trois-Rivières ou même Joliette, plus grandes villes, là. Sainte-Catherine, c'est plutôt petit, là.

Mme Duranceau : Ce qu'on me dit, c'est que, dans les grandes villes, un logement accessoire attaché, c'est déjà assez fréquent. Donc...

M. Fontecilla : Mais est-ce que ça... il y a une réglementation spécifique à ce règlement... à ce logement accessoire attaché, là?

Mme Duranceau : Bien, je pense qu'ils doivent le permettre par règlement. Ils ont le droit de le permettre par règlement. Ici, la mesure fait en sorte qu'ils ne seraient pas obligés de passer par écrire un règlement, le soumettre. J'imagine, c'est soumis au processus référendaire, s'il y a... le nombre de personnes habilitées à voter, là, est suffisant. Donc, encore une fois, on vient s'exclure de cette...

M. Fontecilla : ...vérifier, là. Si un règlement... s'il y a une ville qui a déjà un règlement qui... comment dire, qui encadre le logement accessoire, ce règlement-là n'a pas à s'appliquer, ne s'applique pas à cette ville. Dans quel endroit... si c'est le cas, dans quel endroit de l'article proposé cela est spécifié?

Mme Duranceau : Bien, si une ville l'applique déjà, effectivement, elle n'aura pas besoin de ça, parce que ça veut dire qu'elle a déjà fait toute sa réglementation en fonction de permettre le logement accessoire, peut-être permettre un bâtiment. Là, dans ce cas-ci, on permet seulement des bâtiments attachés ou une subdivision du bâtiment existant. Mais une ville peut avoir été plus audacieuse, déjà, puis permettre les minimaisons dans les cours ou...

M. Fontecilla : Oui, mais on y reviendra, sur ce sujet-là, tantôt. Mais mon intention est de savoir si ce règlement-là vient, en quelque sorte... comment... quel terme utiliser, tasser ou écraser un règlement qui est déjà existant, là. Et, si ce n'est pas le cas, où est-ce qu'on peut voir, dans l'article proposé, là, que ce n'est pas le cas?

Mme Duranceau : Oui. Le règlement municipal a préséance, en fait. S'il existe, il aura préséance, parce qu'il vient déjà prévoir les règles. Ça, c'est un règlement qui est plus général.

Une voix : ...

Mme Duranceau : Bien, c'est ça, si le règlement municipal est plus généreux, c'est le règlement municipal qui va s'appliquer. S'il est moins généreux, celui-ci va avoir une influence, parce qu'il permet le logement accessoire tel que décrit ici. Alors, il va falloir que la ville, qui avait un règlement moins généreux que ce que l'on propose,

viennne modifier son règlement. Puis c'est pour ça que l'application, c'est cinq ans et six mois. On donne un premier six mois aux villes pour réagir si elles veulent restreindre la portée de cet amendement-là.

M. Fontecilla : Donc, pour bien comprendre, de façon générale, un règlement du gouvernement du Québec, là, a préséance sur un règlement d'une municipalité. Donc, ce règlement-là impose la norme. Si un règlement municipal n'est pas... votre terme, c'est n'est pas aussi «généreux», c'est-à-dire, le règlement du gouvernement du Québec donne plus de possibilités, donc c'est le gouvernement... c'est celui-ci qui a préséance. Si un règlement municipal donne plus de possibilités que celui-ci, est plus généreux, pour utiliser vos termes, donc qui dépasse la normative, là, définie par ce règlement... par cet article proposé, donc on donne la possibilité d'aller plus loin, là. Par exemple... Je comprends. Je comprends. Ça répond à ma question, là.

Mais là, vous, votre proposition s'arrête à la subdivision ou à l'agrandissement. Donc, c'est un logement accessoire attaché, en quelque sorte. Question technique : Est-ce que ça implique... Est-ce qu'il y a une obligation ou pas que ce logement soit lié, qu'il y ait une connexion intérieure? Par exemple, pour... ce qui est très utile pour les maisons bigénérationnelles, là.

• (17 h 20) •

Mme Duranceau : Bien, écoutez, non, là. Ce qu'on dit, c'est «subdivision», donc nécessairement on subdivise l'espace existant. Il y a probablement un mur mitoyen ou un accès, mais là il n'y a pas de précision à cet égard-là. Puis, après ça, l'agrandissement, bien, ça pourrait... ça va être attaché, mais ça peut être une porte distincte qui ne permet pas de communiquer entre les deux. Mais on pourrait le permettre aussi, là, il n'y a pas d'enjeu.

M. Fontecilla : Est-ce que ce règlement-là l'interdit?

Mme Duranceau : Non, ça ne l'interdit pas. Puis on dit que «les normes d'implantation, de construction, d'architecture prévues dans un règlement demeurent applicables à l'aménagement du logement accessoire». Donc là, ce sera les villes qui préciseront, tu sais, leurs demandes en matière d'architecture, s'il y a lieu, là.

M. Fontecilla : Très bien. Mais est-ce que ce ne serait pas pertinent que le législateur permette... même si ce n'est pas appliqué, là, mais permette la possibilité que ce logement-là, il y ait un... en fait, que le législateur interdise aux villes d'interdire la connexion intérieure, là? Mon but, c'est de permettre que les maisons bigénérationnelles, où l'existence d'une porte intérieure, là, est très facilitante... je ne voudrais pas qu'une municipalité vienne dire : Non, non, non, on... mon règlement interdit la connexion intérieure. Je l'appelle comme ça, là, peut-être que ça a un autre nom, là.

Une voix : ...

M. Fontecilla : Porte communicante. Merci.

Mme Duranceau : Oui. Bien, écoutez, on n'irait pas là, là, parce que là, ça, c'est vraiment... Les municipalités qui vont aller vers ça, c'est dans une perspective qui est celle que vous décrivez. Donc, on leur laisse ce champ d'intervention là, là. Ce n'est pas... On ne pense pas que c'est au législateur d'aller aussi dans le détail, là.

M. Fontecilla : Très bien. Encore une fois, c'est un logement accessoire qui est uni, en quelque sorte, là, au bâtiment principal, subdivision, agrandissement, là. Pourquoi vous ne permettez pas un logement en fond de cour, par exemple, qui pourrait être un logement accessoire?

Mme Duranceau : On a pensé à ça, mais le fait que le bâtiment... Là, c'est application automatique, là, ou d'office sur tout le territoire, à moins que la municipalité s'en exempte. Donc, comme c'est un pouvoir qui est très large, on a quand même voulu restreindre au bâtiment existant, subdivision ou agrandissement, parce que, disons, ajouter une minimaison dans la cour, ça peut constituer une nuisance aussi pour les voisins, et tout. Donc, de permettre ça de plein droit, sans encadrement de la ville quant aux marges de recul, à la hauteur, ça pouvait devenir un peu dangereux, là. Donc, on a voulu être très souples ici puis, après ça, permettre aux villes...

En quelque sorte, ça vaut aussi... Les villes qui n'avaient pas encore réfléchi ou qui n'avaient pas encore fait avancer ce volet-là de leur réglementation, bien là, elles ont l'opportunité de se pencher sur la question puis de le baliser. Donc, elles pourront adopter un règlement qui va enchâsser les propositions qu'on a ici, puis inclure d'autres éléments qu'elles voudront ajouter, puis peut-être permettre, effectivement, la minimaison, comme vous le suggérez. Mais là ils vont venir mettre leurs précisions, là, comme je vous mentionnais, les marges de recul, la hauteur, le revêtement.

M. Fontecilla : Encore une fois, l'article que vous proposez ne définit pas le type de logement accessoire. Il peut y avoir une maison avec un logement accessoire qui a deux étages, par exemple. Donc, la ville devrait venir encadrer cette capacité-là. Le revêtement... on pourrait installer n'importe quel revêtement, puis peut-être que la municipalité en question n'apprécie pas ça. Donc, ça exige quand même, au-delà de votre... de la possibilité que vous ouvrez, là, que les municipalités, comme... comment dire, soient amenées à produire une réglementation spécifique, ne serait-ce que pour encadrer ou peut-être pour être plus permissives même.

Mme Duranceau : Effectivement, on leur laisse le droit de faire ça, là, et c'est prévu. C'est ce que l'article dit, donc, malgré ce qui précède... Donc, malgré le fait qu'on dise : Écoutez, d'office, partout sur le territoire d'une

municipalité, il pourra y avoir du logement accessoire qui est une subdivision du bâtiment existant ou qui est un agrandissement... Donc, ça, c'est la règle de base, et, malgré cette règle de base là, on voit un peu plus loin, là, dans l'article, que la municipalité locale peut, par règlement, «fixer des normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains destinés à remplacer les normes prévues dans un règlement d'urbanisme». Donc, la municipalité viendra préciser.

M. Fontecilla : Très bien. J'aimerais bien comprendre le sens de ce que vous proposez. Vous dites... comment dire, je ne sais plus quel paragraphe, là, au point 4°, suite au deuxième point, là : «Les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne s'appliquent pas à un règlement adopté en vertu du troisième alinéa.» Pourriez-vous me renseigner sur quel est le troisième alinéa?

Mme Duranceau : Pardon?

M. Fontecilla : Donc, article 4 : «le bâtiment principal n'est pas un immeuble patrimonial», etc. Malgré ce qui précède, une municipalité locale peut, par règlement, soustraire toute partie de son territoire... fixer des normes d'implantation, de construction, etc. Et ensuite : «Les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne s'appliquent pas à un règlement adopté en vertu du troisième alinéa», le troisième alinéa étant lequel?

Mme Duranceau : Là, attendez, là, j'essaie de vous suivre, là.

M. Fontecilla : Deuxième page de votre...

Mme Duranceau : Deuxième page. Oui. OK. «Les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne s'appliquent pas à un règlement adopté en vertu du troisième alinéa», notre troisième alinéa étant...

Des voix : ...

Mme Duranceau : M. le Président, est-ce qu'on peut faire expliquer ça par notre juriste? C'est à cause de la rédaction, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Nous allons faire une suspension.

Mme Duranceau : Ah! non, non, on va le faire.

Le Président (M. Schneeberger) : Non? Ah! vous le vérifiez tout de suite. Ah! OK. Parfait.

Mme Duranceau : Oui, oui, oui, en personne.

Le Président (M. Schneeberger) : Bon, alors, je n'ai rien dit. Monsieur... Me Cantwell. C'est ça? Alors, allez-y. Est-ce qu'il a pris la parole aujourd'hui? Alors, j'ai besoin du consentement. Consentement pour M. Cantwell? Parfait. Allez-y.

M. Cantwell (Philip) : Oui. Merci, M. le Président. Philip Cantwell. Je suis avocat au ministère de la Justice.

Le troisième alinéa de l'article, c'est l'alinéa qui dit : «Malgré ce qui précède, une municipalité locale peut, par règlement :

«1° soustraire toute partie de son territoire à l'application du premier alinéa; et

«2° fixer des normes d'implantation, de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement des terrains destinés à remplacer les normes prévues dans un règlement d'urbanisme.»

Donc, il faut garder en tête que l'article... l'amendement qu'on... dont on discute, l'article 37.3, ce serait une disposition temporaire et ça donnerait la possibilité à une personne d'aménager un logement accessoire alors que la réglementation municipale ne le permet pas et n'est donc pas adaptée à ça.

Donc, le troisième alinéa, il donne la possibilité à une municipalité d'adopter de la réglementation temporaire pour remplacer les normes qui se trouvent dans son règlement de zonage, par exemple, et qui ne sont pas adaptées aux résidences... je veux dire, au logement accessoire. Sinon, elle serait tenue de modifier sa réglementation, appelons-la permanente, pour réagir à une règle qui a une durée limitée de cinq ans. Et quand on dit, dans l'alinéa suivant, que les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne s'appliquent pas à un tel règlement, c'est pour confirmer qu'un tel règlement, même s'il contient des normes qui viseraient à remplacer des normes prévues dans un règlement d'urbanisme, c'est un règlement spécial temporaire qui n'est pas assujéti à toutes les règles procédurales de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

• (17 h 30) •

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que ça va comme ça? Est-ce que c'est clair pour M. le député de Laurier-Dorion?

M. Fontecilla : C'est clair dans la bouche du juriste, là, mais c'est parce que c'est très large, de la façon dont c'est formulé. J'essaie de faire l'adéquation entre ce que je lis là et ce que j'écoute de la part d'un juriste et j'ai de la

difficulté à faire... parce que c'est écrit : «Les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne s'appliquent pas à un règlement adopté en vertu du troisième alinéa.» Ne faudrait-il pas peut-être définir quelles dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme? Parce que, sinon, c'est... Enfin, je pose la question, hein? J'ai de la difficulté à relier ce qui est écrit là, les dispositions de la loi, etc., sur l'aménagement et l'urbanisme et ce que vous avez dit, là. Il ne faudrait pas préciser davantage?

M. Cantwell (Philip) : En fait, ce qu'on veut confirmer, c'est que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, dans son ensemble, ne s'applique pas. Donc, le règlement en question, ce règlement temporaire là pour encadrer exceptionnellement les logements accessoires qui seraient permis grâce au plein droit prévu par la disposition, ne serait pas un règlement du régime de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Donc, on n'a pas à faire l'ensemble des étapes procédurales prévues dans cette loi-là, et ça se justifie par le fait que c'est quelque chose de temporaire. Et, quand la disposition cessera d'avoir effet, bien, ce pouvoir habilitant là va cesser, et le règlement temporaire municipal, lui aussi, cessera d'avoir effet. Donc, c'est vraiment... Tout ça est temporaire et ne survivra pas plus longtemps que la disposition elle-même.

M. Fontecilla : Très bien. Je vais aller sur les temporaires.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, allez-y.

M. Fontecilla : Pourquoi temporaire, Mme la ministre?

Mme Duranceau : Temporaire parce qu'encore une fois le projet de loi n° 16 prévoit aussi cette possibilité-là, d'inclure le logement... de faire du logement accessoire. Et puis, là, tout le monde va refaire ses schémas d'aménagement puis ses règlements d'urbanisme. Alors, on pense qu'à l'intérieur de cette période-là ça pourra être couvert et donc que ce ne sera peut-être plus nécessaire, dans cinq ans, d'avoir ça d'office.

L'autre chose, encore là, une fois, mesure exceptionnelle, donc une durée qui est délimitée. Et puis on verra, là, après cinq ans, s'il faut faire autre chose, là, s'il faut renouveler ou pas.

M. Fontecilla : Donc, le PL n° 16 stipule déjà que les... qu'on peut faire du logement accessoire, qu'on peut donner cette... que les municipalités doivent créer une réglementation permanente pour ce faire. Et aujourd'hui, avec le PL n° 31... Et là c'est combien de temps que le PL n° 16... Combien de temps qu'ils se donnent? Trois ans, vous avez dit, je crois, là?

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

M. Savoie (Jocelyn) : En fait, ce que j'ai dit, c'est que, dans la logique du PL n° 16, les municipalités vont... On a inversé le processus, là, pour la révision de tout le schéma, plan d'urbanisme et autres. Donc, on estime que ça va prendre entre trois et cinq ans pour faire tous les changements, pour que ça prenne plein effet, parce qu'on change les orientations, et puis ils vont avoir l'obligation de tout changer leur réglementation en fonction de ces changements d'orientation là, d'où pourquoi que, dans l'espace-temps qui précède, il apparaît approprié d'avoir des mesures exceptionnelles compte tenu de la crise qui sévit en matière de logement puis... voilà.

M. Fontecilla : Donc, c'est pour faire en sorte que le processus actuel que vous avez déjà prévu dans le PL n° 16 puisse s'appliquer immédiatement.

Mme Duranceau : C'est ça, exactement.

M. Fontecilla : Très bien, là. Moi, je me pose des questions sur l'adresse civique, là. Il va y avoir combien d'adresses civiques, là, dans cet endroit-là? Qui définit ça? Si j'envoie une lettre par Postes Canada, qui va la recevoir? Est-ce qu'il va y avoir deux portes, deux numéros, A, B? Je ne sais pas.

Mme Duranceau : C'est deux... Effectivement, il y a deux adresses, là. Moi, j'en ai plusieurs dans ma circonscription. C'est deux adresses puis c'est la municipalité qui gère ça, là.

M. Fontecilla : Il revient à la municipalité de définir le nombre d'adresses civiques, là...

Mme Duranceau : Oui, puis il ne faut pas oublier, là, la municipalité... Tu ne crées pas ton logement... Il y a un permis à demander, là, présumément. Donc, la municipalité va être bien au courant de ce qui est en train de se faire puis va pouvoir intervenir, là, sur, par exemple, le revêtement extérieur, sur toutes les normes d'architecture puis d'urbanisme et l'émission de...

M. Fontecilla : La municipalité qui a déjà un règlement.

Mme Duranceau : Non, non, la... toutes les municipalités, là, seraient... C'est autoportant, cet article-là, là. Ça permet d'avoir du logement accessoire de plein droit partout sur le territoire.

M. Fontecilla : Oui, mais, en ce moment, c'est seulement les municipalités qui réglementent les logements accessoires.

Mme Duranceau : Oui. Si on n'a pas cet article de loi là, effectivement, les seules municipalités qui peuvent avoir du logement accessoire seront celles qui se seront donné le droit d'en avoir en passant par tout le processus réglementaire. Donc, c'est plus contraignant.

Là, l'article de loi va être applicable. J'imagine que ça va être une résolution quand ils vont... ou même pas, c'est d'office. Il n'y a même pas de résolution requise. C'est permis.

M. Fontecilla : Très bien. Je n'ai pas d'autre commentaire, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Merci. Alors, est-ce que nous avons d'autres questions? Alors, s'il n'y a pas d'autre question, nous allons mettre aux voix l'amendement qui introduit...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, c'est ça, par appel... Par appel nominal? Non? OK. Non. C'est bon. OK. Alors, est-ce que l'amendement 37.3 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté? Parfait. Alors, nous allons maintenant... Oui.

M. Fontecilla : J'ai un amendement sur... à apporter ici, là. Il nous semble que c'est l'endroit rêvé pour l'apporter, là. C'est un amendement à propos d'un éventuel, si le gouvernement l'accepte, là, d'un éventuel registre de loyer. Ça irait au point 37.4.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors, est-ce qu'il a été déposé au greffe? Non?

M. Fontecilla : Je peux le...

Le Président (M. Schneeberger) : Ah! OK.

M. Fontecilla : Moi, j'ai comptabilisé 37.4, mais ça peut être autre chose.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors, mes sources me disent que ce serait peut-être dans le bloc 6. Est-ce que vous voulez attendre pour le déposer par la suite? Parce qu'à ce moment-là la numérotation... En tout cas, c'est son droit à lui, là. C'est son droit à lui de le déposer.

M. Fontecilla : Ça va dans le bloc 6, sauf que, dans l'ordre, ce serait à 37.4. On m'informe que c'est... de façon statutaire, ça viendrait ici.

Mme Duranceau : ...dans le bloc 6, on a 36. Ça fait que vous pouvez mettre ça plus loin, là, ou... En tout cas, ce n'est pas...

M. Fontecilla : ... il y a un... Donc, on le mettrait après le premier article?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

M. Fontecilla : On peut l'envoyer puis procéder à une suspension, si l'endroit, ce n'est pas maintenant, c'est plus tard, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Regardez, M. le député de Laurier-Dorion, qu'est-ce qu'on peut faire, c'est qu'à ce moment-là, dans les règlements, les procédures, là, on va le... Est-ce qu'il a été transmis au greffe? Pas encore?

M. Fontecilla : C'est en train de se faire.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Ça fait qu'on va attendre de l'avoir au greffe puis, par la suite, on jugera s'il peut être déposable dans ce bloc-là. Parce que là, moi, je n'en ai pas connaissance, on n'en a pas connaissance, on ne sait pas de quoi il s'agit. Alors, c'est dur, à la base, de dire si on est à la bonne place.

M. Fontecilla : Tout à fait. Je suis bien conscient, mais moi, je veux être sûr de ne pas manquer ma fenêtre d'opportunité, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Non. Ça, ça... non, parce que vous avez demandé un dépôt. Alors, de toute façon, vous pouvez le déposer ou, par la suite, on le déposera plus tard, là. Ce n'est pas un problème.

M. Fontecilla : Donc, c'est envoyé. Est-ce que vous devez prendre une décision tout de suite ou on doit suspendre quelque... le temps que vous regardiez ça?

Le Président (M. Schneeberger) : On va suspendre pour que vous puissiez avoir le temps de l'envoyer au Greffier et puis, à ce moment-là, d'en prendre connaissance aussi.

(Suspension de la séance à 17 h 40)

(Reprise à 17 h 56)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprendrons les travaux. Alors, je pense qu'il y a eu des discussions. Alors, M. le député de Laurier-Dorion, l'amendement que vous déposez, je vais avoir besoin du consentement de la table parce qu'il comprend plusieurs articles. Alors, j'ai besoin du consentement pour le dépôt. Est-ce que j'ai le consentement? Consentement? Parfait.

Alors, à ce moment-là, député de Laurier-Dorion, déposez votre amendement, lisez-le, et puis par la suite, si j'ai bien compris, on va le suspendre pour y revenir ultérieurement. C'est bien ça?

M. Fontecilla : Oui, tout à fait, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait.

M. Fontecilla : Après discussion, j'ai accepté que cet amendement soit traité dans le bloc 6, qui va... avec d'autres amendements qui vont traiter du même thème, donc c'est la question des locataires. Et nous, on l'avait placé ici parce que c'était dans l'ordre. Donc, on... j'acquiesce tout à fait à cette demande et je remercie les collègues de l'avoir... d'avoir accepté.

Donc, je vais procéder à la lecture de l'article 37.4, et donc c'est :

Insérer, après l'article 37.3 du projet de loi, le suivant :

«37.4. La Loi créant le registre des loyers, dont le texte figure au présent article, est édictée.

«Loi créant le registre des loyers.

«Le Parlement du Québec décrète ce qui suit :

«Code civil du Québec

1. L'article 1896 du Code civil du Québec est modifié par le remplacement de «12 mois» par «cinq ans».

2. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1903, du suivant :

«1903.1 Dans les 30 jours du début du bail, le locateur est tenu de l'inscrire au registre des loyers. Le bail est inscrit au registre par la transmission d'un avis accompagné d'une copie du bail au registraire des loyers. Cet avis identifie le locateur et indique, notamment, la désignation des lieux loués, la date du début du bail et le loyer. Si le loyer fait l'objet d'une demande de fixation, celle-ci doit également être indiquée dans l'avis. Si les lieux loués sont aliénés, le nouveau locateur doit transmettre au registraire des loyers, dans les 10 jours de cette aliénation, un avis de changement de locateur.»

3. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1945, du suivant :

«1945.1. Dans les 30 jours de l'entrée en vigueur d'une modification du loyer, le locateur doit transmettre un avis de mise à jour du loyer au registraire des loyers. Cet avis indique le nouveau loyer, la date de son entrée en vigueur et si le loyer a fait l'objet d'une fixation de loyer en vertu des articles 1947 ou 1950. Le locateur peut indiquer les motifs justifiant la modification du loyer qui n'a pas été fixé par le tribunal.»

«Loi sur le Tribunal administratif du logement.

4. L'article 5 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

«5° de rendre accessible sur son site Internet le registre des loyers.»

5. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 107, du chapitre suivant :

«Chapitre V.1.

«Registraire des loyers.

«107.1. Le président du tribunal désigne parmi les membres du personnel du tribunal un registraire des loyers chargé de la tenue du registre des loyers.

• (18 heures) •

«Le registre des loyers est public et sa consultation est gratuite.

«Pour chaque lieu loué pour lequel un bail est inscrit, les renseignements suivants sont indiqués :

«1° la désignation des lieux loués;

«2° le nom du locateur;

«3° le loyer convenu ou fixé par le tribunal;

«4° les loyers payés au cours des cinq dernières années et les périodes pendant lesquelles ils ont été en vigueur;

«5° les motifs inscrits par le locateur sur un avis pour justifier la modification du loyer, le cas échéant.

«Le registre doit identifier les loyers qui ont fait l'objet d'une fixation par le tribunal.

«107.2. Le registraire vérifie si les avis transmis contiennent tous les renseignements requis et s'ils sont présentés dans la forme et selon les modalités prescrites.

«Il refuse tout avis qui ne contient pas les renseignements requis ou qui n'est pas présenté dans la forme ou selon les modalités prescrites. Il informe le locateur de ses motifs et, si les circonstances s'y prêtent, il peut lui permettre d'apporter les corrections requises.

«107.3. Le registraire peut radier du registre tout renseignement inscrit depuis plus de cinq ans.»

6. L'article 108 de cette loi est modifié par l'insertion, après le paragraphe 6° du premier alinéa, du paragraphe suivant :

«7° établir des normes portant sur la présentation des avis, la tenue du registre des loyers, les modalités de consultation et la durée de conservation des avis ainsi que les autres règles nécessaires à la mise en oeuvre et au fonctionnement de ce registre, y compris les tarifs applicables.»

5.7. L'article 113 de cette loi est modifié :

1° par l'insertion, après «1899», de «1903.1,»;

2° par l'insertion, après «1935», de «, 1945.1».

8. L'article 114 de cette loi est modifié par le remplacement de «une formule ou» par «une formule, un avis ou».

Dispositions transitoires et finales

9. Dans les six mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, un locateur doit inscrire au registre des loyers tout bail de logement en vigueur auquel il est partie.

Le bail est inscrit au registre par la présentation d'un avis indiquant les renseignements suivants :

1° la désignation des lieux loués;

2° le loyer convenu entre les parties et la date de son entrée en vigueur;

3° les loyers payés au cours des cinq ans précédant le début du bail ou, s'il y a eu aliénation des lieux loués durant cette période, les loyers payés depuis l'acquisition des lieux loués par le locateur.

10. La présente loi entre en vigueur le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).

Voilà, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les dépôts. Alors, comme il est venu... entendu, nous allons... j'ai besoin du consentement pour suspendre l'amendement, et, justement, on va le reprendre dans un autre bloc ultérieurement. C'est ça? Alors, est-ce que j'ai le consentement? Consentement? Parfait.

Alors, nous revenons à nos travaux réguliers. Alors, je pense qu'on avait l'article 10.1, si je ne me trompe pas. C'est bien la suite des choses que vous vouliez faire, oui? Parfait. Alors, c'est un article qui avait été suspendu, je pense, c'est ça? Oui?

Mme Dufour : ...pour l'ensemble du bloc, M. le Président. Dans le fond, là, c'est tous les amendements qu'il y a, suivants, là. Ça concerne le zonage différencié. Il y a quelques... deux semaines, j'ai déposé un projet de loi pour permettre le zonage différencié, et, dans le fond, c'était l'ensemble des articles pour venir s'imbriquer dans le projet de loi ici, le projet de loi sur le zonage différencié, qui est reproduit entièrement dans ces amendements-là. Je vais juste réexpliquer brièvement, dans le fond, le... ce que c'est, puis expliquer pourquoi c'est différent des autres options qu'on a sur la table, là.

Le zonage incitatif que la ministre Laforest... la ministre des Affaires municipales, pardon, a proposé l'an dernier, ça permet ce qu'on appelle un «bonus zoning»... Est-ce qu'il y a quelque chose, M. le Président?

Le Président (M. Schneeberger) : ...dans le fond, vous présentez l'article, là?

Mme Dufour : Bien, je les ai déjà tous présentés.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, c'est ça, ils ont déjà été présentés.

Mme Dufour : C'est ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, dans le fond, on les reprend. On les reprend pour le... C'est ça.

Mme Dufour : Bien, c'est la discussion... Bien, c'est ça, mais ce que je propose, c'est de faire un commentaire en bloc, là, pas à chacun de ceux-là, là, vu que je les ai déjà lus.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Pas de problème, c'est bon.

Mme Dufour : Donc, c'est ça. Ça fait que je reprenais le zonage incitatif, qui a été adopté dans le projet de loi n° 16 au printemps dernier. Bien, ce qu'il permet, c'est... en anglais, c'est un «bonus zoning», c'est un bonus de densification en échange de quelque chose. Donc, la municipalité octroie un bonus de densification de... jusqu'à 33 % ou 50 %, selon où se trouve le projet, et, en échange, il y a une négociation. Est-ce que c'est des logements sociaux qu'on met dedans? Mais est-ce que c'est une meilleure norme environnementale du bâtiment? Ça peut être ça aussi. Ça peut être un petit parc en face, par exemple, mais... Puis ça, c'est quelque chose qui existait en Ontario dans le

passé, mais qui n'était pas aussi... qui n'était pas contraignant comme le 33 % ou 50 %, mais qui était vraiment de la négociation.

C'est sûr qu'à l'époque, moi, j'avais exprimé certains malaises à chaque fois qu'on met dans les mains, tu sais, des villes le soin de négocier avec des promoteurs contre quelque chose. Il y a toujours un... tu sais, c'est un peu ce que je disais. Et là je comprends, là... Puis d'ailleurs je ne suis pas vite revenue après que M. Savoie... plutôt, M. le sous-ministre ait parlé de toutes les nouvelles façons d'encadrer les élus, et tout ça. C'est vrai, mais pour, tu sais, l'avoir vu de très près, il y a encore des fois que, malheureusement, les plaintes ne donnent... ne sont pas... il n'y a pas de suite, là. C'est arrivé, des cas que j'ai vus, que les plaintes qui sont allées là ont été déposées et qu'il n'y a eu aucun suivi de la commission. Donc, ce n'est pas parfait encore. Et il y a toujours des risques, surtout quand on est un peu sous les projecteurs, puis, comme je le mentionnais plus tôt ce matin, il y a de moins en moins de projecteurs sur ce qui se passe dans les municipalités, donc il y a moins de journaux régionaux. Donc, bref, ça, c'était le zonage incitatif.

Ce que la ministre, aujourd'hui, a déposé, c'est de permettre... le 37.2, là, qui est suspendu, c'est de permettre, dans le fond, là, encore une fois, aux maires, aux mairesses ou aux conseils municipaux d'octroyer une densité supérieure, mais pour tout le monde, tu sais, pour tout le monde. Puis là, bien, il y a comme une incertitude à savoir est-ce que... qu'est-ce qu'on va pouvoir avoir. Ça va être, encore une fois, le jeu de négociation, comme, d'ailleurs, le zonage incitatif, tandis que le zonage différencié, là où il est utilisé, parce que c'est utilisé dans d'autres juridictions, bien, dans le fond, c'est qu'on vient dire de plein droit, sur un terrain donné ou tout... tu sais, puis c'est pour l'ensemble de la ville qu'on le planifie.

On vient dire : Bien, sur ce terrain-là, il y a deux densités potentielles. Il y a celle si on fait du logement, disons, à but lucratif, et il y a celle si on fait du logement à but non lucratif, donc du social, abordable ou résidence étudiante aussi. Et donc... Et là c'est aux... c'est l'option qu'on donnerait aux municipalités avec cet outil-là, de donner un bonus de densification, mais plus grand, là. Il pourrait être... ça pourrait... on pourrait passer du simple au double, par exemple, mais que, de plein droit, on le sache.

Alors, quand on est un organisme, et qu'on travaille des projets, puis on se dit : On voudrait pouvoir acheter un terrain, bien, face à ce terrain-là, c'est quoi, la valeur, bien, nous, on sait qu'on peut construire plus que l'autre, qui est un promoteur privé, et donc on peut, disons, acheter du terrain à une valeur similaire ou même supérieure, parce que le coût par unité va être moindre, et donc ça permet aux organismes d'être plus compétitifs pour la négociation des terrains.

Ce qu'on a... ce qu'on discute, actuellement, avec le 37.2, là, ce n'est pas ça du tout qui va se passer. Là, on va voir des projets qui vont... des organismes qui risquent d'avoir plus de difficulté à compétitionner pour l'achat des terrains, parce que, là, chacun des terrains qu'il va y avoir dans une municipalité de 10 000 habitants et plus pourrait, tout d'un coup, voir sa valeur augmenter, parce que la valeur d'un terrain va en fonction de qu'est-ce qu'on peut y faire, et donc, si on peut faire deux étages ou si on peut faire 10 étages... là, je dis «en étages», mais vous comprendrez que c'est en nombre de logements, là... ce n'est pas la même valeur, le terrain. Et donc, si, face à n'importe quel terrain dans la ville, on dit : Aïe! Ici, on peut faire du 10, 15 étages, bien, soudainement ça vient de monter la valeur, beaucoup, beaucoup, de tous les terrains, et ça va... et donc les organismes à but non lucratif vont avoir de la misère à compétitionner avec cette surenchère-là qu'il pourrait y avoir des terrains.

• (18 h 10) •

Ça fait que le zonage différencié vient permettre, dans le fond, une meilleure compétitivité au niveau de l'achat, mais c'est surtout du zonage de plein droit, pas de négociation. C'est, de plein droit, voici ce qu'on... Et donc c'est beaucoup moins d'incertitude, et ça implique qu'on n'a pas besoin de faire de changement de zonage ou quoi que ce soit, c'est de plein droit. Donc, ça, normalement, devrait accélérer des projets, s'il y avait ça en place.

Donc, voilà. Alors, c'est la prémisse, puis je voudrais rappeler que c'était un outil qui était demandé lorsqu'on a eu nos... les consultations particulières, mais aussi, lorsque les mémoires ont été déposés, beaucoup de mémoires qu'on a reçus pour le projet de loi n° 31 faisaient référence à ce zonage-là, cet outil-là, donc autant la CMM, si je ne me trompe pas, la ville de Montréal, définitivement, la ville de Gatineau, Vivre en ville, et il y avait d'autres groupes aussi, là, que, là, je ne me rappelle plus. Mais bref, ça a été demandé, puis ça a été utilisé ailleurs, et ça porte fruit ailleurs où c'est utilisé. Donc, ça fait sensiblement, là, ce que... le tour de qu'est-ce que c'est cet outil, et là, maintenant, bien, on va pouvoir avancer, M. le Président. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Merci pour les explications. Est-ce que nous avons des questions suite au dépôt?

Mme Duranceau : Non. Là, on discute-tu de l'ensemble ou on discute... On discute de l'ensemble, hein? OK. Bien, sur le sujet bien spécifique du zonage différencié, bien, évidemment, on a... ce n'est pas la première fois qu'on en discute ensemble, que vous discutez, vous en avez discuté aussi avec ma collègue des Affaires municipales... il y a une position de notre gouvernement face à ça. On pense que le PL n° 16 est suffisamment permissif. Je comprends ce que vous mentionnez puis, si vous voulez bien, je vais laisser mon sous-ministre adjoint préciser, puisque, je pense que c'est technique un peu, là, aussi, et donc je vais le laisser commenter sur la question.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, M. Savoie, allez-y.

M. Savoie (Jocelyn) : Je séparerais les commentaires en deux parties. Vous avez cinq amendements qui concernent les objets de planification, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5. On pourrait les regarder, là, un après l'autre, pour voir leurs impacts, mais essentiellement, les cinq articles... les cinq propositions visent à inclure des objets de planification

faisant explicitement référence au logement social et abordable dans les libellés de planification. Vous en avez un pour les objets de planification, vous en avez un pour le PMAD, un pour les schémas, un pour les plans d'urbanisme puis un pour les plans particuliers d'urbanisme.

D'entrée de jeu, ce qu'on peut vous signaler, c'est qu'au niveau là, de... les objets de planification, le choix qui avait été fait dans le contexte du projet de loi n° 16 puis qui a toujours été privilégié, ça a toujours été de garder ces objets-là les plus généraux possible. Puis quand il y a eu des précisions qui ont été amenées au printemps, c'est parce qu'il y avait une crainte que le thème principal ne puisse pas englober l'objet sous-jacent là, l'objet complémentaire. Je pense, notamment, à celui sur les changements climatiques, puis dans lequel on est venu préciser «incluant l'adaptation», parce qu'il y avait un doute sur le fait que «lutte aux changements climatiques» l'inclue. Mais dans le cas des objets de planification, «habitation» est nommément indiqué, puis donc, à ce moment-là, il apparaît moins pertinent de prévoir une sous-catégorie, disons, dans l'objet de planification. Ça, c'est 10.1, si je ne me trompe pas, dans vos listes d'amendements.

Pour ce qui est du... la question du plan d'urbanisme... bien, pas le plan d'urbanisme, le plan particulier d'urbanisme, le PPU, la particularité des PPU, c'est qu'ils peuvent se situer sur toute partie du territoire, et il pourrait être incongru d'avoir une obligation de faire du logement social abordable dans un PPU, compte tenu qu'ils pourraient se retrouver dans une zone purement industrielle. Donc, les PPU ne sont pas habituellement contraints avec trop d'exigences, puis, dans lui, ça pourrait sembler incongru de donner suite à cet amendement-là.

Pour ce qui est de... Quand on avait fait le débat au moment du projet de loi n° 16, si vous vous rappelez, on avait rajouté les questions d'habitation. C'était nouveau, et puis on avait fait exprès, à ce moment-là, de les prévoir seulement au niveau du schéma d'aménagement et du plan d'urbanisme. On avait évité de les introduire dans le PMAD, et une des raisons, c'était... comme c'étaient des nouveaux objets puis que, cet hiver, il va y avoir de nouvelles OGAT qui vont être publiées, dont une qui va viser spécifiquement l'habitation, par prudence, on avait voulu cibler simplement les schémas et les plans d'urbanisme, qui devraient y aller par concordance, puis on avait évité d'ouvrir le débat avec les PMAD, puis, à ce moment-là, une triple... la double conformité, là, qui ferait qu'il faudrait qu'ils s'arriment avec les schémas et le PMAD, et ça ouvrirait un ensemble de débats additionnels. Donc, il nous apparaît également que ça pourrait être en... je dirais, rendre plus complexe l'exercice de prévision et de planification si on devait l'inclure au niveau, là, de la... du PMAD.

Pour les deux autres, là, j'imagine qu'on pourrait en débattre là, sur la pertinence ou non d'être aussi explicites dans l'objet de planification, mais ceux-là nous paraissent pouvoir faire l'objet d'un débat, disons.

Mme Dufour : ...

M. Savoie (Jocelyn) : Celui qui concerne le schéma d'aménagement puis celui qui concerne le plan d'urbanisme. C'est 10.3, 10.4, sauf erreur.

Pour ce qui est du zonage différencié lui-même, qui est l'ensemble de vos autres articles, là, qui part avec le fait de mettre au jeu, là, ce que serait la capacité de zonage différencié et l'ensemble des dispositions afférentes, là, notamment les dispositions dans la Loi sur les coops, puis les compagnies, et autres, pour venir prévoir les obligations, là, dans le fond, vos amendements créent, dans la loi, les obligations qui se retrouveraient dans une entente entre la municipalité puis un promoteur, en vertu du zonage incitatif. Grosso modo, c'est ce que ça fait, l'idée étant, comme vous l'avez expliqué, de venir prévoir que le logement ne va pas changer d'affectation, par exemple, puis il ne va pas être transformé en autre chose.

Je ne veux pas vous interrompre, si vous voulez intervenir. Je ne suis pas député, là, ce n'est pas...

Mme Dufour : En fait, c'est ça, je voulais juste rappeler qu'il n'y a pas d'entente dans le zonage différencié. C'est du zonage de plein droit, là. C'est ça, le...

M. Savoie (Jocelyn) : Tout à fait, d'où pourquoi vous présentez des articles pour venir le prévoir dans la loi.

Mme Dufour : C'est ça.

M. Savoie (Jocelyn) : Je le précise, parce que ça a des conséquences, puis je vais vous expliquer les arguments qu'on veut faire valoir sur le fait de ne toujours pas être, je dirais, ouvert à aller dans le sens du zonage différencié. Il y a eu de nombreux débats cet automne, là, vous le savez, vous y avez participé.

Les éléments sont de deux ordres, puis il y en a un troisième, compte tenu, là, du fait qu'on viendrait préciser dans la loi, là, les différentes règles applicables. Bon, le premier, c'est que, comme il a été maintes fois expliqué lors du débat sur les motions, lors du PL n° 16, on demeure convaincus qu'on peut atteindre les mêmes résultats par le biais du zonage incitatif, par exemple, si le zonage incitatif prévoyait que les projets 100 % logement social donnaient droit à une bonification. Par contre, on pense que le zonage incitatif est plus intéressant parce qu'il permettrait de faire un choix au niveau municipal, des zones où il serait favorisé ou non, puis, par ailleurs, de permettre d'avoir, au cas par cas, l'entente pour pouvoir tenir compte de la particularité de chacun des projets, puis de son impact sur le milieu, puis, à ce moment-là, d'avoir des conditions afférentes de maintien dans le temps qui seraient propres à ce que chacun des projets apporte.

Mme Dufour : Oui, mais une petite... juste une petite précision, là : ce n'est pas un ou l'autre, les deux sont complémentaires. Et je tiens à le dire, parce qu'on me dit, tu sais, le zonage incitatif est plus intéressant pour ça et

répond encore mieux aux objectifs, mais il ne répond pas à l'objectif du zonage de plein droit, qui permet que la valeur d'un terrain soit plus élevée pour un organisme sans but lucratif, alors que le zonage incitatif, c'est... ça dépend si l'entente est approuvée, il n'y a pas la certitude au moment de l'acquisition du terrain, contrairement à un zonage de plein droit. Il faut quand même... il y a quand même une distinction importante ici, là.

M. Savoie (Jocelyn) : Tout à fait. J'allais y venir. Juste avant d'y arriver, ce que je voulais signaler, c'était que dans le fait d'aller en zonage différencié, puis en établissant, dans la loi, les critères, ça fait en sorte qu'à la grandeur du Québec ce sont les mêmes critères qui vont devoir s'appliquer, et donc il ne pourrait pas y avoir une prise en compte des particularités locales, qui serait possible par le biais d'une entente, entre chacun des promoteurs et la municipalité, dans le contexte du zonage incitatif.

Je reviens à votre élément que vous souleviez, qu'avec le plein droit, effectivement, il pourrait y avoir un effet de dépréciation de la valeur des terrains, disons, on va l'exprimer comme ça. Une des difficultés d'adhésion qu'on... que le ministère a avec la question du zonage différencié, c'est que, justement, l'objectif du zonage n'est pas d'avoir un effet de subvention indirecte pour les projets, puis c'est, effectivement, un des effets qu'aurait le zonage différencié, dans la forme qu'il aurait, parce qu'il viendrait dire, dans le fond, à un organisme en fonction de son statut : Tu vas pouvoir bénéficier du zonage différencié, puis de facto, là, le terrain va se retrouver à être déprécié, parce qu'il peut être utilisé juste pour certains usages. C'est un des éléments qu'on essaie d'éviter dans le zonage, de créer ces effets-là, puis de plutôt amener le milieu municipal à, s'il souhaite subventionner, de le faire directement puis d'agir avec ses pouvoirs.

Je vous donne l'orientation, là, du ministère sur ses choix en matière d'orientations, puis c'est un des éléments qui milite, là, pour... bien, qui explique, là, la position du ministère à l'égard du zonage différencié.

• (18 h 20) •

Mme Dufour : J'avais bien entendu. D'ailleurs, la députée de Labelle avait souligné, lors du débat sur le zonage différencié, à la motion du mercredi... elle avait dit : Bien, on a juste à donner des plus grandes subventions. Mais tout le monde le sait, là, que les subventions ont leurs limites, puis, à un moment donné, il faut trouver d'autres solutions, donc... Ailleurs, c'est utilisé. Si, ailleurs, c'est utilisé... Bon, en tout cas, moi... on n'en fera pas un débat pendant des heures.

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

Mme Duranceau : Ailleurs où?

Mme Dufour : Il y a des endroits aux États-Unis, notamment, qui l'utilisent. Il y a des endroits... Vancouver, je dois le valider, mais on m'a dit qu'il y aurait trois zones de Vancouver qui l'utiliseraient. Mais définitivement, aux États-Unis, c'est utilisé, et donc c'est... Tu sais, souvent, on essaie d'aller chercher des choses qui fonctionnent.

Mais je me souviens très bien, par contre, quand on a eu des échanges sur le projet de loi n° 16, la ministre, à l'époque, avait dit : On fera un projet pilote. Et ça, elle l'a rappelé, d'ailleurs, il y a deux semaines. Et donc je voudrais savoir si c'est quelque chose qui est toujours envisageable et... Puis moi, j'avais même suggéré une ville, là. De mémoire, là, je pense que c'était Sherbrooke que j'avais suggéré, exactement, parce qu'il y avait beaucoup d'étudiants et que c'était une demande d'UTILE, donc ça faisait, pour moi, du sens de le proposer. Donc, est-ce que c'est quelque chose qui est encore envisageable, de le faire en projet pilote, et de voir si ça...

Parce que je comprends la question de... le zonage n'est pas supposé de faire ça, mais la réalité, c'est que le zonage fait ça, il augmente la valeur du terrain, il diminue la valeur du terrain. Et l'amendement 37.2 qu'on a parlé aujourd'hui, là, il va faire exactement ça, avoir une incidence sur la valeur du terrain. Donc, quand on me dit : On ne peut pas le faire parce que, dans le fond, on ne veut pas que ça devienne des subventions, bien, ça revient à la même chose. Tu sais, on augmente la densité, on permet à des promoteurs de faire soit plus d'argent ou réduire le recours aux subventions. Mais on revient toujours à la notion que la valeur du terrain dépend de ce qu'on y permet, et donc le zonage fait ça, naturellement.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, Me Savoie.

M. Savoie (Jocelyn) : ...état du degré d'avancement des travaux. Effectivement, on a pris contact avec la ville de Sherbrooke. Nos démarches sont en cours, là, pour jauger de leur intérêt puis organiser, là, le projet pilote, qu'on peut l'appeler comme ça. Et, si ça ne devait pas fonctionner avec cette ville-là, parce que, par exemple, ils sont trop occupés pour faire autre chose, on va en trouver une autre, là, justement, pour être capables de mettre en oeuvre le projet pilote. Mais les travaux sont entamés, là, on a transmis une lettre d'intérêt puis on les a interpellés officiellement. Sauf erreur, c'est moi qui ai signé la lettre, j'essaie de me rappeler, là, à l'automne, il y a tellement eu de choses. Mais il est bel et bien entamé, conformément à l'engagement qu'avait pris la ministre lors des travaux parlementaires. Voilà.

Mme Dufour : OK. Bien, c'est des bonnes nouvelles. Donc, s'il y a une ouverture à un projet pilote, ça veut dire qu'il y a quand même des éléments qui se tiennent dans ce que j'avance, surtout que c'était quand même demandé par des groupes qui sont quand même forts en logement, là. UTILE, ça vient d'eux, au départ. Bien, je pense que c'est venu d'un autre groupe, mais ils sont quand même pas pires, ils font des beaux projets, puis ce n'est pas... en tout cas, ils savent de quoi qu'ils parlent, je vais vous dire.

Peut-être une dernière... Bien, en fait, il y a des éléments... Lors des échanges lors de la motion du mercredi, il a fait état de... juridiquement, ça ne serait pas légal de faire quelque chose, il faudrait que je retourne à mes notes.

Mais s'il y a un avis juridique à cet effet-là, est-ce qu'il y a possibilité d'en prendre connaissance? Parce que, là, on nous parle de ça, mais, en même temps, je suis un peu dans le néant, là, face à ça. Puis quand on consulte d'autres experts, on a des visions différentes. Donc, c'est sûr que, si c'est quelque chose qui peut se partager, ça pourrait être utile pour comprendre puis voir comment ça peut être modifié pour corriger les enjeux qui sont soulevés, que je ne connais pas, parce que je ne les ai pas vus.

Le Président (M. Schneeberger) : C'est bon. Alors...

Mme Dufour : Donc, c'est... ma question, là, ce serait : Est-ce que c'est possible d'avoir accès... s'il y a avis juridique, d'y avoir accès, à celui-là, précisément, sur cet élément-là? Je ne sais pas...

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Parfait.

Mme Dufour : Bien, s'il y a peut-être... tu sais, on a parlé... Parce que, quand je relisais les notes, on disait... il y avait des gens, là, de votre côté, qui avaient dit, bien, tu sais, qu'il y aurait des enjeux légaux, qu'on ne pouvait pas discriminer pour les groupes puis il y avait toutes sortes d'éléments comme ça qui avaient été mentionnés. Ça fait que je voulais juste savoir s'il y avait quelque chose dans cet effet-là. Mais si on va... si on est ouverts à un projet pilote, j' imagine que c'est parce qu'à quelque part quelqu'un s'est dit que, finalement, ce serait peut-être possible de le faire.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce que nous avons des... une réponse suite au questionnement de Mme la députée de Mille-Îles? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Personnellement, je n'ai pas de réponse, là.

Le Président (M. Schneeberger) : M. Savoie ou...

M. Savoie (Jocelyn) : On ne peut pas partager les avis juridiques qu'on a de la part de nos affaires juridiques. Par contre, on peut en exposer certains éléments. Un des éléments qui a été soulevé, là, lors des différents discours... puis, je vous avoue, je ne sais plus comment avaient été découpées, là, les interventions des différents députés... Il demeure que, lorsque le zonage... plus le zonage va avoir des effets directs de créer des iniquités entre différentes personnalités juridiques et autres, plus il peut être sujet à contestation, puis c'est une des faiblesses dans l'élément, là, du zonage différencié.

Ce n'est pas qu'il est en soi, illégal... bien, enfin, à partir du moment qu'il serait dans la loi, il existerait là, on s'entend, avec les règles adéquates, mais il demeure que, plus des éléments de zonage créent des iniquités ou des... de fait, et autres, plus ça ouvre la porte à des contestations. On le voit déjà, là, dans toutes les discussions qu'il y a, là, sur les expropriations déguisées, et autres. Les actes de zonage ont toujours, comme vous l'avez dit, pour effet de modifier l'usage que quelqu'un peut faire d'un bien, mais, a contrario, s'il crée d'autres sortes d'iniquités, il peut également amener d'autres sortes de contestations. Donc, c'est plus dans cet angle-là qu'il faut comprendre le propos qui a été apporté.

Mme Dufour : OK. Ça, je peux vous dire, on a eu des discussions sur les usages dans mon ancienne vie, là, quand on a eu le cas des... disons, les bars de femmes effeuillées, qu'on appelle, qui ont... des femmes en petite tenue, disons, je vais dire ça comme ça. Ça avait été... il y a eu, avant, beaucoup de discussions, analyses de comment on pouvait encadrer ça, etc., et je peux vous dire qu'un zonage peut être très précis et sans nécessairement viser une entité juridique définie, peut viser un type d'entreprise tellement précis qu'on ne peut pas douter de qu'est-ce qu'on parle, tu sais. Ça fait qu'il y a déjà dans le zonage, cette possibilité-là, puis ça a été contesté, et ça n'a pas été gagné, à ma connaissance, le cas que je vous donne, de... précis là. C'est ça, ça fait que... pour l'avoir, en tout cas, vu, mais un projet pilote viendrait nous montrer si c'est... s'il y a flanc à ça ou pas. C'est ça.

Là, il y a eu... on m'a parlé qu'il y aurait peut-être une ouverture à accepter le 10.3 et le 10.4, s'il y avait un changement. Est-ce que c'est toujours le cas, une modification?

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

Mme Duranceau : Oui, bien, je pense qu'on était ouverts à certaines adaptations, là, dans 10.3, 10.4, peut-être pas aussi loin que vous le souhaiteriez, mais je pense qu'il y avait des aménagements possibles, là.

Mme Dufour : C'est ça. De ce que j'ai compris, c'était le «abordable pérenne» qu'on voulait changer par «abordable». Moi, ça irait, donc je serais à l'aise à faire ce changement-là pour ces deux éléments-là. Ça viendrait au moins, disons, mettre l'obligation des villes de prévoir, de penser à ça, c'est ça, le logement social et abordable, parce qu'actuellement ça ne fait pas partie... vous l'avez dit, ça va venir, dans les... avec les OGAT, mais ça ne fait pas partie de la planification actuelle.

Mme Duranceau : On dirait «logement abordable», c'est ça?

Mme Dufour : Oui, c'est ça, «social et abordable», oui.

Mme Duranceau : Puis on ne veut pas aller au libellé... ça va être la prochaine question, là... au libellé de «étudiant», là, là-dedans. Non?

Mme Dufour : Bien, en fait, c'est que c'est déjà inclus, là. C'est que...

Mme Duranceau : OK, ce serait dans le logement. Écoute, je suis rendue tellement ouverte.

Mme Dufour : C'est ça. C'est que, là, ce serait comme déjà inclus.

Mme Duranceau : Dans le «social et abordable».

Mme Dufour : Parce qu'en fait, le logement étudiant, dans ce projet de loi là, de la façon qu'il avait été écrit il était inclus dans l'OBNL, dans le fond. Tu sais, tout OBNL qui faisait du logement abordable, c'était inclus. Voilà.
• (18 h 30) •

Mme Duranceau : Bon, OK, on fera...

Mme Dufour : ...il faudrait...

Mme Duranceau : Bien, ce qu'on peut faire... Là, j'imagine que, considérant l'heure, on va bientôt... On peut...

Mme Dufour : ...resoumettre...

Mme Duranceau : Avec la modification.

Mme Dufour : Bien, en tout cas, je ne sais pas quand est-ce qu'on va se revoir, là, mais...

Mme Duranceau : Après, là, au retour.

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, moi, ce que je vous propose, c'est de laisser ça comme ça. Moi, je vais ajourner. Prenez... regardez, puis au...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, comme ça, exactement. C'est encore moi, quand même, qui préside et qui dois ajourner la journée. Mais je proposerais, comme... que vous fassiez ça, que vous regardez hors ondes pour savoir qu'est-ce que vous voulez faire exactement, puis on reviendra, là, au niveau de la... d'une prochaine journée de travaux. Ça va comme ça? Parfait.

Alors, compte tenu de l'heure, nous ajournons les travaux sine die.

(Fin de la séance à 18 h 31)