

ISSN 2818-9825



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le jeudi 7 décembre 2023 — Vol. 47 N° 38

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (12)

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

2023

Commission de l'aménagement du territoire

Le jeudi 7 décembre 2023 — Vol. 47 N° 38

Table des matières

Étude détaillée (suite)

1

Intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme France-Élaine Duranceau

Mme Virginie Dufour

M. Etienne Grandmont

Mme Elisabeth Prass

M. Pascal Paradis

M. Éric Girard

- * M. Claude Foster, Société d'habitation du Québec
- * Mme Véronique Leduc, idem
- * M. Jocelyn Savoie, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
- * M. Jean-Pierre Veilleux, idem
- * M. Martin Pineault, ministère de l'Enseignement supérieur
- * M. Patrick Simard, Tribunal administratif du logement

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 7 décembre 2023 — Vol. 47 N° 38

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (12)

(Onze heures cinquante et une minutes)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bon matin à tous. Alors, ayant le quorum, je déclare la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je vous rappelle que nous sommes ici ce matin pour poursuivre l'étude détaillée du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

M. le secrétaire, est-ce que nous avons des remplaçants aujourd'hui?

Le Secrétaire : Oui, M. le Président. Mme Jeannotte (Labelle) est remplacée par Mme Guillemette (Roberval); M. Ciconne (Marquette) est remplacé par Mme Prass (D'Arcy-McGee); et M. Fontecilla (Laurier-Dorion) est remplacé par M. Grandmont (Taschereau).

Étude détaillée (suite)

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, hier soir, quand nous avons suspendu les travaux, à 22 heures, nous en étions à l'article... l'amendement présenté par la ministre, l'article 18.0.3. Alors, la lecture a été faite, alors je ne sais pas s'il y avait d'autres commentaires. Je laisse aller la discussion.

Mme Duranceau : Oui. 18.0 point...

Le Président (M. Schneeberger) : 3.

Mme Duranceau : 3. C'est ça. Alors, je l'avais lu hier.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

Mme Duranceau : Donc, encore une fois, c'est pour améliorer l'efficacité, là, des interventions de la SHQ. On a permis à d'autres ministères d'aliéner des actifs excédentaires à une valeur autre que la valeur marchande quand c'était dans le but, là, de faire des projets de logement social, abordable, étudiant. Donc, on vient donner le même droit au niveau de la SHQ. C'est ça, essentiellement, l'objectif de la mesure.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Questions? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. Là, si je comprends bien, c'est de permettre à la SHQ d'aliéner à une autre institution, dans le fond, des propriétés qui lui seraient propres. Est-ce que c'est bien ça? Ce n'est pas que... dans ce cas-ci, ce n'est pas qu'elle s'aliène des immeubles de d'autres, c'est vraiment que ses immeubles à elle, elle puisse les aliéner.

Mme Duranceau : Oui, c'est ça.

Mme Dufour : Par exemple, à un office d'habitation.

Mme Duranceau : Oui, entre autres.

Mme Dufour : Par exemple. OK, mais est-ce que... à ce moment-là, est-ce que ce sont... Tu sais, si c'est des propriétés qui appartiennent au gouvernement, il doit... est-ce que, tu sais... mais pas nécessairement à la SHQ, est-ce que ça doit être comme transféré à la SHQ en premier, là, et là, par la suite, ce transfert-là pourra se faire?

Mme Duranceau : Ça pourrait être transféré directement par les ministères en question, mais là, quand tu aliènes en bas de la juste valeur marchande, ça veut dire qu'il y a des crédits budgétaires qui doivent être associés à la perte comptable que tu... probablement qu'il va y avoir une perte comptable et réelle, là. Mais donc le ministère de l'Éducation pourrait dire : Bien, sais-tu quoi? Moi, je ne la prends pas, cette perte-là, je te le transfère, valeur marchande, SHQ. Toi, tu as le droit, après ça, d'aliéner en bas de la valeur marchande. Puis, nous, vu que notre mandat, c'est de faire de la construction, de l'habitation, là, on aurait... C'est pour ça que les Finances sont impliquées : ils nous donneraient les crédits budgétaires pour ça.

Mme Dufour : Parfait. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui, merci beaucoup, M. le Président. D'abord, salutations à tous et à toutes pour cette deuxième journée que j'ai la chance de partager avec vous sur ce projet de loi là. Est-ce qu'on peut m'expliquer, en fait, là, quel est l'intérêt, en fait, là, pour la société, d'aliéner un immeuble de façon gratuite ou de manière... ou de manière où est-ce que la contrepartie est inférieure à sa valeur marchande? Quel est l'objectif poursuivi par ça?

Mme Duranceau : Bien, encore là, comme je mentionnais hier, on est beaucoup, là, dans l'agilité puis se donner les moyens de faire ce qu'il faut pour faire fonctionner les projets. Puis il y a des cas où on pourrait... par exemple, je vais prendre l'exemple de : on a un bout de terrain qui pourrait être contribué... bien, «un bout», relativement, là, une superficie de terrain qui pourrait être contribué dans un projet avec un OBNL, disons, pour faire un projet de logement. Bien, si on contribue à la valeur marchande, bien, l'OBNL est obligé de nous payer ce montant-là. Si on le contribue en bas de la valeur marchande, ce sera un montant moindre. Ça peut faire en sorte de faire fonctionner le projet au niveau de la structure financière du projet.

M. Grandmont : Donc, ça peut être un terrain, un bout de terrain, en tout ou en partie, en fait?

Mme Duranceau : C'est ça.

M. Grandmont : Ça peut être un... ça peut être un bien meuble aussi. Est-ce que ça peut être un édifice?

Mme Duranceau : Bien, c'est un immeuble, un édifice, ça fait que ce serait... ce serait un bien immeuble, ça fait que, dans les biens immeubles, tu as le fonds de terre ou bien tu as la bâtisse.

M. Grandmont : OK. Puis, dans le fond, ça doit toujours entrer à l'intérieur des objets de la Société d'habitation du Québec?

Mme Duranceau : Tout à fait. Tout à fait.

M. Grandmont : Donc, ça peut aussi être cédé pour tout type de projet sur lequel la SHQ voudrait intervenir?

Mme Duranceau : Effectivement, à l'intérieur de ses objets puis de ses pouvoirs.

M. Grandmont : OK. Est-ce que la société possède beaucoup de terrains, à l'heure actuelle, qui pourraient faire l'objet de cette... cession, en fait, là, je ne sais pas comment c'est... aliénation, en fait?

Mme Duranceau : Pas énormément, mais il y en a, il y en a. Des fois, c'est des... on détient le terrain, puis ça, c'est...

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : ...prendre la parole? Alors, oui, juste... bon, ça me prend le consentement.

Des voix : Consentement.

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement. Alors, vous présenter avec votre titre.

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

Écoutez, on a actuellement des terrains qui pourraient être utilisés, où on pourrait faire de la densification. Et l'article nous permet d'accélérer le processus au lieu d'arriver puis de faire de la monnaie de singe, où on va avoir un coût pour ça, bien, on pourrait offrir rapidement ces terrains-là pour faire une densification dans des secteurs. Si je prends Québec, on a facilement, là, quatre ou cinq sites, là, qui permettraient, là, d'avoir une densification puis d'optimiser un terrain.

M. Grandmont : OK. Ça, c'est une... je ne sais pas si ça a été conçu comme ça, mais c'est un genre de réserve foncière que la SHQ possède, dans le fond, qui pourrait servir à faire des projets?

M. Foster (Claude) : Tout à fait. On a la possibilité, même avec les organismes qui sont déjà dans chacune des régions, la capacité, là, d'opérer rapidement, avec ce qui est proposé ici, là.

M. Grandmont : C'est intéressant, ça. C'est souvent demandé, en fait, par des...

M. Foster (Claude) : Oui, tout à fait.

M. Grandmont : ...plusieurs groupes, en fait, là, d'avoir... bien, que les municipalités se dotent de réserves foncières pour éventuellement les développer. Est-ce qu'il y a déjà eu une stratégie de créer une réserve foncière ou c'est des acquisitions qui se sont faites au fil du temps, puis on s'est retrouvé avec ces...

M. Foster (Claude) : Dans les faits, actuellement, il n'y a pas de stratégie, mais, en ouvrant la porte, ça va permettre de voir des options que, là, présentement, les gens ne voyaient pas, parce que la complexité était tellement grande et il y avait tellement d'étapes que les gens ne voulaient pas se casser les dents sur un processus où, finalement, la rentabilité financière du projet ne serait pas possible. Donc, à partir du moment où on ouvre, moi, je pense qu'on va avoir un paquet de propositions et de demandes qui va permettre de densifier certains secteurs.

M. Grandmont : D'accord. Donc, je comprends que, pour l'instant, on a quelques terrains, vous avez parlé de quelques-uns à Québec qui pourraient éventuellement être, disons, aliénés, donc, servir l'utilité, là, du logement, en fait. Est-ce que... Puis, quand vous dites : Ça pourrait ouvrir à des possibilités, est-ce qu'on pourrait développer une stratégie d'acquisition de terrains pour bâtir une réserve foncière, éventuellement, à la SHQ?

M. Foster (Claude) : Absolument. À partir du moment où on a... Excusez-moi, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui, oui. Bien...

M. Foster (Claude) : Désolé. J'étais parti. Je vous laisse aller. Désolé.

Mme Duranceau : Bien oui, oui. Oui, mais là je dirais que, si on regarde avec les sommes qu'on a à déployer en ce moment, on veut... on veut déployer puis construire rapidement. Ça fait que je ne suis pas en train de bâtir une réserve foncière, je veux plutôt déployer les sommes d'argent pour construire, mais, effectivement, ces pouvoirs-là permettraient de dire : Bien, je vais acheter quelque chose parce que je pense que c'est un site incroyable puis il faut préserver... compte tenu de sa localisation, il faut le préserver pour du logement social ou abordable. Alors, on pourrait venir acheter pour, éventuellement, après ça, disposer à une valeur moindre, au profit d'un OBNL ou d'un office d'habitation, pour faire un projet.

• (12 heures) •

M. Grandmont : Quand on cède un terrain que vous avez déjà, par exemple, là, je... tu sais, bien, il peut y avoir, j'imagine, une différence entre le prix d'acquisition initial puis le montant, en fait...

Mme Duranceau : La valeur marchande.

M. Grandmont : ...la valeur qui...

Mme Duranceau : Le produit de disposition, oui.

M. Grandmont : Bien, c'est ça. Donc, on va le céder. Puis, quand on parle d'aliénation, je ne suis pas très familier avec ce terme-là, mais on peut... on peut...

Mme Duranceau : C'est «disposition», ça veut dire la même chose.

M. Grandmont : Non, mais ce qu'on... Concrètement, ça veut dire qu'on peut le donner, on peut le céder à moindre coût. Il y a une fixation de la valeur qui est faite sur le... dans le transfert vers un projet existant. Je comprends bien, en fait, c'est ça, d'abord?

Mme Duranceau : Oui, oui, oui.

M. Grandmont : OK. Donc, cette différence de coût là, elle est assumée à même les budgets de la SHQ?

Mme Duranceau : C'est ça.

M. Grandmont : OK.

Mme Duranceau : C'est ça, ça prend... Parce qu'il y a une perte, une perte comptable qui va devoir être...

M. Grandmont : De potentiel, effectivement.

Mme Duranceau : Si tu cèdes en bas de la valeur marchande, donc, c'est sûr que, présumément, ton coût est inférieur à la valeur marchande. Donc, cet écart-là, qui aurait été un gain normalement... peut-être, on cède au coût, mais peut-être qu'on cède en bas de notre coût, puis c'est dans ce cas-là que tu aurais une perte qui... ça prendrait...

M. Grandmont : C'est ça, parce qu'à la fois, ça peut servir...

Mme Duranceau : ...des crédits budgétaires.

M. Grandmont : Excusez-moi, je ne voulais pas vous couper. Donc, ça veut dire qu'on peut aussi... Dans le fond, ça peut servir juste à le réserver, dans le fond, puis, après ça, il peut être cédé à la valeur marchande. Donc, il n'y aurait pas de perte, dans ce cas-là, pour la SHQ, en termes comptables.

Mme Duranceau : En termes comptables, oui.

M. Grandmont : Mais il pourrait aussi être cédé gracieusement à un projet. Donc, on pourrait décider, selon, peut-être... je reviens encore un peu à ça, vous allez comprendre, là, mais, la nature du projet, la nature des partenaires qui sont attachés à un projet, on pourrait faire varier cette valeur-là en fonction de critères qui appartiendraient à...

Mme Duranceau : Bien, qui seraient propres au projet. Puis c'est la SHQ qui va décider, là, selon la transaction en cause.

M. Grandmont : OK.

Mme Duranceau : Bien, si tu cèdes... tu sais, si tu cèdes à titre gracieux, bien, c'est une contribution du gouvernement équivalente à la valeur marchande, tu sais.

M. Grandmont : On le calculerait dans la contribution, dans le fond, du gouvernement.

Mme Duranceau : Oui. Oui, c'est ça.

M. Grandmont : OK.

Mme Duranceau : Ça fait que tu le cèdes, tu contribues un terrain ou bien tu contribues une subvention, tu sais, en argent. Ça fait que c'est une autre façon de contribuer à un montage financier, mais là on n'a juste pas... Je ne dis pas qu'on a des cas concrets, mais on n'a juste pas cette option-là en ce moment.

M. Grandmont : Bien là, habituellement, il y a quelques terrains qui appartiennent déjà, là... Je comprends que la question, là, d'une stratégie de réserve foncière n'est pas encore sur les cartons, mais on comprend en discutant qu'on aurait cette possibilité-là, éventuellement. Bien, actuellement, il y a des cas qui pourraient... bien, qui vont, de toute façon... Là, je comprends que, si on met cet article-là, c'est parce qu'on a des terrains puis on veut qu'ils servent. C'est un peu ça, là, l'objectif.

Mme Duranceau : Bien, on veut de la flexibilité. Plein de gens viennent nous voir avec des propositions puis on n'est juste pas capable, tu sais, on a toujours les mains et les pieds liés puis on n'est pas capable d'embarquer de manière agile dans les projets. Ça fait que ça, ça va permettre de le faire. Si c'est nous qui sommes, à ce moment-là, propriétaires du terrain, ça pourrait être le cas, là. Alors là, on pourrait imaginer que, les terrains mentionnés, là, par M. Foster, un groupe vient nous voir pour développer un projet de logement social ou abordable puis on serait en mesure, de manière très simple, de contribuer le terrain plutôt que... Puis, à ce moment-là, c'est des crédits budgétaires, mais je ne viens pas toucher à mon enveloppe déjà prévue peut-être pour mes 8 000 unités, là, dans les exemples de cette année.

M. Grandmont : Oui, oui. Puis là vous parlez beaucoup d'agilité, puis là de se donner des outils. Là, vous parlez aussi qu'il y a déjà des projets, en fait, des porteurs de projets, je vais le dire comme ça, de façon très générique, là, mais des porteurs de projets qui viennent vous voir, puis vous avez, selon vos propres mots, les pieds et les mains liés... pieds et mains liés, oui, c'est ça. Est-ce que vous avez des exemples de projets qui vous sont amenés, pour lesquels vous avez, justement, cette incapacité d'agir là qui nécessite d'avoir cette disposition-là?

Mme Duranceau : Je vais référer à M. Foster.

M. Grandmont : Merci.

M. Foster (Claude) : On prend l'exemple d'une ville qui voudrait avoir une partie de terrain — je vais y aller vraiment d'une façon très, très simple, là — où est-ce qu'on veut faire un projet d'utilité publique qui va être gagnant pour l'ensemble de la population. Actuellement, c'est un processus... c'est les 12 travaux d'Astérix pour arriver à céder cette portion de terrain là. Ça, c'est un exemple très, très concret où, après plusieurs mois, et je dirais presque d'années... pour arriver à quelque chose qui aurait été très, très simple.

Et le projet de loi va nous permettre d'accélérer ces choses-là, de permettre à une ville, là, justement, de prendre une portion de terrain pour arriver avec une piste cyclable, exemple, ou un terrain de jeux qui va être bon pour l'ensemble de la communauté, qui va permettre, entre autres, l'utilisation et une mixité sociale intéressante par rapport à un quartier, par rapport à un site. Donc, ça, c'est un exemple très, très simple, qu'on voit régulièrement, auquel nos équipes vont travailler plusieurs heures, mais qu'il y a tout un long processus qui, là, avec le projet de loi, va nous permettre d'opérer très rapidement, parce que c'est une... c'est d'utilité publique. Donc, c'est un exemple très,

très concret. Mais c'est la même chose par rapport à une possibilité de développer un projet, et, lorsque c'est simple, bien, c'est beaucoup plus facile pour les OBNL, pour les organismes communautaires de pouvoir regarder les options que de commencer à partir avec, bon, dans un premier temps, il faut que je sois propriétaire du terrain, donc ça peut prendre plusieurs mois, sinon des années, avant d'être capable d'opérer.

M. Grandmont : Oui, c'est... Le gain en efficacité, juste pour bien être en mesure de le mesurer, là, c'est quoi, le processus, actuellement, qui peut prendre des mois, des années? Par quoi ça doit passer, dans le fond?

M. Foster (Claude) : Bien, en fait, c'est que, lorsqu'on a une demande, lorsque c'est un bâtiment auquel il y a différents... en fait, la validation juridique, ma consœur, qui est très habilitée dans ce dossier-là... on a différentes étapes, et je pourrai vous le préciser, là...

M. Grandmont : Oui, oui, s'il vous plaît.

M. Foster (Claude) : ...mais, principalement, là, moi, je peux vous dire que le résultat, c'est plusieurs mois, des années.

M. Grandmont : Est-ce qu'on peut peut-être parler avec votre collègue?

Mme Duranceau : Oui. Oui, oui, on peut demander à Me Dubuc.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, maître... bonjour, Me Leduc.

Mme Duranceau : Leduc, Leduc, je m'excuse. Hier soir, c'était Dubuc.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, on a besoin du consentement, étant donné qu'on commence notre journée.

M. Grandmont : Consentement.

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement. Alors, Me Leduc, vous présenter, avec votre titre.

Mme Leduc (Véronique) : Véronique Leduc. Je suis juriste à la SHQ.

En fait, il y a beaucoup de travaux, là, qui sont faits par des collègues juristes à moi. Je fais moins ce type de dossiers là, pour être honnête avec vous. Mais il faut négocier les conditions de la vente. Donc, il y a beaucoup d'échanges qui sont faits avec des directions opérationnelles de la SHQ, puis avec le soutien de collègues juristes, par rapport à ça. Donc là, je ne sais pas c'est quoi, les étapes que vous souhaiteriez avoir des éclaircissements, là.

M. Grandmont : Ah! OK, on n'a pas les étapes. OK. Est-ce qu'on a quelqu'un qui connaît les différentes étapes par lesquelles ça doit passer, ou...

Mme Duranceau : Pour?

M. Grandmont : Pour être capable de faire sur très longtemps, en fait, ce que... ce qu'il se passe actuellement, avec le gain d'efficacité qu'on cherche à aller chercher avec le 18.0.3.

Des voix : ...

Mme Duranceau : Oui, bien, on n'a pas... on n'a pas les étapes. Mais, si je me fie... On va vérifier, là, mais...

M. Grandmont : Oui, bien... oui, effectivement, là.

Mme Duranceau : ...tout ça passe à chaque fois, présument... De toute façon, là, on dit : Ça va passer par le... ça va prendre l'accord du ministère des Finances. Mais, en ce moment, c'est que c'est la loi, si je ne me trompe pas, sur la... cités et villes qui empêche toute transaction à une valeur autre que la valeur marchande, non? Non, je me trompe? Me Leduc.

Mme Leduc (Véronique) : Bien, c'est qu'en fait, présentement, on n'est pas habilité à vendre en bas de la JVM. Les terrains ou immeubles qui appartiennent à la SHQ, ils ont été acquis avec des fonds publics. Donc, pour les céder en deçà de cette valeur-là, ça nous prend une habilitation qu'on n'a pas présentement. Donc, quand on procède à des ventes de nos immeubles, on doit le faire à la JVM.

M. Grandmont : Avec une?

Mme Leduc (Véronique) : Juste valeur marchande, pardon.

M. Grandmont : Juste valeur marchande, oui, excusez-moi, OK. Donc, actuellement, comme c'est des terrains qui appartiennent à la SHQ, dans le fond, la loi vous oblige à céder, mais à la juste valeur marchande, donc on n'est pas capable d'avoir, effectivement, le processus d'aliénation. Ça, je le comprenais bien. Maintenant, ce que... On me dit, en fait, qu'actuellement c'est possible de le faire, mais que le processus est long. Moi, j'aurais aimé juste pouvoir juger de... du gain de temps, donc de savoir, en fait, par quelles étapes on doit passer pour arriver à faire ce qu'on veut faire mais en temps plus court, dans le fond, pour être capable de bien juger, là, du gain d'efficacité, dans le fond, là.

Mme Duranceau : Bien là...

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

Mme Duranceau : Oui. Bien non, là, c'est pour... c'est vraiment un outil pour se... pour permettre de contribuer dans des projets. Encore là, comme c'est possible... Comme je disais hier, on a parlé de société en commandite, c'est un outil qui est fréquent, mais, quand il y a des projets immobiliers, c'est très fréquent qu'un des partenaires contribue le terrain ou contribue, tu sais, la bâtisse qui va être densifiée. Alors, c'est dans cet esprit-là. Là, ce que j'entends, c'est qu'on n'est pas habilités à le faire. Ce que notre CEO dit, c'est que ça peut se faire, mais que c'est des dédales administratifs qui n'en finissent plus. Là, à préciser, là, mais, clairement, il y a un besoin de souplesse pour y arriver.

M. Grandmont : Bien, c'est ce que j'essaie de... c'est ce que j'essaie de mesurer, en fait, là, effectivement, là.

Mme Duranceau : Oui, mais là je n'ai pas d'exemple tangible, là, je ne pourrais pas vous donner ça pour le moment. Si ça nous est communiqué, on va vous le donner, mais c'est une évidence que c'est un pouvoir qu'il faut avoir.

M. Grandmont : Bien, peut-être que ça vous apparaît une évidence. Pour moi, ça ne l'apparaît pas encore, comme je dis, mais ce n'est pas grave, on peut attendre un petit peu, là, d'avoir les informations.

Est-ce qu'à votre connaissance, Mme la ministre, les villes qui se bâtissent aussi des réserves foncières, là... je sais que c'est le cas de la ville de Québec, qui s'est donné les moyens de bâtir elle-même une réserve foncière... est aux prises avec les mêmes... les mêmes problématiques, en fait, ou elle peut... Parce qu'elle peut céder. En fait, moi, j'ai un exemple très concret, là. Dans ma circonscription, il y a un terrain qui a été cédé par la municipalité, donc je comprends qu'elle a ces pouvoirs-là que vous cherchez à avoir, dans le fond.

Mme Duranceau : ...mon sous-ministre adjoint répondre.

M. Grandmont : Avec plaisir. Consentement.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, maître... Oui. Consentement pour Me Savoie. Vous connaissez la méthode, M. Savoie aussi, alors allez-y.

M. Grandmont : Il va falloir se présenter.

• (12 h 10) •

M. Savoie (Jocelyn) : Alors, M. Savoie, qui n'est pas maître, mais enfin. Jocelyn Savoie, sous-ministre adjoint aux impacts climatiques, fiscalité, finances et infrastructures, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Avec le PL n° 39, justement, qui a été... dont les travaux ont été complétés hier, si on se rappelle, on a introduit des compétences en matière d'aide en habitation, la Loi sur les compétences municipales, qui permettent désormais à une municipalité de fournir de l'aide à un projet en logement social abordable étudiant. Donc, les habilitations sont très larges dans la Loi sur les compétences municipales. Ça pourrait inclure, là, de faire une aide sous la forme, là, d'une cession de terrain, par exemple, pour ce type de projet là.

Puis, par ailleurs, pour aider à comprendre l'enjeu, là, des délais, là, c'est... Quand un ministère n'est pas habilité à... quand un ministère est habilité à formuler... à fournir une aide, mais il ne peut pas fournir un bâtiment, donc il ne peut pas aliéner en bas de la valeur marchande, ça veut dire qu'à ce moment-là il faut trouver un ministère qui va être capable de faire ce don de terrain là. Il faut que la SHQ aille faire sa démarche, notamment par le Conseil des ministres. Et là les processus vont être très longs. Un, il faut trouver le ministère qui va falloir faire le don de terrain, passer par le Conseil des ministres, faire toutes les démonstrations. Alors que, quand un ministère est habilité directement à pouvoir le faire, comme le serait la SHQ avec la disposition actuelle, ça lui donnerait, donc, l'habilitation de le faire, comme elle aurait fourni une aide en vertu de son programme, mais, à ce moment-là, de le faire avec son pouvoir d'aide.

Puis l'habilitation, pourquoi on a précisé avec le ministère des Finances, c'est, justement, pour couvrir, comme l'a dit la ministre, les questions budgétaires, compte tenu que les crédits vont devoir être assumés comme ils l'auraient été si ça avait été une aide financière.

M. Grandmont : OK. Donc, je comprends, dans le fond, que... puis vous... je pense que vous répondez à la question, dans le fond, là. Actuellement, on réussit à le faire, comme le disait tantôt, là, le président de... M. Foster, mais donc il faut trouver le bon ministère par lequel on va devoir passer. Ça fait qu'on fait faire par un autre, dans le fond, ce qu'on aimerait pouvoir faire directement à la SHQ, grosso modo. Puis là, bien, évidemment, c'est des démarches puis...

M. Savoie (Jocelyn) : Si je peux vous donner un corollaire, vous étiez dans le 39 lorsqu'on a abordé les questions d'habilitation du ministère de l'Économie, Innovation et Énergie pour, justement, lui donner un pouvoir d'aide directe au milieu municipal, puis... parce qu'ils étaient confrontés à la même problématique, ils devaient systématiquement aller au ministère des Affaires municipales pour pouvoir faire un acte que, normalement, ils auraient pu faire directement. Mais il fallait, donc, créer une astuce administrative, qui complexifiait évidemment, là, toutes les démarches. C'est la même logique ici.

M. Grandmont : Parfait. Bon, bien, merci, on a pu avoir notre réponse. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça?

M. Grandmont : Oui, merci, ce sera tout.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, député d'Acadie... euh, D'Arcy-McGee, excusez-moi. D'Acadie, c'était hier.

Mme Prass : On ne se ressemble pas tant que ça, mais... C'est beau. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Excusez-moi.

Mme Prass : Donc, j'ai bien compris que cet article comprend aussi des immeubles qui appartiennent aux autres entités du gouvernement, à part celui de la SHQ. Donc, est-ce qu'il va y avoir une... comment est-ce que vous allez faire pour colliger, justement, tous les différents terrains, immeubles qui sont disponibles des différents ministères, entités de la part du gouvernement?

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

M. Savoie (Jocelyn) : Il y a actuellement un projet en cours, au sein du gouvernement, pour constituer un registre de l'ensemble des terrains et...

Une voix : ...

M. Savoie (Jocelyn) : Pas un registre, un...

Mme Prass : Le mot «registre», on entend... OK.

M. Savoie (Jocelyn) : ...un recueil, un recueil de l'ensemble des terrains et immeubles excédentaires du gouvernement. Ils vont être catégorisés de manière, justement, à déterminer leur état, ce qui va nous permettre, à ce moment-là, de disposer d'une banque, là, d'information, qu'on va pouvoir utiliser autant pour des projets en matière de logement social abordable que des projets d'école, notamment, là, quand on cherche des terrains pour les centres scolaires, où, des fois, c'est complexe. La création, là, de ce recueil-là, cette banque, est en cours, devrait être complétée, là, d'ici quelques mois, puis elle implique la quasi-totalité des ministères concernés.

Mme Prass : Et est-ce que cette liste-là va être pour l'usage interne de la SHQ, pour identifier, une fois qu'il y a des projets qui vous sont présentés... Ce ne sera pas public, pour que les organismes puissent...

Mme Duranceau : Non, non, on... Oui, oui, on va la rendre publique.

Mme Prass : OK. Parfait.

Mme Duranceau : Oui, c'est mon intention. Ça fait partie du plan d'action en habitation, ça va être public. Vous avez des idées, proposez-les.

Mme Prass : Super. Puis j'imagine que cet article-là, par rapport...

Mme Duranceau : Pourrait.

Mme Prass : Oui, mais spécifiquement pour les OBNL, les organismes communautaires, les sociétés d'habitation?

Mme Duranceau : Oui, bien, c'est ça. La disposition, on l'a... je ne me souviens plus où on l'a prévue, là... on l'a déjà approuvée. C'est que la disposition de ces biens-là, c'est seulement pour des projets de logement, là.

Mme Prass : Parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Taschereau.

M. Grandmont : ...donc, le recueil serait, donc, public?

Mme Duranceau : Je vais juste gérer vos attentes. Ça va être une liste Excel sur un site Web.

M. Grandmont : OK. Bien, c'est un recueil, ou, en tout cas, c'est un...

Mme Duranceau : On peut l'appeler comme on veut.

M. Grandmont : Un recueil, une liste. Vous préférez «liste»? «Liste»?

Mme Duranceau : Une liste.

M. Grandmont : On va dire «liste». Je vais changer mon mot ici, «liste». Donc, une liste. Cette liste-là sera publique?

Mme Duranceau : Oui, oui, oui.

M. Grandmont : OK, pour bâtir du logement... La question, tantôt, c'était : Est-ce que ce sera réservé pour du logement social, OBNL, etc.? Vous avez dit : Non, c'est tout type de logement. Donc, dans le fond, ça peut être... ça peut être aussi les fameuses sociétés en commandite, qui pourraient aussi vouloir développer du logement.

Mme Duranceau : Il va falloir que ça s'inscrive dans le cadre de ce que la SHQ est en droit de faire dans ses objets. Puis ça veut dire que nous, si on intervient, c'est toujours parce qu'il y a du logement qui est abordable, social ou abordable. Donc, c'est ça. C'était l'article 37.1, qu'on a adopté un peu plus tôt là.

M. Grandmont : Mais il n'y a pas une obligation d'avoir... d'y inclure, dans un projet, là, qui pourrait, éventuellement, faire l'objet, là, d'une cession par aliénation d'un terrain, d'y avoir du logement. C'est ça, ça pourrait être un... une société en commandite qui développe un projet, là. On s'est donné le droit plus tôt, là, de... d'intervenir, d'être commanditaire d'une société en commandite pour développer du logement. Moi, j'ai compris qu'à l'intérieur de ces projets-là il pouvait y avoir du logement social ou abordable, comme il pouvait ne pas y en avoir aussi, l'objectif étant de créer du logement, selon ma compréhension de ce que vous avez avancé hier. Donc, ces terrains-là, qui appartiennent, pour l'instant, au gouvernement du Québec, pourraient être... bien, à la SHQ, là, via la SHQ, mais pourraient être remis à des projets où ce serait, dans le fond, du logement privé, là, qui serait construit.

Mme Duranceau : Bien... Non, mais ça va toujours être dans l'esprit de ce qui est permis. Ça fait que le Programme d'habitation abordable Québec, il permet à des partenaires privés d'embarquer, mais ils embarquent à certaines conditions puis ils sont obligés de maintenir une abordabilité pour x nombre d'années s'ils reçoivent une subvention. Alors, la contribution d'un terrain qui vaut x, bien, ça va s'apparenter à une subvention, puis il va falloir les mêmes critères de... On n'embarquera pas dans quelque chose si on n'est pas bien servi sur le plan de... du social et abordable. Après ça, s'ils veulent faire d'autres choses de plus, c'est correct, mais il va falloir qu'on ait notre rendement, entre guillemets, social et abordable là, pour le gouvernement.

M. Grandmont : Bien, il y a le PHAQ, il y a le PHAQ, d'un côté. Ça, c'était... c'est le programme qui a été mis en place pour créer du logement, de l'habitation abordable, là, avec ses propres critères de ce que c'est, l'abordabilité. Puis, de l'autre côté, bien, il y a la possibilité d'investir, d'être commanditaire de société en commandite, mais qui n'ont pas l'obligation de passer à travers le PHAQ, là, c'est-à-dire, ça peut être du logement uniquement privé qui est développé.

Mme Duranceau : Non.

M. Grandmont : À l'intérieur des objets du... de la SHQ, il n'y a pas cette...

Mme Duranceau : Non. Il faut qu'on crée du logement social et abordable là, nous.

M. Grandmont : OK. Parfait. Merci.

Mme Duranceau : Parce que là, sinon... J'ai plein d'idées, mais ce n'est pas ça, mon mandat.

Le Président (M. Schneeberger) : ...autres questions? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 18.0.3 est adopté?

Mme Duranceau : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 19.1.

Mme Duranceau : OK, 19.1. Là, vous allez m'excuser, à moins que je sois exemptée, mais c'est un long article. Il n'y a pas d'exemption possible, M. le Président?

Une voix : Non, malheureusement.

Mme Duranceau : Non? On a essayé déjà, je ne suis pas la première.

Le Président (M. Schneeberger) : Aucune. Mais, par contre, par contre, pour les bienfaits, on a eu des amendements similaires au niveau du projet de loi n° 39, avec un article qui comprenait plusieurs articles par la suite. Ça fait que moi, je vous dirais, lisez l'amendement au complet et, par la suite, les explications, on va y aller article par article et on va procéder, parce que ça va... c'est plus simple comme ça. On l'a fait, le test, là, puis c'est ce qui va le mieux. Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui, si je peux me permettre, M. le Président. Les commentaires sont très courts, en fait, là. Moi, ce que je dirais, c'est : Lisons tout l'article puis les commentaires d'un seul coup, puis, à la fin, on pourrait traiter article par article, là. Il n'y a pas de commentaire spécifique à chacun des articles, dans le fond.

Mme Duranceau : Non, c'est global.

Le Président (M. Schneeberger) : Mais c'est ce que je viens de dire. C'est qu'on... elle va lire... Mme la ministre va lire l'amendement au complet. Par la suite, les commentaires vont être pris article par article.

M. Grandmont : Ah! nos commentaires, pas les commentaires... Je comprends.

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, les commentaires de... Non. Parce qu'admettons, on va... admettons... comme, ici, on a le 68.17. Mme la ministre, une fois qu'elle l'aura lu au complet, on va revenir au 68.7, et là elle va expliquer l'article lui-même dans ses commentaires, et là vous envoyez des questions.

M. Grandmont : On dit sensiblement la même chose. Merci. Parfait.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait.

Mme Duranceau : Bon, bien, alors, écoutez, je commence :

Insérer, après l'article 19 du projet de loi, le suivant :

19.1. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 68.16, de la sous-section suivante :

«11. Droit de préemption

«68.17. La Société peut exercer un droit de préemption sur tout immeuble, à l'exclusion d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels[...].

«Ce droit ne peut être exercé que sur un immeuble à l'égard duquel a été inscrit un avis d'assujettissement au droit de préemption. Il est exercé sous réserve du droit de préemption prévu à l'article 56 de la Loi sur le patrimoine culturel[...].

• (12 h 20) •

«68.18. L'avis d'assujettissement doit identifier l'immeuble visé et décrire les fins auxquelles il pourra être acquis.

«Cet avis est notifié au propriétaire de l'immeuble et prend effet à compter de son inscription au registre foncier. Il est valide pour la période indiquée dans l'avis, laquelle ne peut excéder 10 ans.

«La Société ne peut faire inscrire un avis d'assujettissement à l'égard d'un immeuble qui fait déjà l'objet d'un tel avis inscrit par un organisme municipal en vertu de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19), du Code municipal du Québec [...] ou de la Loi sur les sociétés de transport en commun[...].

«La Société peut, aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d'un organisme municipal qui s'est doté d'un règlement relatif au droit de préemption en vertu de l'une ou l'autre des lois visées au troisième alinéa. Elle peut alors prévoir, dans son avis d'assujettissement, que l'immeuble pourra être acquis à une fin qui relève de la compétence de la Société.

«Aux fins du présent article, un organisme municipal est une municipalité, une régie intermunicipale ou une société de transport en commun.

«68.19. Le propriétaire d'un immeuble visé par un avis d'assujettissement ne peut, sous peine de nullité, l'aliéner s'il n'a pas notifié un avis de son intention à la Société.

«Cet avis doit indiquer le prix et les conditions de l'aliénation projetée ainsi que le nom de la personne qui envisage d'acquérir l'immeuble. Lorsque cette aliénation sera faite, en tout ou en partie, pour une contrepartie non monétaire, l'avis doit contenir une estimation fiable et objective de la valeur de cette contrepartie.

«Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée au propriétaire au sens de la Loi sur les impôts [...] ou au bénéfice d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels[...].

«68.20. La société peut, au plus tard le 60e jour suivant la notification de l'avis de l'intention d'aliéner, notifier au propriétaire un avis de son intention d'exercer son droit de préemption et d'acquérir l'immeuble au prix et

aux conditions qui y sont énoncés, sous réserve de toute modification convenue ultérieurement avec le propriétaire. Lorsque l'avis de l'intention d'aliéner contient une estimation de la valeur d'une contrepartie non monétaire, le prix doit être majoré d'une somme équivalente.

«La Société peut, pendant cette période, exiger du propriétaire tout renseignement lui permettant d'apprécier l'état de l'immeuble. Elle peut également, sur préavis de 48 heures, avoir accès à l'immeuble afin de réaliser, à ses frais, toute étude ou analyse qu'elle juge utile.

«Si la Société ne notifie pas au propriétaire l'avis prévu au premier alinéa à l'intérieur du délai de 60 jours, elle est réputée renoncer à exercer son droit de préemption.

«Lorsque la Société renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit faire radier du registre foncier l'avis d'assujettissement.

«68.21. Lorsque la Société se prévaut de son droit de préemption, elle doit acquitter le prix de l'immeuble dans les 60 jours suivant la notification de l'avis de son intention de l'acquérir. Si elle ne peut verser la somme au propriétaire, elle peut la déposer, pour le compte du propriétaire, au greffe de la Cour supérieure.

«Les articles 133 à 135, 138 et 139 de la Loi concernant l'expropriation ([2003], chapitre 27) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires.

«À défaut de conclure un contrat notarié, la Société devient propriétaire de l'immeuble par l'inscription, au registre foncier, d'un avis de transfert de propriété contenant la description de l'immeuble, le prix et les conditions de son acquisition ainsi que la date à laquelle la Société prendra possession de l'immeuble.

«L'avis de transfert doit être signifié au propriétaire au moins 30 jours avant son inscription au registre foncier.

«Pour être inscrit, l'avis doit être accompagné des pièces qui établissent que la somme a été versée au propriétaire ou déposée au greffe de la Cour supérieure et de la preuve de sa signification.

«68.22. Lorsque la Société se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la négociation du prix et des conditions de l'aliénation projetée.»

Commentaires. Le présent amendement introduirait, dans le projet de loi, un nouvel article 19.1, lequel prévoit l'ajout d'une sous-section à la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin de permettre à la société d'exercer un droit de préemption sur tout immeuble situé au Québec, à l'exception d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public. Le pouvoir qui serait accordé à la société serait similaire à celui que le législateur a accordé à certains organismes municipaux dans la Loi sur les cités et villes, le Code municipal du Québec et la Loi sur les sociétés de transport en commun.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Merci beaucoup.

Mme Duranceau : Commentaires, questions?

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous allons procéder par l'article 68.17. Est-ce qu'il y a des questions ou commentaires sur cet article? Députée de Mille-Îles. Micro.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. J'ai pris connaissance de cette proposition-là, et tout ce qui est... En fait, le droit de préemption a été donné aux municipalités il y a quelques années, deux ou trois ans environ, et elles commencent à peine à s'en servir. Il y avait la ville de Montréal qui l'avait précédemment... qui s'en sert, et c'est... effectivement, ça peut être fort utile. Notamment, on sait qu'il y a un enjeu d'abordabilité dans... actuellement, et ça peut être une façon de préserver, entre guillemets, des immeubles dans l'abordabilité. Advenant qu'ils étaient mis en vente, ils pourraient, donc, être acquis en priorité... c'est un droit de premier refus, d'une certaine façon... être acquis en priorité, pour, ensuite, les verser dans le domaine du logement abordable... bien, en fait, ça, ce serait sous... quoi, sous un OBNL.

Mais j'aimerais peut-être que... Parce que j'ai eu des échanges aussi avec le bureau de la ministre pour les offices d'habitation. C'est un élément que j'aurais aimé voir, parce que les offices demandent une certaine souplesse de leur côté aussi. Ils voudraient pouvoir... dans le fond, lorsqu'ils voient une opportunité, sur leur territoire, de grands bâtiments locatifs qui sont très abordables, qui tombent en vente, ils voudraient pouvoir les retirer du marché. Donc, je voudrais voir, avec, dans le fond, le... comment ça pourrait s'opérer avec cet amendement-là, ici, pour les offices.

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

Mme Duranceau : Bien là, le droit, il n'est pas donné aux offices, il est donné à la Société d'habitation. Ça fait qu'il faudrait que ce soit nous qui exercions le droit de préemption, effectivement, sur un... comme dans le cas que vous mentionnez, puis, après ça, bien, on transférerait à l'office, hein, ou à la parenté de l'office, là.

Mme Dufour : Donc, à ce moment-là, l'office voit une opportunité, elle avise la Société d'habitation du Québec, qui, elle... Est-ce que ça, c'est fait de façon agile? C'est... actuellement, ça... on pourrait s'imaginer... Parce que, souvent, ces opportunités-là, il faut les saisir assez rapidement. Je pense que c'est ce que vous visez, de la flexibilité, mais je voudrais en avoir l'assurance que c'est bien le cas.

Mme Duranceau : Oui, bien, il y a des offices qui sont plus agiles que d'autres. Ça fait qu'effectivement selon les régions, on a des offices avec qui on parle, puis M. Foster pourrait préciser davantage, là, mais avec qui la

SHQ parle tous les jours, puis ils sont bien au fait de ce qui se trame, là, ou... Donc, encore une fois, c'est ça, ça pourrait... Puis la ville... en fait, on n'a pas préséance sur la ville, la ville aurait préséance, là, si je comprends, dans ce... dans le droit de préemption. Donc, si la ville veut agir, elle peut, mais, sinon, nous, on se donne le droit aussi d'intervenir si, pour... dans des circonstances particulières. On a plus d'agilité, là.

Mme Dufour : Dans le cas des municipalités, je disais, la ville de Montréal avait eu le droit avant d'autres municipalités. Est-ce qu'on pourrait envisager, éventuellement, qu'un office d'une grande ampleur qui peut-être, a des besoins plus fréquents, puisse obtenir ce droit-là également avant d'autres, par exemple? Parce que je comprends que ce n'est pas tous les offices qui sont au même niveau, mais il y en a qui sont professionnalisés d'une façon telle que ce sont presque des entreprises, d'une certaine façon, aujourd'hui. Donc, est-ce qu'on pourrait l'envisager éventuellement?

Mme Duranceau : Je vais laisser M. Foster répondre.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, M. Foster.

M. Foster (Claude) : Oui, bonjour. Déjà... vous parlez d'agilité... déjà, on a un paquet de dossiers qu'on fait sans avoir, là... En fait, la rapidité d'échange par rapport à l'office municipal et la Société d'habitation du Québec... je peux vous dire, il y a une grande agilité présentement. On veut rester exactement dans le même modèle. On a un bel exemple, là, on a l'Office municipal d'habitation de Laval, qui nous a présenté... qui est... un promoteur, dernièrement, qui est prêt à faire du logement abordable dans un secteur qui est prisé. Donc, pour nous, l'agent, c'est vraiment l'office municipal, qui connaît très, très bien sa municipalité, il connaît très, très bien les intentions à l'intérieur de son secteur. Donc, je peux vous garantir qu'au niveau de la rapidité, ça, là-dessus, on est déjà là, je dirais, là, en action.

Pour ce qui est, après ça, de donner ce pouvoir-là, il y a quand même, au niveau légal, toute une responsabilisation, et, pour nous, ce qui est important, justement, c'est d'y aller en fonction, là, de rapidité, chez nous, à la société, où est-ce qu'on en prend la responsabilité. On transfère rapidement à l'office municipal. Donc, ça évite d'avoir une problématique par rapport à la gouvernance, mais aussi par rapport à un conseil d'administration, là.

Mme Dufour : Et ça peut prendre combien de temps, le processus? Admettons que, demain matin, là, l'office dit : Il y a un ensemble immobilier qu'on aimerait préserver, il vient de tomber en vente. Ça peut prendre combien de temps, le processus, avant que la SHQ dise : OK, j'exerce mon droit de préemption?

• (12 h 30) •

M. Foster (Claude) : Exemple concret qu'on vient de vivre. Il y a quelques semaines, l'office de Laval nous parle d'un dossier, il y a déjà eu rencontre du promoteur, en deux semaines, avec l'office municipal, et ça s'est fait dans un délai qui, à mon avis, est tout à fait acceptable. Et, lorsqu'on parle, là, de délai, parce que, là, on peut perdre l'option, on va... on a des bureaux à Montréal aussi, là... on va s'assurer d'avoir une réponse très, très rapide, pour ne pas perdre... parce que, pour nous, ce qui est important, c'est de développer du logement présentement.

Mme Dufour : C'est ça. Mais là, dans un cas où c'est de racheter un immeuble qui est existant, ce n'est pas la même chose d'un promoteur, là, c'est vraiment racheter un immeuble. Donc, c'est quelqu'un qui met en vente en espérant peut-être faire du profit, puis que, là, les agents immobiliers vont cogner à la porte, et donc la SHQ doit rapidement cogner à la porte, elle, également. Comment... tu sais, ce délai-là, comment ça s'opère aussi, là?

Mme Duranceau : Bien là, en premier, quand il y a un droit de préemption, c'est qu'il y a une autre transaction. Ça fait qu'il faut qu'il y ait une transaction entre quelqu'un qui veut vendre puis un acheteur. Là, toute la transaction se négocie. Eux vont convenir d'une période de vérification diligente. Tu sais, souvent, selon l'ampleur de la transaction, ça va être trois... tu sais, au moins, un minimum de trois mois, là. C'est ça, ça dépend de l'ampleur de la transaction, en fait.

Donc, il y aura cette période de vérification diligente là, vendeur et acheteur s'entendent, puis là la SHQ doit être au fait de ce qu'il se passe pour pouvoir exercer le droit de préemption, en fait, une fois qu'il y a une entente qui est convenue. Parce que le droit de préemption, il s'exerce, mais tu es obligé d'acheter aux conditions convenues entre l'acheteur et le vendeur, puis tu as un délai de 60 jours à partir du moment où tu es notifié. Mais il va falloir qu'il y ait un avis. Il y a un avis d'assujettissement, là, qui doit être au registre foncier, sur cet immeuble-là.

Donc, on pourrait penser... Disons, je ne sais pas, moi, à Laval, exemple, il y a un immeuble x qu'on dit : Ça, ça ne peut pas... on apprend que ça va se vendre, ça ne peut pas s'en aller dans les mains du privé, exemple, ou il faut le sortir, bien là, il pourrait y avoir un avis d'assujettissement qui est émis par la SHQ. Là, la transaction... évidemment, ce n'est jamais bon pour la transaction privée, là, quand tu as un droit de préemption, mais la transaction va se négocier, puis, selon le prix, probablement, ou les conditions, bien, quand la transaction est prête à «closer», il faut qu'ils avisent celui qui a le droit de préemption, la SHQ serait avisée, puis là aurait 60 jours pour décider si, oui ou non, elle exerce son droit. Ça fait que, tu sais, les délais, c'est ça, c'est la transaction privée qui s'opère. Après ça, il y a un avis qui doit être donné à la SHQ, puis là la SHQ a 60 jours pour réagir.

Mme Dufour : OK. Donc, la... Parce que, pour les villes, la façon que ça fonctionnait, c'est qu'elles devaient adopter un territoire... un règlement identifiant le territoire où elles souhaitent que ça s'applique. Là, je comprends que, pour la SHQ, ce serait pour l'ensemble du Québec, là, c'est...

Mme Duranceau : ...à M. Savoie de préciser sur cette...

M. Savoie (Jocelyn) : Exactement. Dans le cas des municipalités, il fallait qu'elles adoptent un règlement puis qu'ils ciblent des secteurs. Là, ici, on est avec un organisme du gouvernement, donc le pouvoir est à l'ensemble du Québec, dans le cas présent, donc c'est immeuble par immeuble, mais c'est la même logique opérationnelle que celle qui s'applique aux municipalités. L'avis, possibilité d'exercer... lorsqu'il y a eu une transaction, avec l'avis, qui est, par la suite, envoyé à la SHQ.

Mme Dufour : Donc là, c'est la SHQ qui doit aviser : Moi, j'ai un intérêt sur cet immeuble-là, et elle le fait avant que la négociation se complète, là, entre le vendeur et le possible acheteur. C'est ce que je comprends?

Mme Duranceau : Oui.

Mme Dufour : Et il y a... comment on se prémunit du risque que, sachant, mettons, de la... l'importance d'un immeuble, qu'il y ait un intérêt à négocier à la hausse puis qu'il y ait comme une cote par en arrière, qui se paie pour... à l'acheteur?

Mme Duranceau : On l'a vu, on l'a vu avec la ville de Montréal, là, justement. Ça peut créer ça, les droits de préemption, ça fait que...

Mme Dufour : Mais on en est conscients, mais il n'y a rien, disons, qui... il n'y a pas de façon de se prémunir de ça?

Mme Duranceau : Tu sais, là aussi, tu peux avoir un droit, ça ne veut pas dire que tu l'exerces. Ça fait que, si les prix n'ont pas d'allure, selon l'analyse que la SHQ va faire de la situation, tu peux choisir de ne pas l'exercer, ultimement. Si tu sens que tu es en train de te faire avoir, là, il serait souhaitable de ne pas l'exercer, effectivement.

Mme Dufour : OK. Je vais laisser les collègues. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Taschereau.

M. Grandmont : Merci, M. le Président. C'est un article... On sait que ça a donné des pouvoirs quand même intéressants, là, du côté des municipalités. Peut-être juste continuer un peu, là, sur ce que ma collègue des Mille-Îles disait, là.

Effectivement, là, le... les villes... je ne sais pas si c'est partout pareil, moi, je connais l'exemple de Québec, pour y habiter puis m'y intéresser de plus près depuis plusieurs années, mais on a ciblé des secteurs sur lesquels on voulait intervenir. Donc, on va suivre les axes de transport en commun parce qu'on sait que c'est là qu'on veut agir en priorité, on veut être sûr que le développement qui va se faire le long d'un projet de transport en commun structurant, bien, soit adapté à cet effet de levier que nous donne le transport en commun à haute capacité, pour être capable de bien développer puis, en même temps aussi, se donner la possibilité d'avoir des logements qui répondent à des besoins de personnes qui sont moins nanties, plus vulnérables. Donc, on crée des conditions parfaites pour être capable de leur donner, dans le fond, des milieux de vie où on sera moins dépendant de l'automobile, le paradigme de transport n'est pas uniquement l'automobile, donc ça me semble assez logique.

Mais, c'est ça, donc, on cible des territoires, puis là on dit : La SHQ, bien, le territoire, c'est tout le Québec — n'incluant pas le Labrador, j'imagine, mais donc le Québec — donc, comment on arrive à faire un suivi adéquat puis avoir des... tu sais? Parce que j'imagine que ça va venir avec des objectifs qui vont être poursuivis, ça fait que comment on fait pour déterminer quels sont les objectifs pour bien... tu sais, pour bien mesurer, pour avoir une intervention mesurée de la part de la SHQ? Parce que, des demandes, il va y en avoir de partout, donc quelles sont les balises... bien, potentiellement, pourraient venir de partout, mais comment on va... quelles balises on va se donner? Je vous dis, du côté des villes, on cible un territoire, il y a des objectifs de densification puis de création de logements moins dépendants de l'automobile, puis pour des situations où les gens sont moins riches. Là, c'est quoi, les orientations qui vont être données pour l'utilisation de ce principe-là, de cet outil-là à l'intérieur de l'ensemble du territoire du Québec? Puis je comprends qu'on va référer aux objets, là, puis la mission de la SHQ, évidemment, là, mais ça reste quand même que c'est un vaste territoire, là.

Mme Duranceau : Oui. Bien, je ne vois pas cette mesure-là comme d'application. On ne crée pas un département du droit de préemption, là, tu sais, de l'exercice du droit de préemption. Je vois ça un peu comme une mesure, je vais peut-être dire, de dernier recours, là. Elle pourrait être prospective, puis, justement, ça peut être un outil de planification sur des sites stratégiques ou quelque chose où tu peux réagir en dernier recours quand tu veux que... tu veux préserver un immeuble parce que là tu apprends qu'il... ce qui se prépare, ce n'est pas ce qui est souhaitable pour le bien collectif. Je dirais, encore une fois, que ça s'inscrit dans la volonté d'agilité, d'avoir les bons outils.

M. Grandmont : ...

Mme Duranceau : Je sais, mais c'est ça. C'est que, pendant 40 ans...

M. Grandmont : ...à avoir un outil pour être plus agile.

Mme Duranceau : Oui, bien, c'est ça. Parce que, pendant trop longtemps, la Société d'habitation a été prise avec un seul outil d'intervention, qui est son programme AccèsLogis, qui n'a pas été assez subventionné, qui était... tu sais, qu'il a fallu bonifier puis améliorer. Alors là, on est en train d'avoir... avec tout ça, là, on va se donner ensemble... on est en train de se donner des outils pour intervenir de manière agile puis avec la réalité de ces années-ci où il faut que tu sautes sur les occasions quand elles se présentent, il faut que tu investisses à travers différents véhicules financiers. Alors, enfin, la SHQ va être capable de passer à l'ère 3.0.

M. Grandmont : Parfait. Il est écrit, là, dans le 68.17, là, qu'il est exercé, dans le fond, «sous réserve du droit de préemption prévu à l'article 56 de la Loi sur le patrimoine culturel». Pouvez-vous m'expliquer un peu qu'est-ce qu'on veut dire par là?

Une voix : ...

Mme Duranceau : Non? OK. Quel maître?

Une voix : ...

Mme Duranceau : Me Leduc va préciser.

M. Grandmont : Consentement.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Leduc.

Mme Leduc (Véronique) : En fait, il existe déjà un droit de préemption dans la Loi sur le... pardon, le patrimoine culturel. Donc, on doit tenir compte de ce droit de préemption là qui existe déjà.

M. Grandmont : OK. Donc, concrètement, ça veut dire qu'actuellement le ministère de la Culture a lui-même un droit de préemption et que... j'imagine, pour protéger, évidemment, des bâtiments ou des terrains qui seraient de valeur patrimoniale, donc, et que, dans le fond, la SHQ ne peut pas... ne peut pas intervenir sur un terrain qui pourrait être ciblé par le ministère de la Culture ou qui est déjà ciblé par un droit de préemption? Comment ça s'opère?

• (12 h 40) •

Mme Leduc (Véronique) : Dans le fond, il existe un pouvoir, là, lié au droit de préemption dans cette loi-là. Le ministre doit notifier par écrit son intention d'acquérir un bien, un peu à l'instar de ce qui est fait dans les lois municipales puis de ce qu'il est proposé de faire à la Loi sur la SHQ. Donc, si ça a déjà été fait au niveau culturel, la SHQ ne pourrait pas le faire.

M. Grandmont : OK. Donc, un terrain sur lequel... Un immeuble qui serait visé par un droit de préemption par le ministère de la Culture ne peut pas être visé à nouveau par la SHQ? Je ne suis pas sûr de comprendre.

Mme Leduc (Véronique) : Bien, dans le fond, l'idée, c'est qu'on ne peut pas assujettir un immeuble à un droit de préemption s'il y a déjà quelqu'un d'autre qui a publié un avis, là. Donc, que ce soit culturel, que ce soit peut-être un autre organisme municipal, aussi, qui aurait pu l'avoir fait avant la SHQ, la SHQ ne pourra pas le faire plus tard.

M. Grandmont : Oui, c'est ça. On y vient plus tard, aussi, tantôt, là, il y a un autre article qui va parler de... Les municipalités ont ce pouvoir-là puis même les sociétés de transport en commun, je pense, aussi.

Mme Leduc (Véronique) : Exact.

M. Grandmont : OK. Parfait. Donc, ça, c'est étrange qu'on le retrouve dans 68.17, alors qu'on aurait pu le glisser, de ma compréhension, plus loin avec municipalités et sociétés de transport en commun. Je me demandais pourquoi ils apparaissaient, dans le fond, à 68.17 plutôt que dans le... en tout cas, plus loin, quand... Ah! bien, 68.18, c'est tout de suite après. Mais, bon, je comprends mieux. Merci.

Sinon, est-ce que ce droit de préemption là... sur quel type de propriétés ou de propriétaires, là, il peut être appliqué? Est-ce qu'il peut être appliqué sur... Évidemment, on entend... on comprend, là, des propriétaires privés de terrains, donc des terrains privés. Est-ce qu'il peut être appliqué sur des propriétés appartenant à des sociétés d'État, à des municipalités, à des ministères?

Mme Duranceau : Non, ça, c'est exclu. Quand ça appartient à un organisme public... Attendez, c'était écrit. Oui, c'est dans 68.19, je pense, le premier...

M. Grandmont : 68.19?

Mme Duranceau : 68.19. C'est : «Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas à une aliénation faite au bénéfice d'une personne qui est liée...» Ah! non, ce n'est pas ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Allez-y, monsieur...

Mme Duranceau : OK. À l'exclusion... C'est au tout début, 68.17 : «La Société peut exercer un droit de préemption sur tout immeuble, à l'exclusion d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics...»

M. Grandmont : Parfait. Excellent. Parfait. C'est vrai.

Mme Duranceau : Ça, la logique, c'est de permettre à l'organisme de, quand même, décider ce qu'il va advenir de ses biens, là.

M. Grandmont : Parfait. Excellent. Merci. Autre question : Les terrains qui seraient éventuellement achetés par l'utilisation du droit de préemption, ils peuvent être transmis vers quel type de projets, en fait? Est-ce qu'on réserve ça uniquement pour des projets sans but lucratif? Ça peut être aussi des projets à but lucratif?

Mme Duranceau : C'est... Ça revient, ce que je disais tantôt, c'est... ça peut être une façon, pour la SHQ, de contribuer à un projet de logement qui s'inscrit dans le cadre de ses objets, donc, dans le cadre de projets de logement social ou abordable. Ça fait que l'initiative peut venir de la SHQ, qui va avoir identifié quelque chose, mais l'initiative... ou l'idée va probablement émaner du terrain. Un organisme va dire : Écoute, j'ai ça, je pense, ce serait une bonne idée, voici ce qui s'en vient, pouvez-vous nous aider?

M. Grandmont : OK. Parfait.

Mme Duranceau : Qui pourraient... immeubles qui pourraient ou terrains qui pourraient être à l'extérieur d'une zone que la municipalité aurait elle-même définie, là, sur laquelle elle pouvait déposer un avis d'assujettissement.

M. Grandmont : Est-ce que... Ah! c'est intéressant, ça, parce qu'on a dit tantôt que les villes établissaient un territoire à l'intérieur duquel le droit de préemption peut s'appliquer. Est-ce que la SHQ pourrait utiliser son droit de préemption sur un terrain situé à l'intérieur de la zone mais pour lequel il n'y aurait pas utilisation du droit de préemption par la municipalité?

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

Mme Duranceau : Je vais demander à M. Savoie, il a une précision sur ça.

M. Grandmont : Oui. Merci.

M. Savoie (Jocelyn) : Oui. Plus loin, dans l'article... On a un article qui va venir établir comment se gèrent les préséances de droits de préemption entre la SHQ puis le milieu municipal, puis c'est prévu que la SHQ va devoir dédommager la municipalité qui aurait pris au préalable un droit de préemption.

M. Grandmont : Oui, ça, dans le cas où il y a un droit de préemption qui est mis en application par la municipalité, puis là la SHQ voudrait le faire aussi, par-dessus.

M. Savoie (Jocelyn) : Exact.

M. Grandmont : Mais, dans le cas où la municipalité ne l'aurait pas fait, mais c'est à l'intérieur du territoire qu'elle a ciblé?

M. Savoie (Jocelyn) : Ah! il n'y a pas d'enjeu, elle pourrait également... Parce que, vu qu'on lui donne le droit de le faire, s'il y a déjà eu un droit de préemption d'exercé, elle peut évidemment le faire sur un immeuble sur lequel il n'y a pas eu de droit.

M. Grandmont : Non, mais sans l'utiliser, là, à l'intérieur d'un territoire où elle se donne le droit de le faire, mais sans l'appliquer, sans l'avoir appliqué?

M. Savoie (Jocelyn) : Juste pour comprendre, quand... Le pouvoir de la municipalité, il est de définir une zone, et, dans cette zone, c'est là qu'elle peut prendre des droits, donc elle est limitée à cet espace-là pour exercer des droits, mais il faut qu'elle les prenne immeuble par immeuble. La SHQ agit également immeuble par immeuble, elle n'est pas contrainte par une zone, donc elle peut agir n'importe où, que ce soit une zone visée par le règlement municipal ou pas, puis il n'y a pas de contrainte à ce niveau-là.

M. Grandmont : OK, parfait. Merci. Dans les... J'ai parlé tantôt, là, des... Ah oui! c'est ça, le... quand il y a transfert, après ça, là, de ce terrain-là sur lequel la SHQ a appliqué son droit de préemption, il est transféré, donc aliéné, c'est ça, le terme, là, vers un organisme qui va développer un projet de logements qui rentre à l'intérieur des critères, des objectifs poursuivis par la SHQ. Ce terrain-là, la valeur de ce terrain-là est calculée de quelle manière?

Mme Duranceau : Là, c'est valeur marchande, là, ça fait que...

M. Grandmont : C'est la valeur marchande. OK, parfait. Et donc, après ça, ça peut être... on peut le vendre, comme il peut être cédé, puis on utilise la... Comme on a dit tantôt, là, dans le fond, la valeur constitue dorénavant une contribution au projet, dans le fond?

Mme Duranceau : C'est ça.

M. Grandmont : Parfait. Merci. Il y a... Tantôt, ma collègue des Mille-Îles a dit... a parlé, là, du... de cette possibilité... En fait, dans les villes, je reviens sur quelque chose qu'elle a dit tantôt, là, dans les villes, il y a un suivi qui se fait de façon assez automatique des transactions qui sont en cours sur son territoire, ce qui lui permet d'être assez réactive pour être capable d'intervenir puis dire : Bien, tu sais... mettre un drapeau puis dire : Bien là, j'utilise mon droit de préemption, on suspend tout, il y a négociation à partir de ce moment-là. Là, du côté de la SHQ, on compte sur la dénonciation d'une transaction à venir. Il y a des gens qui suivent, qui sont au courant, là, de qu'est-ce qu'il se passe dans leur communauté, ils ont un intérêt pour un terrain, ils voient passer ou ils entendent parler d'une transaction et ils doivent le signaler à la SHQ. Il n'y a pas un moyen plus efficace de ne pas échapper des terrains... des opportunités, dans le fond, pour la SHQ? Parce qu'on compte sur les gens sur le terrain pour le faire, mais ce n'est pas les villes qui vont le faire, parce qu'ils ont leurs propres mécanismes. Donc, on compte sur les acteurs du milieu, qui doivent suivre de manière extrêmement attentive les opportunités qui vont se passer sur leur terrain, sur leur... dans leur environnement ou, en tout cas, dans l'environnement dans lequel ils ont de l'intérêt à bâtir. Est-ce qu'on ne manque pas des opportunités, potentiellement?

Mme Duranceau : Oui, bien là, on ne pourra pas tout acheter, là, non plus, puis ce n'est pas notre intention non plus, là, de nationaliser toutes les opportunités d'habitation, là. On va... On se donne un outil additionnel pour intervenir au bon moment sur certaines transactions.

M. Grandmont : Est-ce qu'il y a un mécanisme, à la SHQ ou dans le ministère, qui permettrait de suivre plus en direct, en fait, là, les potentielles transactions qui sont en cours? Est-ce qu'il y a un mécanisme qui existe comme ça ou c'est le seul moyen qu'on a trouvé...

Mme Duranceau : Bien là, le mécanisme...

M. Grandmont : ...c'est de la dénonciation?

Mme Duranceau : ...le mécanisme, il n'existe pas parce que le droit n'existe pas. Quand le droit existera, on va voir si on va mettre quelque chose en place. Mais, encore là, on ne veut pas non plus entraver la libre concurrence, les libres transactions privées. Ce droit-là, il est là pour intervenir, si on pense qu'il y a un site que, regarde, ça n'a pas de bon sens, il faut intervenir.

M. Grandmont : OK. Donc, je comprends qu'on se donne un outil, encore une fois, comme pour intervenir, mais on ne veut pas, pour l'instant, en faire un outil qui est utilisé systématiquement.

Mme Duranceau : Exactement.

M. Grandmont : Bon, c'est un outil qui pourrait être utilisé au cas par cas. J'ai... Dans les villes, dans les municipalités, puis il y a un exemple à Montréal, je pense, entre autres, là, les terrains de la Molson, le droit de préemption a été utilisé, mais il n'y a pas eu achat du terrain. Par contre, la ville s'en est servi pour négocier des conditions, c'est-à-dire, on dit au propriétaire : Bien, je sais que tu tiens à... tu veux vendre ce terrain-là... En fait, il dit à l'acheteur potentiel : Bien, je sais que tu veux l'acheter, je peux retirer mon droit de préemption si tu... Dans ton projet que tu vas développer, bien, oui, il y aura de la place pour ce que tu avais envie de faire, évidemment, mais il y aura aussi des conditions, je t'impose ou je te suggère fortement des conditions : bien, une école, OK, un parc, un nombre de logements sociaux en pourcentage. Est-ce que la SHQ envisage utiliser le droit de préemption aussi pour devenir un outil de négociation pour forcer la main, dans le fond, aux acheteurs, aux propriétaires, pour améliorer leurs projets au bénéfice collectif?

Mme Duranceau : L'outil, il est là pour ça. Ça fait partie des... Ça fait partie des bénéfices du droit de préemption.

M. Grandmont : OK. Donc, c'est... dans la logique qui a été imaginée, c'est un... c'est une façon de l'utiliser qui pourrait être utilisée, là, selon la ministre?

Mme Duranceau : Tout à fait.

M. Grandmont : Parfait. Merci. Ce sera tout pour l'instant.

• (12 h 50) •

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? D'autres questions? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : En fait, je voulais... Tout à l'heure, la ministre avait mentionné que c'était... ce droit-là venait après celui des municipalités, que les municipalités auraient un droit prioritaire de préemption. Je ne le vois pas écrit nulle part, mais, bon, peut-être qu'on peut m'expliquer comment ça se... ça s'opère exactement, là, cette priorisation-là.

Mme Duranceau : ...va préciser.

Mme Dufour : Merci.

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

M. Savoie (Jocelyn) : À 68.22, on vient établir la préséance du droit de la SHQ, on fait... entre autres parce qu'on vient préciser que, si elle exerce son droit de préemption, «elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir...» Ah! pardon, ce n'est pas celui-là, excusez-moi, c'est...

Des voix : ...

M. Savoie (Jocelyn) : Je le cherche.

Mme Duranceau : ...

M. Savoie (Jocelyn) : Oui, c'est ça. Exact. Excusez-moi.

Mme Dufour : OK. Parfait. À un autre endroit, j'ai lu qu'elle pouvait le faire pour une municipalité aussi.

Une voix : ...

Mme Dufour : C'est ça, bien, c'est dans... c'est le paragraphe suivant, là : «La Société peut, aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d'un organisme municipal...» Là, ici, «d'un organisme municipal», on réfère aux municipalités elles-mêmes ou à un office?

M. Savoie (Jocelyn) : Excusez-moi. À la fin de l'article, c'est précisé, pour les fins de cet article-là, on parle de municipalité... régie intermunicipale et société...

Mme Dufour : OK. Donc... ou une société de transport.

M. Savoie (Jocelyn) : ...société de transport. Parce que ce sont les trois organismes qui détiennent un tel pouvoir de préemption, c'est pour ça qu'ils peuvent mandater.

Mme Dufour : OK. Et là on est rendus, donc... municipalités. La société de transport peut... pouvait... avait déjà ce pouvoir-là, je suppose. Est-ce que ça veut dire qu'on pourrait voir la SHQ faire... utiliser le droit de préemption pour... par exemple, le long de la ligne bleue, la... Tu sais, là, c'est Montréal, mais admettons qu'il y aurait un projet de... collectif, de transport collectif imposant, où on voulait, comme, sortir des terrains pour, par la suite, les réutiliser d'une façon ou d'une autre, là, le long d'un transport collectif. Est-ce qu'on pourrait voir ça, qu'une société de transport mandate la SHQ? Est-ce que... Là, ce n'est plus nécessairement dans son mandat, mais, ici, on vient dire que ça... elle pourrait le faire pour les sociétés de transport en commun.

Des voix : ...

Mme Dufour : Je peux répéter ma question. On dit que la société peut agir comme mandataire... «aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d'un organisme municipal». Et là, ensuite, on dit : «Aux fins du présent article, un organisme municipal est une municipalité, une régie intermunicipale ou une société de transport en commun.» Donc, je demandais, parce que, dans le cas d'une société de transport en commun, elle pourrait vouloir utiliser son droit de préemption, mais pas nécessairement pour faire du logement, mais plutôt pour aller capter, par exemple, la plus-value qui serait liée à un développement de transport collectif structurant. Donc, est-ce qu'à ce moment-là la SHQ pourrait être mandatée à faire de... utiliser son droit de préemption pour quelque chose qui est en dehors, entre guillemets, de sa mission?

Mme Duranceau : ...«Elle peut alors prévoir» que... «son avis d'assujettissement, que l'immeuble pourra être acquis à une fin qui relève de la compétence de la Société.»

Mme Dufour : Qui relève de la compétence, donc, c'est... Mais, tu sais, comme, la compétence, on est rendu dans habitation, tant que c'est un projet immobilier...

Mme Duranceau : Oui, bien là, je ne fais pas des terminaux de REM, là, je ne pense pas.

Mme Dufour : Non, je comprends, pas de terminaux de REM, mais...

Mme Duranceau : J'en ai assez.

Mme Dufour : ...si, au-dessus du terminal du REM, il y a un immeuble de condos qui se construit, ça pourrait être ça?

Mme Duranceau : Ça pourrait être ça. Au-dessus d'un stationnement.

Mme Dufour : OK, je vais laisser les collègues continuer.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Député de... Je vais y aller avec députée de D'Arcy-McGee puis je vous reviens, député de Taschereau... Comment?

M. Grandmont : ...M. le Président. On est toujours sur 68.17?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

Mme Duranceau : On est sur l'ensemble.

M. Grandmont : Bien là, on traitait 68.17, puis, après ça, on le réglait, là, puis, après ça, on passait aux autres. C'est ce qu'on avait convenu, je pense?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

Mme Dufour : ...

M. Grandmont : Oui, oui. Non, c'est ça, je voulais juste être sûr... en tout cas, si j'avais mal suivi que... quelque chose. Mais on est toujours 68.17?

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, idéalement, c'est rester sur l'article, là, ne pas s'égarer.

Mme Duranceau : Bien, il me semble qu'on est dépassé... on s'est promenés, là. Moi, compte tenu des questions que j'ai eues, je considère que je me suis promené entre les cartes, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

M. Grandmont : OK. Bien moi, je vais le faire dans l'ordre, pour être sûr que... comme on s'est entendus, bien, que le temps qui est alloué aussi est réparti sur chacun des articles aussi, là.

Le Président (M. Schneeberger) : C'est ça.

M. Grandmont : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Merci. Est-ce que vous avez établi des critères pour le processus de préemption, dans le sens... Est-ce que vous allez prioriser des projets qui viennent de la part d'OBNL? Est-ce que vous voulez un nombre minimum de... d'unités? Comment est-ce que vous allez faire pour déterminer quand vous allez aller de l'avant, si ce n'est pas un projet qui vous est amené?

Mme Duranceau : Bien, encore une fois, là, tu sais, un projet immobilier, il y en a autant qu'il y a de bouts de terrain, là. Ça fait que c'est un outil qu'on se donne pour se permettre de le regarder puis d'embarquer dans quelque chose qui sera financièrement viable puis qui va permettre de répondre à nos objectifs de créer du logement social et abordable.

Mme Prass : Ça fait que c'est ça, les critères que vous donnez pour faire ce choix? Parfait. Puis là, quand on regarde 68.2, puis vous parlez... «Lorsque la Société se prévaut de son droit de préemption, elle doit dédommager la personne qui envisageait d'acquérir l'immeuble pour les dépenses raisonnables qu'elle a engagées dans le cadre de la

« négociation », etc., qu'est-ce que vous... Ou qu'est-ce qu'on veut dire par « dépenses raisonnables » ? Qu'est-ce qui est inclus dans... à l'intérieur de ça ?

Mme Duranceau : Bien, ça, c'est l'usage, là, puis c'est, je veux dire, comparables de transactions similaires, là. Quelqu'un va vouloir acheter, il va avoir engagé des frais d'avocat, des frais de courtier, des frais de comptable pour analyser la transaction, bien, c'est ces frais-là qui sont remboursés. Des frais... On met... C'est un libellé, là, qui est toujours là, juridiquement, pour baliser, puis il faut que ça demeure raisonnable. Le gars ne pourra pas nous mettre tous ses billets d'avion pour revenir chaque fois qu'il veut discuter de la transaction, là, tu sais ? Ça vient capturer ça, là.

Mme Prass : Bien, c'est ça, ça fait que... ça fait que, j'imagine, c'était établi quelque part, qu'est-ce qui est admissible, qu'est-ce qui ne l'est pas, justement, pour qu'il n'y ait pas de débordement.

Mme Duranceau : Oui. Bien, le mot « raisonnable », je pense qu'il y a amplement de jurisprudence qui doit... hein ? C'est ça, c'est l'ordre des choses normal, là.

Mme Prass : OK. D'accord. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : ...ça va comme ça ? Alors, nous allons passer...

M. Grandmont : M. le Président ?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

M. Grandmont : Moi, j'aurais des questions aussi sur 68.18.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, exactement.

M. Grandmont : Donc, on peut... on est corrects pour 68.17 ?

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, on... s'il n'y a plus de question, on va passer à l'autre point, 68.18.

M. Grandmont : OK, parfait. Parfait.

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

M. Grandmont : Bien, je ne sais pas si Mme la ministre veut faire des explications sur 68.18.

Mme Duranceau : Mme la ministre est là pour qu'on avance. Alors, je vous écoute.

M. Grandmont : Parfait. Je veux juste être sûr qu'on fasse les choses dans l'ordre. On avait dit tantôt que vous pourriez avoir des commentaires sur chacun des...

Mme Duranceau : Oui, oui. Mais, écoutez, chacun est allé à sa façon, là. Moi, je veux qu'on soit efficace puis qu'on progresse.

M. Grandmont : Moi aussi, Mme la ministre. Je veux juste qu'on fasse les choses dans l'ordre. Tantôt, on s'est entendus avec M. le ministre... M. le Président, excusez-moi, M. le Président, pour qu'on traite chacun des sous-articles, dans le fond, pour...

Mme Duranceau : Je vous écoute, je vous écoute. Allons droit au point.

M. Grandmont : Puis, pour moi, pour chacun de ces sous-articles-là, il y a une période de temps allouée à chaque fois, et j'aimerais ça qu'on puisse le respecter. Merci.

Mme Duranceau : Ça allait bien, M. Grandmont. Allez-y.

M. Grandmont : Parfait. Oui, bien, je suis tout à fait d'accord. Je vous envoie le même message. Merci beaucoup. Sur le 68.18 : L'avis... d'assujettissement, pardon... « L'avis [de l']assujettissement doit identifier l'immeuble visé et décrire les fins auxquelles il pourra être acquis. » Donc, déjà, à ce moment-là, on identifie... on doit envoyer un avis, donc, à la partie qui recevra l'avis de préemption, là, l'utilisation du droit de préemption, on doit déjà identifier l'usage qu'on prévoit faire du terrain sur lequel on applique un droit de préemption ?

Mme Duranceau : Bien, c'est ce qui a été...

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

Mme Duranceau : C'est ce qui a été précisé, effectivement.

M. Grandmont : Donc, déjà, on... C'est parce que, tantôt, on parlait d'agilité, là, puis là on a dit : OK, contrairement aux villes, qui ont leurs propres mécanismes de suivi, on a... là, on a... on sait qu'on doit, comment je dirais ça... on fait confiance aux acteurs sur le terrain, qui doivent identifier des terrains sur lesquels on voudrait voir la SHQ appliquer un droit de préemption puis là, en plus, on doit déjà avoir une idée de ce qu'on va devoir... qu'on aimerait faire de ce terrain-là. Il me semble qu'on ralentit beaucoup le processus alors qu'on cherche l'agilité. J'essaie juste de comprendre.

Mme Duranceau : On peut parler de ralentissement de processus, là, mais, ici, je pense...

M. Grandmont : Non, je m'excuse... Non, je m'excuse, point d'ordre, M. le Président. Je fais juste mon travail...

Mme Duranceau : Non, non, non, ce que je veux...

M. Grandmont : ...conscientieux. Je n'essaie pas de ralentir le processus d'adoption...

Mme Duranceau : Non, je parle par rapport à ça, ici.

M. Grandmont : Non, mais je n'ai pas aimé votre commentaire, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Mais je vous le dis...

Le Président (M. Schneeberger) : De toute façon, il est pas mal l'heure, alors on va se calmer les esprits, là...

Mme Duranceau : Ce n'est pas pour ralentir, vous voulez encadrer, on vient encadrer. Tu ne peux pas acheter pour n'importe quelle raison.

M. Grandmont : On s'en reparlera.

Le Président (M. Schneeberger) : J'avais la parole, merci beaucoup.
Alors, nous allons suspendre jusqu'à 14 heures.

(Suspension de la séance à 13 heures)

(Reprise à 14 h 02)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bon après-midi. Alors, la Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Je vous avise que nous poursuivons toujours l'étude détaillée du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Alors, à la suspension, nous en étions à l'article 68.18. Alors, nous continuons les discussions sur l'article.

Mme Duranceau : Je répondais à la question, je pense.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

Mme Duranceau : Alors, effectivement, ça requiert qu'on vienne préciser ce qu'on va faire avec l'immeuble, mais je pense que c'est important aussi, parce qu'on l'a maintes fois souligné, là, on ne voudrait pas que la SHQ s'embarque dans n'importe quel type de projet. Alors, je pense qu'il est légitime, de toute façon, quand on s'embarque dans un processus comme celui-là, qui vient aussi, en quelque sorte, limiter les droits de d'autres parties, bien, de s'assurer que les fins pour lesquelles on projette d'acquérir l'immeuble sont connues de tous puis qu'elles rentrent effectivement dans les objets, là, de la SHQ.

Ça fait qu'on n'aura pas... Ce que ça dit, ici, c'est qu'on n'a pas à donner tous les détails de la transaction, là, puis il va y avoir combien d'étages, mais, au moins, il va falloir que ça cadre dans un des objets, là.

M. Grandmont : Donc, quel genre d'information il pourrait être donné? Parce que, si on le sait, «décrire les fins auxquelles il pourra», est-ce qu'on pourrait... Est-ce que, dans le fond, ce serait au minimum de l'usage prévu par la SHQ? Ça pourrait se limiter à ça.

Mme Duranceau : Oui, je pense qu'on pourrait référer à un des objets de la SHQ, là. Ce n'est pas... Évidemment, ce n'est pas moi qui le rédigerais, mais, tu sais, je pourrais... ce qui serait une fin simple à expliquer, c'est : acquérir aux fins de... contribuer à un projet de développement d'unités d'habitation sociales et abordables.

M. Grandmont : OK. Est-ce que vous savez si, dans le milieu municipal, ce genre de disposition là existe aussi?

Mme Duranceau : L'intro, là, l'avis... la...

M. Grandmont : Le... que décrire... décrire les fins auxquelles il pourrait être acquis.

Mme Duranceau : Décrire les fins?

M. Grandmont : Est-ce que c'est la même démarche au niveau municipal?

Des voix : Oui.

M. Grandmont : C'est la même chose? Donc, au milieu municipal, dans le fond, on doit indiquer aussi les fins pour lesquelles on se prévoit... on se... pas se prévoir, on se donne le droit d'utiliser le droit de préemption.

Une voix : ...

M. Grandmont : Parfait. Je... En lisant l'article tout à l'heure, mon regard est resté accroché sur la période de temps sur laquelle le droit de préemption est...

Mme Duranceau : Le 10 ans?

M. Grandmont : Oui, c'est ça, le 10 ans, effectivement, est en vigueur. Ça m'apparaît particulièrement long. C'est la première fois que j'entends parler d'une durée, ce qui m'apparaît toutefois quand même assez logique qu'il y ait une durée, mais, cela dit, c'est quand même une durée longue, dans le sens où... En fait, j'aimerais comprendre la logique derrière l'utilisation de cette période de temps qui m'apparaît longue, mais peut-être qu'elle ne l'est pas au regard de certains autres critères qui m'échappent pour l'instant.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, on me dit que c'est calqué sur ce qui est fait au municipal, c'est 10 ans aussi. Là, la logique de ça au moment de l'introduction du délai... Effectivement, sur des projets immobiliers, ça peut être long, là. Tu sais, si on prend le projet de Molson, entre le moment où il y avait le droit de préemption puis quand est-ce qu'on va voir apparaître des logements, ça va être certainement un 10 ans.

M. Grandmont : Ça fait que ça veut dire que, pendant cette période-là, donc, dans le fond, le propriétaire actuel d'un terrain visé par un droit de préemption de la SHQ ne pourrait pas le revendre?

Mme Duranceau : Bien, il pourrait, mais il est assujéti. Donc...

M. Grandmont : Ah oui, c'est ça, exactement, donc il est identifié.

Mme Duranceau : ...il y a toujours une épée de Damoclès, un peu, au-dessus de ta transaction privée, que tu vas être obligé de te retourner... tu vas être obligé d'obtenir l'approbation de la SHQ avant de faire ta transaction. Puis la SHQ pourrait acheter ou pas.

M. Grandmont : D'accord. Donc, ce n'est pas... Oui, je comprends bien. OK. Parfait. Excellent. Ça me semble logique dans ce cadre-là, effectivement.

Quand on parle de mandataire, on dit, puis je pense que ma collègue des Mille-Îles, tantôt, en avait parlé, là : «La Société peut, aux fins de l'exercice du droit de préemption, agir comme mandataire d'un organisme municipal qui s'est doté d'un règlement...» Donc, on comprend que ce n'est pas toutes les municipalités qui l'ont actuellement, ce droit de préemption là, donc la SHQ pourrait agir au nom d'une municipalité, c'est ça?

Une voix : ...

M. Grandmont : Exactement. Est-ce qu'il a été envisagé de plutôt donner ce droit de préemption là aux municipalités plutôt que de l'avoir à la SHQ?

Mme Duranceau : Je vais laisser monsieur...

M. Grandmont : Oui, oui. Consentement.

M. Savoie (Jocelyn) : Les municipalités ont déjà le pouvoir de préemption. On l'a donné voilà à peu près deux ans ou trois ans, là, je... de mémoire, le PL... Puis donc elles l'exercent. Montréal l'avait depuis plusieurs années. Puis donc la SHQ, c'est juste un droit... un organisme additionnel qui aurait ce pouvoir-là, là.

M. Grandmont : Est-ce que toutes les municipalités au Québec l'ont actuellement?

M. Savoie (Jocelyn) : Oui.

M. Grandmont : OK. Alors, cette disposition-là de pouvoir agir comme mandataire d'un organisme municipal, à moins qu'on ne fasse pas référence directement aux municipalités, un organisme municipal, est-ce que c'est ça, la nuance? Puis qu'est-ce que ça implique? Quel genre d'organisme ça peut être, en fait?

M. Savoie (Jocelyn) : Dans l'article — juste le paragraphe sur l'autre page, là, comme il est flippé, là — c'est : on vient définir lesquels sont considérés organismes municipaux dans le cas présent. Puis ces organismes-là ont le droit de préemption, ce qui permet, donc, qu'ils désignent le mandataire la SHQ.

M. Grandmont : Parfait. Donc, ça peut être aussi une... Ah, OK, organisme municipal, municipalité, régie intermunicipale, société de transport. Donc, ça peut être une société de transport aussi. Parfait. Je n'ai plus d'autre question pour l'instant, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça. Alors, nous allons passer au prochain article, le 68.19. Est-ce que nous avons des questions ou est-ce que la ministre veut préciser certaines choses sur ce côté-là? Non? Alors, s'il n'y a pas d'autre question, nous allons passer au 68.20. Ça va? Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. À la fin, là, la toute fin, «lorsque la Société renonce à exercer son droit de préemption et que l'aliénation projetée se réalise, elle doit [se] faire radier du registre foncier [d']avis d'assujettissement». Donc, ça, c'est inscrit, un avis de préemption et indiquer au registre foncier?

Mme Duranceau : Oui, vas-y. Vas-y.

Le Président (M. Schneeberger) : ...

M. Savoie (Jocelyn) : Quand on prend un avis d'assujettissement, il faut le faire inscrire au registre foncier, c'est ce qui permet à tout le monde de constater les droits pris sur un immeuble.

M. Grandmont : Parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Bon, alors, 68.21. Ça va? 68.22. Alors, s'il n'y a pas d'autre question, nous allons mettre aux voix l'amendement de l'article 19.1. Est-ce que l'amendement 19.1 est adopté?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Nous en sommes maintenant au 7.7.

• (14 h 10) •

Mme Duranceau : Alors, 7.7. Donc là, peut-être pour le bénéfice de tous, là, 7.7, 7.8 puis 23.3, c'est les ajustements aux autres lois, considérant ce qu'on vient d'adopter à 19.1, OK, ça fait que c'est juste les... pour reconnaître le droit de préemption ou l'avis d'assujettissement. Donc, je vais commencer avec 7.7.

Article 7.7 : Insérer, après l'article 7.6 du projet de loi tel qu'amendé, ce qui suit :

Loi sur les cités et villes

7.7. L'article 572.0.3 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) est modifié :

1° par l'insertion, après le troisième alinéa, du suivant :

«Un avis d'assujettissement peut toutefois être inscrit à l'égard d'un immeuble qui a fait l'objet d'un tel avis inscrit par la Société d'habitation du Québec en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8). Dans un tel cas, la municipalité en informe la Société d'habitation du Québec qui fait alors radier cet avis au registre foncier. La municipalité rembourse à cette dernière les dépenses qu'elle a engagées relativement à cet avis.»;

2° par l'insertion, dans le quatrième alinéa et après «alinéa», de «ou de la Société d'habitation du Québec».

Alors, commentaires, le présent amendement introduirait au projet de loi l'article 7.7, lequel modifierait l'article 572.0.3 de la Loi sur les cités et villes, afin de prévoir la préséance de l'avis d'assujettissement d'un organisme municipal sur celui inscrit par la Société d'habitation du Québec en vertu du nouveau droit de préemption proposé à l'article 19.1 du projet de loi, lequel pourrait être exercé par la société sur tout immeuble situé au Québec qui n'est pas la propriété d'un organisme public.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Est-ce que...

Mme Duranceau : Alors, c'est vraiment pour assurer que l'exercice du droit de préemption des organismes municipaux conserve une préséance sur celui de la SHQ, ça, c'est... celui-là, c'est pour la Loi sur les cités et villes.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Oui, député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Donc, est-ce que je comprends que, dans le fond, on est en train de... c'est de la concordance par rapport à ce qui a déjà été adopté auparavant, c'est bien ça?

Mme Duranceau : Oui, c'est ça.

M. Grandmont : Parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : C'est beau? Alors, est-ce que l'article 7.7 est adopté?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 7.8.

Mme Duranceau : 7.8, même logique, cette fois-ci dans le Code municipal du Québec. Donc : Insérer, après l'article 7.7 du projet de loi tel qu'amendé, ce qui suit :

Code municipal du Québec.

7.8. L'article 11... L'article 1104.1.3 du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) est modifié :

1° par l'insertion, après le troisième alinéa du suivant :

«Un avis d'assujettissement peut toutefois être inscrit à l'égard d'un immeuble qui a fait l'objet d'un tel avis inscrit par la Société d'habitation du Québec en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8). Dans un tel cas, la municipalité en informe la Société d'habitation du Québec qui fait alors radier cet avis au registre foncier. La municipalité rembourse à cette dernière les dépenses qu'elle a engagées relativement à cet avis.»;

2° par l'insertion, dans le quatrième alinéa et après «alinéa», de «ou de la Société d'habitation du Québec».

Commentaires. Le présent amendement vise à harmoniser le Code municipal du Québec à la Loi sur les cités et villes et à la Loi sur les sociétés de transport en commun à la suite des modifications proposées à ces lois par les articles 7.7 et 23.3 du projet de loi tel qu'amendé.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce que nous avons des commentaires ou questions sur 7.8? Oui, député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Donc, simplement pour m'assurer aussi que c'est un article de concordance.

Mme Duranceau : Oui, tout à fait.

M. Grandmont : Parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va?

Mme Duranceau : Et... Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 7.8 est adopté?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 23.3.

Mme Duranceau : Alors, encore une fois, article de concordance pour compléter la boucle ici. Alors : Insérer, après l'article 23.2 du projet de loi tel qu'amendé, ce qui suit :

Loi sur les sociétés de transport en commun.

L'article... Donc : 23.3. L'article 92.0.3 de la Loi sur les sociétés de transport en commun (chapitre S-30.01) est modifié :

1° par l'insertion, après le troisième alinéa, du suivant :

«Un avis d'assujettissement peut toutefois être inscrit à l'égard d'un immeuble qui a fait l'objet d'un tel avis inscrit par la Société d'habitation du Québec en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8). Dans un tel cas, la société en informe la Société d'habitation du Québec qui fait alors radier cet avis au registre[...]. La société rembourse à cette dernière les dépenses qu'elle a engagées relativement à cet avis.»;

2° par l'insertion, dans le quatrième alinéa et après «alinéa», de «ou de la Société d'habitation du Québec».

Le présent amendement vise à harmoniser la Loi sur les sociétés de transport en commun à la Loi sur les cités et villes et au Code municipal du Québec à la suite des modifications proposées aux articles 7.7 et 7.8 du projet de loi tel qu'amendé.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, juste pour peut-être... au niveau de la lecture, au niveau de l'alinéa 1°, on aurait dû entendre «registre foncier». Alors, c'est...

Mme Duranceau : Où ça? L'alinéa 1°?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, c'est, mettons, «Québec qui fait alors radier cet avis au registre foncier», vous avez juste prononcé...

Mme Duranceau : Ah! je ne l'ai pas lu?

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, vous avez prononcé «registre», mais, bon, juste pour dire que c'est registre foncier.

Mme Duranceau : J'ai sauté un mot. OK.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, pas de problème. C'est tout.

Mme Duranceau : Désolé.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'on a des questions sur 23.3? Aucune. Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 23.3 est adopté?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Là... Oui.

M. Grandmont : M. le Président, là, avant de passer à un autre thème ou de revenir au précédent, là, dépendamment de comment on se gouvernera, j'aimerais aborder un point qui s'accroche au thème 6, Améliorer l'efficacité de la SHQ, si vous me le permettez.

Le Président (M. Schneeberger) : Le... À votre amendement qu'on avait...

M. Grandmont : Non. Non, c'est autre chose.

Le Président (M. Schneeberger) : Non, un thème?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Vous voulez amener un amendement?

M. Grandmont : Non, non. Bien, écoutez, si vous me laissez le présenter, c'est...

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

M. Grandmont : Parfait. Excellent. Il y a eu... En fait, il s'agit, là, de la question de la colocation en HLM. Il y a eu... pendant les audiences, il y a des... la Fédération des locataires de HLM, notamment, qui est venue présenter certains éléments intéressants. Il y a eu les articles dans les journaux aussi, dans *Le Devoir* notamment. On m'a rappelé un article récemment dans lequel on soulignait qu'actuellement, dans le régime qui a cours actuellement, là, dans les habitations à loyer modique du Québec, il y a... il y aurait une possibilité d'améliorer, de faire des gains en termes de disponibilité de logements, je vais le dire comme ça, pour des personnes qui auraient la possibilité d'entrer dans un HLM. Tu sais, je rappellerais que la liste d'attente pour les HLM est quand même très importante. En 2021, on parlait de 35 000 personnes en attente. Personnes ou ménages?

Une voix : ...

M. Grandmont : 37 000 ménages, pardon, en attente d'une place en HLM, ce qui est quand même assez important. On sait, par ailleurs, que la... Il y a des situations dans lesquelles des personnes... Vous savez, quand on est dans un HLM puis que, par exemple, on perd son conjoint, ou ses enfants quittent le logement, normalement, cette personne-là se voit attribuer un logement qui correspond à sa nouvelle situation, un logement plus petit, en l'occurrence, le plus souvent. Malheureusement, à cause de... du manque de roulement, de création de nouveaux logements d'habitation à loyer modique, bien, ces personnes-là souvent ne peuvent pas quitter leur logement et donc habitent seules un logement qui a parfois deux, trois, quatre chambres à coucher. Quatre chambres, c'est plus rare, là, mais ça arrive quand même. Et on aurait une possibilité, et c'était la... le sens de la proposition de la Fédération des locataires de HLM du Québec, d'autoriser la colocation dans les HLM au Québec, ce qui est actuellement interdit. Ça pourrait se faire sur une... Bien, en fait, selon les estimations, là, ça pourrait libérer 3 000 places, c'est-à-dire qu'on pourrait loger 3 000 personnes demain matin ou... évidemment, je parle... ça ne se fera pas en un claquement de doigts, mais, très rapidement, on pourrait loger 3 000 personnes, selon les estimations, et ce qui aiderait particulièrement à aider à la crise du logement qui est vécue actuellement.

Évidemment, la proposition disait que ça se ferait sur une base volontaire. On ne pourrait pas, évidemment, forcer les gens à avoir des colocataires. Je pense que l'objectif n'est pas de forcer la cohabitation des personnes, mais, pour les personnes qui auraient, par exemple, des amis qui sont dans des situations qui correspondent aux critères, là, on s'entend, là, c'est des personnes qui ont le droit d'avoir accès selon les critères HLM actuellement, il y a un seuil, il y a un revenu qui est le seuil d'accessibilité aux HLM qui serait utilisé. Bien, plutôt que de laisser ces logements-là, en quelque sorte, sous-utilisés, bien, autoriser la colocation permettrait d'aller sortir des gens d'une situation d'habitation qui est, disons-le, précaire actuellement.

Donc, ça permettrait, notamment, de travailler sur la question de la crise du coût de la vie, incidemment aussi, le corollaire, on pourrait aussi travailler sur la question de l'isolement social et évidemment aussi la question de la lutte à l'itinérance, parce qu'on le sait, puis ce n'est pas un secret, là, que je ramène ici, là, mais, au dernier dénombrement de l'itinérance, il y a 10 000 personnes qui étaient en situation d'itinérance visible, donc des gens qui n'étaient pas comptés malheureusement, mais qui pourraient... que la première cause, en fait, de cette itinérance visible là était la perte d'un logement. Donc, ça nous permettrait de travailler là-dessus.

• (14 h 20) •

Donc, je ne peux pas en faire un amendement parce que ça se fait par règlement, OK, on est très, très conscients de cet enjeu-là, mais ce que j'aimerais savoir, c'est si la ministre est ouverte à pouvoir modifier le règlement d'attribution des places en HLM, auquel cas, bien, on pourrait envoyer une proposition à la ministre pour éventuellement en discuter puis nous assurer que, dans le fond, on utilise juste mieux les ressources qui sont disponibles actuellement pour loger les gens. L'objectif, c'est vraiment ça, c'est juste être capable de mieux utiliser le parc de logements, qui, pour l'instant, est sous-utilisé. Puis, évidemment, tout ça, je le rappelle, sur une base très volontaire. L'objectif n'est pas de forcer.

Mais c'est une demande qui vient des locataires eux-mêmes. La Fédération des locataires de HLM amenait cette proposition-là dans les audiences auxquelles vous avez assisté, Mme la ministre. Donc, on voulait vérifier votre ouverture là-dessus.

Mme Duranceau : On a dit qu'on le regarderait, on regarde toute l'agilité dont on a besoin, puis ça fait partie des choses où il faut être agile, ça fait que c'est des choses qu'on va regarder. Il faut évaluer les impacts que ça a, mais tout à fait.

M. Grandmont : OK. Puis est-ce que... dans le fond, est-ce qu'on peut avoir... Là, je comprends que vous allez le regarder. Est-ce que vous pouvez donner un échéancier de temps sur lequel on pense pouvoir revenir à la Fédération des locataires de HLM sur cet enjeu-là?

Mme Duranceau : Bien là, pas aujourd'hui, là, je ne peux pas répondre à ça.

M. Grandmont : OK. Mais donc on a un engagement à au moins l'étudier, puis il y a de l'intérêt du côté de la ministre. Encore une fois, hein, des solutions simples, c'est de l'agilité, je reprends vos mots.

Mme Duranceau : Tout à fait, tout à fait.

M. Grandmont : Je pense qu'ils s'appliquent tout à fait dans ce contexte-là. Donc, on espère pouvoir avoir des réponses rapidement. Puis, si vous voulez, là, puis, si on peut vous transmettre, là, des éléments, là, pour, disons, la mécanique, là... je ne sais pas qu'est-ce que mon équipe va travailler en arrière, mais je me fais le porteur de l'idée, en fait, aujourd'hui, là, mais on aimerait ça pouvoir vous suggérer des avenues.

Mme Duranceau : On va prendre ça en considération, tout à fait.

M. Grandmont : Parfait. Je vous remercie pour votre ouverture.

Mme Duranceau : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous allons passer au thème 7. Alors, avec le premier article 7.1. Oui.

M. Grandmont : Encore une fois, je m'excuse de vous... de demander la parole. Hier, on a laissé la question de la création du registre des loyers, là, 37.4, qui était l'amendement qu'on déposait. J'aimerais savoir s'il y a une... s'il y a eu concertation, en fait, pour savoir quel est le meilleur moment pour en discuter.

Mme Duranceau : Oui, bien, comme tous les autres articles qu'on a suspendus, là, tout au long de ce processus d'étude, on va le reprendre à la fin. Donc là, il nous reste... On va tout passer les articles suspendus à la fin en même temps. Alors là, on va régler le thème 7, qui vise le logement étudiant, qui devrait relativement faire consensus, puis, après ça, on pourra aller régler...

M. Grandmont : Parfait. Et, sur la mécanique, Mme la ministre, là... Donc, ça, c'est le napperon avec les articles qui sont dans chacun des thèmes, donc les articles en... Donc, il y a des articles qui ont été suspendus là-dedans. Est-ce qu'après ça l'ordre dans lequel on va faire les articles suspendus, ça va être l'ordre d'apparition dans le Greffier, dans le fond, l'ordre dans lequel ils ont été déposés, finalement?

Mme Duranceau : Oui, c'est ce qu'on me dit, mais on pourra avoir une discussion en temps et lieu.

M. Grandmont : OK. Parfait. Ça me va pour l'instant. Merci.

Mme Duranceau : C'est bon.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Alors, 7.1.

Mme Duranceau : 7.1. Alors : Insérer, après l'article 7 du projet de loi, le suivant :

7.1. L'intitulé de la sous-section I de la sous-section 9 de la section IV du chapitre quatrième du titre deuxième du livre cinquième de ce code est remplacé par le suivant :

«I. — Du bail d'un logement destiné à une personne aux études».

Cet amendement modifierait l'intitulé de la sous-section du Code civil traitant du bail dans un établissement d'enseignement afin de refléter les modifications proposées aux dispositions qu'elle contient en vue d'élargir leur champ d'application à d'autres immeubles.

Alors, juste pour fin de clarification, là, c'est un titre ici qu'on change, qui vient faire en... qui va refléter les autres changements qu'on veut faire dans cette... subséquentement. Le titre de la sous-section concernée est actuellement «Du bail dans un établissement d'enseignement». Alors là, on change ce libellé-là pour être «Du bail d'un logement destiné à une personne aux études». Donc, ça va permettre de viser des immeubles qui sont autres que les résidences étudiantes. Ça va permettre, entre autres, de viser les OBNL qui font du logement étudiant. Donc, c'est l'objectif de ce changement de titre.

Le Président (M. Schneeberger) : Ah! députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Oui. Juste une question de concordance. Parce que, dans les autres amendements que vous avez déposés, on spécifie personne aux études à temps plein. Donc, ici, est-ce que c'est... Ça peut être personne aux études à temps partiel également ou...

Mme Duranceau : C'est une bonne question. Et je vais me tourner vers un de mes juristes.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, Me Veilleux, c'est ça? Alors, bonjour. Consentement pour que Me Veilleux puisse prendre la parole?

Une voix : ...

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

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Merci, M. le Président. Donc, Jean-Pierre Veilleux, notaire et légiste au ministère de la Justice.

Donc, pour répondre à la question de la députée, effectivement, les règles applicables aux baux d'établissements d'enseignement s'appliquent autant aux baux qui seraient loués à un étudiant à temps plein qu'à temps partiel.

Mme Prass : ...dans d'autres, vous précisez, donc...

Mme Duranceau : ...mais ça s'applique aux deux.

Mme Prass : Ça s'applique aux deux. Donc, il y a peut-être un manque de... OK. C'est bon, on verra quand on arrive aux autres, là, mais c'est correct.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. En fait, je veux juste être... Donc, pourquoi on n'a pas... je m'adresse à Me Veilleux, mais, en fait, là... mais pourquoi on n'a pas besoin de spécifier à cet... dans un intitulé, en fait, qu'on parle de personnes aux études à temps plein?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Veilleux.

Une voix : ...

M. Grandmont : Non, je le sais, c'est ça.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Excusez-moi. En fait, on ne précise pas dans l'intitulé, là, c'est un nouvel intitulé où est-ce qu'on vient dire «Du bail d'un logement destiné à une personne aux études», donc il n'y a pas de précision, temps plein, temps partiel, ici, là.

M. Grandmont : OK. Donc, après ça, donc, c'est un intitulé. Puis, ce qui suivra par la suite, là, on va venir apporter des détails puis des précisions?

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Absolument.

M. Grandmont : OK. Parfait. Parfait. OK.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 7.1 est adopté?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : 7.2.

Mme Duranceau : 7.2.

Des voix : ...

Mme Duranceau : Désolée. Donc, l'article 7.2, article 1979 du Code civil du Québec. Insérer, après l'article 7.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

7.2. L'article 1979 de ce code est modifié par :

1° par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

«Celle qui loue un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu conformément à un règlement du gouvernement a droit au maintien dans les lieux pour toute période pendant laquelle elle est inscrite à temps plein dans un établissement d'enseignement. Le règlement du gouvernement établit les modalités et les critères d'obtention de cette reconnaissance ainsi que l'autorité chargée de l'octroyer.»;

2° dans le deuxième alinéa :

a) par le remplacement de «Celle» par «La personne»;

b) par la suppression de «non plus».

Donc, commentaires. Cet amendement modifierait l'article 1979 du Code civil afin de permettre aux propriétaires de certains immeubles de louer des logements à des personnes aux études à temps plein aux mêmes conditions que peuvent le faire les établissements d'enseignement.

L'amendement prévoit également que, pour conclure un tel bail, le propriétaire devrait détenir une reconnaissance dont les modalités et les critères d'obtention seront déterminés par un règlement du gouvernement.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Pour revenir à ma question précédente, pourquoi ici est-ce qu'on précise à temps plein? Donc, et... Mais c'est ça, pourquoi est-ce qu'on précise à temps plein ici?

Mme Duranceau : Bien, je pense, je vais référer toujours au juriste, là. On veut... Toute la logique de ces modifications-là, c'est que les étudiants qui vont avoir le privilège, là, d'habiter dans des logements pour étudiants faits par des OBNL puis à moindre coût, on va s'assurer que c'est des étudiants qui étudient à temps plein. Bon, maintenant, pourquoi des fois on le dit, pourquoi d'autres fois on ne le dit pas?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Veilleux.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Merci, M. le Président. En fait, les règles particulières applicables aux baux étudiants, je vais les appeler comme ça, s'adressent principalement aux étudiants à temps plein, donc la location aux étudiants à temps plein.

Ceci étant dit, le passage d'un étudiant à temps plein à temps partiel ne lui fait pas perdre le droit d'avoir son bail, donc il peut quand même continuer de l'occuper. Donc, c'est pour ça, je disais tout à l'heure, que ça peut s'appliquer également aux étudiants à temps partiel, suivant certaines modalités, en fait, mais initialement, effectivement, on vise plus les étudiants à temps plein par le biais des baux. C'est, d'ailleurs, les mêmes règles qui sont actuellement applicables pour les établissements d'enseignement.

• (14 h 30) •

Mme Prass : OK. Donc là, vous dites, si la personne passe à temps partiel... gardent leur bail. Sauf que, comme c'est précisé dans la loi, qu'ils doivent être à temps plein, un propriétaire peut dire : Bien là, vous n'êtes plus à temps plein, donc je n'ai plus besoin de... bien, le bail n'est plus... c'est ça, n'est plus valide. Donc, parce que, si on fait la lecture de la part du propriétaire, cette précision n'est pas là.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : En fait, la précision est dans un autre article qui sera étudié par la suite. Donc, on prévoit spécifiquement la procédure dans le cas que vous mentionnez.

Mme Prass : OK. Et, quand on dit à temps plein, est-ce qu'on considère aussi, par exemple, l'été où on ne fréquente pas l'école? Est-ce que cette période également est couverte sur... sous cet amendement?

M. Veilleux (Jean-Pierre) : La loi ne le prévoit pas spécifiquement, étant entendu, de toute manière, qu'actuellement ces baux-là sont utilisés pour des établissements d'enseignement universitaires, collégiaux qui ont eux-mêmes leurs propres critères. Donc, on peut penser que... (panne de son).

Mme Prass : OK. Puis donc, même si ce n'est pas un établissement, bien, un établissement d'un milieu d'éducation, comme on dit, là, ça peut être un OBNL, quoi que ce soit, donc, dans ces cas-là également, ce serait couvert pour 12 mois.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Dans le cas où que ce serait une personne reconnue qui ferait la location du logement, la différence, c'est seulement que ce n'est pas elle qui octroie le programme d'enseignement, mais il n'en demeure pas moins que l'étudiant doit être inscrit, de toute manière, à un établissement. Donc, le critère du temps plein ou temps partiel va toujours se référer à un établissement d'enseignement.

Mme Prass : OK. Mais je veux juste comprendre, la période de l'été où on ne fréquente pas l'école est considérée que... si on est inscrit à temps plein, couvre cette période également.

Une voix : ...

M. Veilleux (Jean-Pierre) : La... j'allais dire, la personne qui s'inscrit pour l'automne suivant est toujours, en fait, en théorie, inscrite pour un programme d'étude, l'inscription finie, en fait, lorsqu'elle finit complètement ses études, là. Donc, il y a un suivi.

Mme Prass : D'accord. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Donc... Oui, merci beaucoup, M. le Président. Donc, c'est ça, le bail couvre... En fait, c'est quoi, la mécanique? Est-ce que c'est des baux comme on en a généralement sur le marché locatif régulier? C'est des baux de 12 mois qui commencent généralement le 1er juillet et qui se terminent le 30 juin ou si c'est des baux qui commencent au début de l'étude, donc, quelque part en août, est-ce que c'est... les périodes sont les mêmes? Est-ce que les dates de début et fin sont les mêmes? J'imagine que non, là, mais peut-être quelques précisions là-dessus.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : La durée des baux n'est pas nécessairement un critère posé par la loi, donc ça pourrait être variable selon... d'un établissement à l'autre. Bon, les établissements d'enseignement vont souvent utiliser la session universitaire pour faire leur durée de baux, mais les modifications proposées ici permettraient effectivement à une personne reconnue de... dans le fond, de proposer des... une location sur une année, là, comme c'est usuellement le cas, là.

M. Grandmont : OK. Donc, un étudiant ou une étudiante qui est dans un... une résidence étudiante en milieu universitaire, est-ce qu'elle renouvelle son bail à chaque session d'étude?

M. Veilleux (Jean-Pierre) : C'est ma compréhension. Oui.

M. Grandmont : C'est votre compréhension. Donc, l'été, on lui permet de rester ou pas évidemment dans son logement, considérant qu'elle peut ne pas avoir terminé son bac, par exemple.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Mais ça va dépendre un peu comment procèdent, en fait, les différents établissements, là, mais il se pourrait très bien que, d'un commun accord, l'étudiant ne loue pas son logement pendant l'été dans un établissement d'enseignement, mais c'est vraiment à tous les... à chacun des établissements de déterminer, un peu, ses critères.

M. Grandmont : OK. Parfait. Et donc, à la fin des études, un locataire dans le milieu étudiant, dans le fond, évidemment, son bail est assez rapidement résilié, là, j'imagine, dans l'établissement d'enseignement, par exemple.

Tantôt, on a dit, effectivement, il y a un processus par lequel, normalement, quelqu'un qui commence à temps plein des études et qui poursuit vers le temps partiel conserverait son droit au maintien dans les lieux, dans le fond, là, est-ce que...

Le Président (M. Schneeberger) : ...je pense, Mme la ministre veut répondre.

Mme Duranceau : Oui. Je vais me permettre de répondre. Donc, les articles qu'on vient introduire ici, là, c'est vraiment... c'est pour les OBNL qui font du logement étudiant, OK, puis c'est des baux de 12 mois, leur modèle, là, c'est des baux de 12 mois. Puis le test d'être aux études à temps plein, il se fait par cet OBNL là au moment du renouvellement du bail. Ça fait que c'est ça, là, c'est ça, le modèle.

M. Grandmont : OK. Quelqu'un qui serait inscrit et qui perdrait... qui lâcherait les études à la session d'hiver, par exemple, aurait droit au maintien dans les lieux, pourrait terminer son bail.

Mme Duranceau : Exactement, pour son bail de 12 mois, mais, après ça, il va falloir... Parce que le droit au maintien dans les lieux ferait abstraction, normalement, du fait que tu es aux études ou que tu n'es pas aux études,

mais là, vu qu'on est dans un contexte où on veut loger des étudiants dans des immeubles qui ont été conçus pour du logement étudiant abordable, bien, on veut s'assurer au moins que la personne qui va demeurer dans les lieux est encore aux études, sinon on se recréerait des difficultés.

M. Grandmont : Oui, c'est ça, mais donc, en cours de bail, par exemple, ce bail-là ne peut pas être résilié.

Mme Duranceau : Non. Tout à fait.

M. Grandmont : On lui laisse terminer sa...

Mme Duranceau : Puis on va voir l'ensemble des règles. Si quelqu'un souhaite résilier son bail, céder son bail, les règles sont prévues.

M. Grandmont : Puis donc quelqu'un qui serait aussi dans la situation inverse, qui dirait : Moi, je commence à temps partiel, pour situation personnelle ou je ne sais pas quoi, puis, après ça, temps plein à partir de l'hiver, un retour progressif à l'école ou, je ne sais pas, transition...

Mme Duranceau : Bien là, il y aurait une discussion à avoir, j'imagine.

M. Grandmont : Il y aurait une discussion à avoir avec l'OBNL qui gère...

Mme Duranceau : Ça va être dans le règlement de reconnaissance de l'organisme, qui va avoir le droit peut-être de dire, tu sais, dans des circonstances qu'il pourra apprécier comme étant justes et raisonnables...

M. Grandmont : Oui, oui, oui. OK. Je comprends, je comprends. Parfait. Puis donc la période d'été aussi, c'est couvert aussi parce qu'on est dans le 12 mois.

Mme Duranceau : 12 mois. C'est ça.

M. Grandmont : C'est un bail de 12 mois aussi. Parfait. Puis, pour... Là, on est vraiment, vous avez dit, sur les OBNL, donc on pense, par exemple, à l'UTILE, entre autres.

Mme Duranceau : Prenons cet exemple-là.

M. Grandmont : Par exemple, mais, sinon, donc, est-ce qu'il y a quelque chose dans ce qui est écrit là qui vient vraiment l'encadrer pour les OBNL, ou dans les articles qui suivront? Parce qu'un privé pourrait faire du logement étudiant.

Mme Duranceau : Bien, notre règlement va venir prévoir quels sont les organismes, entre guillemets, accrédités pour pouvoir se prévaloir de ce régime-là. Donc, effectivement, si on avait un pur privé qui arrive avec ça, il ne va pas être accrédité, il ne va pas... le règlement ne prévoira pas qu'il peut.

M. Grandmont : Le règlement pourrait être modifié pour accréditer éventuellement des privés qui feraient ça, mais, pour l'instant, dans ce que vous avez en tête, il n'y en a pas qui le font.

Mme Duranceau : Ça ne vise pas ça, non.

M. Grandmont : Mais ce serait possible, éventuellement.

Mme Duranceau : Je ne pense pas. Pas comme on entend l'écrire, là.

M. Grandmont : OK. C'est bon. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : D'autres questions? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 7.2 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 7.3.

Mme Duranceau : Alors, 7.3, Article 1980 du Code civil du Québec. Insérer, après l'article 7.2 du projet de loi, tel qu'amendé, le suivant :

7.3. L'article 1980 de ce code est modifié :

1° par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

«La personne aux études qui désire bénéficier du droit au maintien dans les lieux doit donner un avis indiquant son intention de le reconduire. Cet avis doit être donné un mois avant le terme du bail, dans le cas d'un logement d'un établissement d'enseignement, et trois mois, mais pas plus de six mois, avant ce terme, dans le cas d'un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu.»;

2° par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après «d'enseignement», de «ou le propriétaire détenant une reconnaissance».

Cet amendement modifierait l'article 1980 du Code civil afin de prévoir, dans le cas d'un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu, que l'avis par lequel le locataire indique son intention de reconduire son bail doit être donné trois mois, mais pas plus de six mois avant le terme du bail.

Il propose également une modification de concordance à cet article afin de conférer au propriétaire de l'immeuble visé par une reconnaissance le droit que détient l'établissement d'enseignement de reloger un étudiant dans un logement du même genre à des conditions équivalentes.

Donc, si on prend un exemple, d'UTILE ou un OBNL qui fonctionne avec un régime de baux de 12 mois, bien, l'avis pour le renouvellement, c'est entre trois et six mois de la fin du bail. Si on parle d'un établissement d'enseignement, comme on ne parle pas de baux de 12 mois puis on parle de baux qui sont plus en fonction des sessions d'études, le régime a toujours été d'un mois, et ça, ça demeure. Donc, on est juste venu introduire, dans le cas des OBNL qui opèrent avec des baux de 12 mois, le même régime que pour les baux normaux, là, hors études, le même... le même délai, là, trois à six mois.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. Juste une question, là : Pourquoi pas plus de six mois?

Mme Duranceau : C'est ça, dans le régime actuel, pour tous les baux.

Mme Dufour : Oui, mais, tu sais, c'est... Pourquoi, en fait, c'est ça?

Mme Duranceau : Oui, c'est comme un peu contre-intuitif, là, ça, mais c'est comme ça. Les délais, c'est trois mois, mais pas plus que six. Ça fait que tu ne pourrais pas, en novembre, annoncer que tu t'en vas. Tu peux l'annoncer, mais ton avis, il faut qu'il soit produit entre trois à six mois.

Mme Dufour : OK, mais on... Pourquoi ça a été fait comme ça à l'origine?

• (14 h 40) •

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

M. Savoie (Jocelyn) : Parfait. On a parlé tantôt qu'ils sont comme... c'est un calque du régime régulier pour les baux, c'est-à-dire, quand vous avez eu votre...

Une voix : ...

M. Savoie (Jocelyn) : Pourquoi? Bien, c'est parce que les gens arrivaient en janvier, puis on leur donnait trois mois — pour arriver jusqu'à mars — pour donner leur première réponse, puis, après ça, jusqu'à six mois. Mais c'est pour donner une... pardon, une prévisibilité puis donner une chance à un locateur de trouver un locataire alternatif, donc, de donner une certaine période pour trouver un remplaçant.

Mme Dufour : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Le micro, s'il vous plaît, députée de Mille-Îles. Micro.

Mme Duranceau : Le Code civil est déjà rédigé comme ça...

Mme Dufour : Je veux juste... parce que j'ai entendu la réponse qu'on me dit, c'est pour de la prévisibilité, mais, si quelqu'un sait d'avance qu'il va quitter dans huit mois, pourquoi il ne pourrait pas le dire d'avance, c'est encore plus de prévisibilité, non?

Mme Duranceau : ...s'il est hors délai.

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

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Merci, M. le Président. Bien, en fait, comme le disaient le sous-ministre et Mme la ministre, c'est un calque du régime actuel applicable aux baux locatifs résidentiels réguliers. Donc, quant à la portée de la règle initiale, je ne saurais pas dire pourquoi ça a été prévu, mais l'idée étant vraiment de calquer le régime, là.

Mme Dufour : OK. Ça fait que, dans le fond, on ne le sait pas, mais c'est ça, c'est comme ça, ça fait que c'est comme ça qu'on le fait. OK. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Député... ou, en tout cas... Taschereau, député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Donc, on a voulu calquer le régime régulier des baux, ce qui me semble tout à fait raisonnable, là, mais est-ce que ça va être... est-ce que les mêmes obligations s'appliquent pour le propriétaire ou le gestionnaire d'un OBNL qui doit envoyer un avis, tu sais? Il y a... Quand on... En fait, il y a un avis qui est envoyé, là, par le propriétaire pour savoir si la personne veut demeurer dans le lieu. Donc, est-ce qu'on a prévu le même mécanisme du côté des baux étudiants de 12 mois?

Mme Duranceau : Je comprends que oui, puis on va voir ça subséquemment. Oui.

M. Grandmont : Oui, on va voir ça dans d'autres articles? Est-ce qu'on peut me confirmer que c'est le cas?

Mme Duranceau : Pour l'avis, l'avis de trois mois à six mois... pas l'avis, mais l'avis de renouvellement.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Veilleux.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Merci, M. le Président. En fait, le régime des baux étudiants s'applique en calque par-dessus le régime de droit commun, là. Donc, les autres règles auxquelles ne sont pas... on ne déroge pas s'appliquent. Donc, ce que vous mentionnez, qui est effectivement le régime commun, donc, ça va s'appliquer.

M. Grandmont : OK, parce que je ne voulais pas qu'on se retrouve avec un régime où l'étudiant, à travers tout ce qu'il a à gérer dans sa vie, doit en plus avoir à l'esprit qu'il doit envoyer un avis dans lequel il manifeste son désir de... au maintien dans les lieux. Je pense que ça aurait été... si on... si tout est raccord, comme on dit en bon latin, bien, parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : D'autres questions? Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Oui. Quand on parle, là... On dit : «L'établissement d'enseignement ou le propriétaire détenant une reconnaissance peut toutefois, pour des motifs sérieux, la reloger dans un logement de même genre que celui qu'elle occupe, situé dans les environs et de loyer équivalent.» Une couple de questions ici. Premièrement, quand on parle de motifs sérieux... parce que, dans le cas des cessions de bail, motif sérieux, c'étaient des gens qui soit n'avaient pas un bon crédit ou avaient été devant le TAL plusieurs fois. Donc, qu'est-ce qu'on définit ici comme motif sérieux pour qu'on demande à un étudiant de se faire reloger?

Des voix : ...

Mme Duranceau : C'était prévu, dans le cas des résidences étudiantes, principalement pour des travaux, tu sais, des travaux qui devaient être faits. Tu sais, évidemment, dans une résidence étudiante, ça se ressemble pas mal, là, les... Ça fait que c'est facile d'offrir un...

Mme Prass : Et qu'est-ce qu'il arrive si jamais l'établissement ou le propriétaire n'a pas de logement pour reloger cet étudiant-là?

Mme Duranceau : J'imagine qu'il ne le déménagera pas.

Mme Prass : OK. Ça fait qu'il faut qu'ils aient un autre logement à leur offrir pour qu'ils leur demandent de quitter en premier lieu.

Mme Duranceau : Oui, c'est ça, ou ils ne renouvelleront pas tout le monde, ils vont... Ils avaient 102 logements, ils vont en avoir 101, peut-être, pour la prochaine session, tu sais.

Mme Prass : OK, mais la durée du bail qui a été signé... ils ne peuvent pas se faire reloger.

Mme Duranceau : Ils vont... Non, non. Ils vont le respecter, oui.

Mme Prass : OK. Parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? D'autres questions? Non? Alors, est-ce que l'article qui... l'amendement qui introduit l'article 7.3 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : 7.4.

Mme Duranceau : 7.4. Article 1981 du Code civil du Québec. Insérer, après l'article 7.3 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

7.4. L'article 1981 de ce code est remplacé par le suivant :

«1981. La personne aux études qui loue un logement d'un établissement d'enseignement ne peut sous-louer son logement ou céder son bail.

«Celle qui loue un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu peut, avec le consentement de ce dernier, sous-louer ou céder son bail.»

Cet amendement propose de modifier l'article 1981 du Code civil afin de prévoir que le bail d'un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu peut, avec le consentement de ce dernier, être sous-loué ou cédé. Je pense que c'est clair.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Questions? Ça va? Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Merci. Pourquoi avoir introduit cet article-là?

Mme Duranceau : Bien, pourquoi? Parce que, dans le logement, là, on... Ça s'applique aux personnes aux études. Il y en a qui habitent dans des résidences étudiantes. Dans une résidence étudiante, tu ne peux pas sous-louer, tu ne peux pas céder. Dans un logement qui serait un logement étudiant d'un UTILE de ce monde, tu pourrais avoir le droit de sous-louer parce qu'en janvier, finalement, tu décides que tu ne suivras pas toute ta session. Tu pourrais avoir le droit de sous-louer, tu pourrais avoir le droit de céder, mais il va falloir obtenir l'accord du propriétaire, qui va le donner dans un contexte où la nouvelle personne va être, par ailleurs, un étudiant à temps plein qui va rencontrer les critères, là, pour être un organisme... bien, de l'organisme reconnu, là.

M. Grandmont : Est-ce que considérant la situation particulière dans laquelle se trouvent les étudiants... Là, on est dans un régime où on a des baux de 12 mois puis on a des étudiants qui, évidemment, fonctionnent par session, peuvent abandonner leurs études, peuvent décider de changer de programme, donc, changer d'école, bon, tout ça, est-ce que... Quelles sont les modalités de cession... pas de cession, mais de résiliation du bail d'un étudiant dans ce cadre-là? Est-ce que c'est, encore une fois, un calque de ce qu'il se passe sur le régime commun? Parce que, là, on traite, là, de la cession de bail puis de la sous-location, je l'entends, parce que c'est un régime particulier, mais c'est ça, l'autre question qui me vient, c'est ça, c'est : Qu'est-ce qu'il se passe si un étudiant veut pouvoir quitter, résilier son bail en cours de bail, là?

Mme Duranceau : Je réfléchis.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, c'est Me Veilleux qui va répondre? Parfait.

Mme Duranceau : Je ne sais pas, là. Qui veut répondre?

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

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Merci, M. le Président. En fait, la résiliation de bail est prévue par le prochain article qui sera étudié. Donc, si vous permettez, bien... si vous permettez, dans le fond, ça pourrait être étudié lors du prochain article...

M. Grandmont : Donc, ça va être dans le 7.4... 7.5?

M. Veilleux (Jean-Pierre) : 7.5.

M. Grandmont : 7.5. OK. Donc, on va le voir là. D'accord.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va?

M. Grandmont : Ça va pour l'instant. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors, d'autres questions? Non? Est-ce que l'amendement qui introduit l'article 7.4 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 7.5.

Mme Duranceau : OK. Article 1982 du Code civil du Québec. Insérer, après l'article 7.4 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

7.5. L'article 1982 de ce code est modifié :

1° par l'insertion, après «d'enseignement», de «ou le propriétaire détenant une reconnaissance»;

2° par l'insertion, après «études», de «qui loue un logement dans un établissement d'enseignement».

Cet amendement propose une modification à l'article 1982 du Code civil afin de conférer au propriétaire de l'immeuble visé par une reconnaissance le droit que détient l'établissement d'enseignement de résilier le bail d'une personne qui cesse d'étudier à temps plein.

Le Président (M. Schneeberger) : Questions? Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Oui. Donc là, on précise qu'on peut résilier le bail d'une personne qui cesse d'étudier à temps plein. Par contre, auparavant, vous avez dit que le bail... même si la personne continue ses études à temps partiel, le bail n'est pas résilié. Donc, ici, par contre, on donne la possibilité à l'établissement d'enseignement ou au propriétaire de faire, justement, ça quand ils ne sont plus à temps plein. Donc là, on se contredit un petit peu.

Mme Duranceau : On dit que... on dit que ce n'est pas résilié d'office, ce n'est pas dès que tu n'étudies plus à temps plein.

Mme Prass : Mais ils peuvent... mais il peut, c'est marqué : Il «peut résilier».

Mme Duranceau : Ça ne peut pas être... Ce n'est pas unilatéral, là, de ce que je comprends.

Mme Prass : Parce que «peut», quand même, ouvre la porte à la possibilité que ce soit interprété que ça peut être la décision de l'établissement ou du propriétaire.

Mme Duranceau : Oui, bien, je vais... En fait, ce sont les mêmes conditions ici que ce qu'on applique au régime des résidences étudiantes existantes, là, avec les universités.

• (14 h 50) •

Mme Prass : OK. Parce que je trouve que... Comme j'ai dit, je trouve que ça se contredit puis ça ouvre la porte à interprétation. Donc, tu sais, on a précisé, justement, que ce n'est pas juste pour les étudiants qui... Bien, tu peux commencer à temps plein puis, ensuite, aller à temps partiel. Je trouve que ça, ça vient tempérer un petit peu, bien, l'explication que vous avez donnée parce que ça donne quand même, comme j'ai dit, la possibilité à l'établissement ou le propriétaire de résilier si la personne n'est plus aux études à temps plein.

Mme Duranceau : Oui, bien, je vais laisser M. Savoie commenter.

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

M. Savoie (Jocelyn) : Il faut comprendre qu'on est dans un régime de baux étudiants. Puis il y a un certain nombre d'avantages qui sont associés à tout ce qu'on est en train d'élaborer, dont des avantages fiscaux, là, dans la deuxième séquence. En ce moment, si on prend l'exemple d'UTILE, ce qu'il se produit, ils vont... ils ont les mêmes... ils agissent comme des universités, ils appliquent les mêmes régimes. Ici, on vient préciser que ça va être les organismes qui détiennent la reconnaissance, en vertu du règlement, là, du ministre de l'Enseignement supérieur.

Et donc l'idée de permettre que le bail puisse être contracté par une personne étudiant à temps plein, c'est pour s'assurer que les logements vont être... vont viser des étudiants à temps plein, et non pas des gens qui vont être à temps partiel, parce qu'à ce moment-là on pourrait ramasser une grande partie de la population, qui aurait juste à s'inscrire à un cours pour soudainement avoir accès à ce type de logement là.

Et la façon dont... comme l'a dit Me Veilleux précédemment, quand la personne tombe à temps partiel, elle n'est pas éjectée de son logement, mais il y a une possibilité, pour l'établissement qui gère les résidences de résilier si cette personne-là n'est plus aux études à temps plein, pour permettre aux logements étudiants de revenir à des étudiants à temps plein, puisque c'est l'objectif premier des résidences étudiantes, d'être disponible pour les étudiants à temps plein. C'est la logique du régime des résidences étudiantes, là, qui a cours en ce moment, là, sur le territoire, là.

Mme Prass : ...encore une fois, on contredit un petit peu ce qu'on a dit avant parce que, là, vous dites que l'établissement scolaire a la possibilité, une fois que la personne devient temps partiel, de résilier le bail pour laisser une personne qui est à temps plein. Sauf qu'avant, ce qu'on disait, c'est qu'une fois qu'on signe le bail, quand on commence à temps plein, même si on devient à temps partiel, le bail ne peut pas être résilié. Donc, encore une fois, je vois une contradiction.

M. Savoie (Jocelyn) : En fait, c'était plutôt la façon dont le propos était tenu. Peut-être qu'il manquait une précision, précédemment, quand on a donné l'information, mais l'idée, c'est qu'il n'est pas résilié parce que la personne tombe à temps partiel : il peut l'être. C'est simplement ça, la disposition. Parce qu'il y aurait pu avoir une disposition qui fait en sorte que la personne... du moment qu'on n'est plus à temps plein, on doit quitter les lieux. Ça aurait pu. Ça aurait pu être la règle, mais ce n'est pas celle-là qui est en vigueur.

Mme Prass : Oui, mais c'est parce qu'encore une fois, quand on dit «peut», on ouvre la porte, tandis que

l'explication qu'on a reçue tantôt était que, justement, le bail ne peut pas se faire résilier si la personne passe à temps partiel. Donc, j'ai encore de la difficulté à comprendre la concordance entre les deux.

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

Mme Duranceau : Oui, le régime actuel prévoit, pour les résidences étudiantes, là... une université qui se retrouve avec un étudiant qui n'est plus un étudiant, bien, techniquement, l'université peut donner un délai d'un mois, puis, tu sais, tout le monde vit avec ça, là.

Mme Prass : ...ne sont plus étudiants. Là, on parle de passer de temps plein à temps partiel.

Mme Duranceau : Bien, ou à temps partiel aussi, là, c'est la même... Donc, il y a un avis d'un mois qui peut être donné. Le locataire peut contester cet avis-là puis dire : Écoute, c'est temporaire, je te le dis. Bon. Alors, ça, ça peut survenir. Alors, on vient juste calquer ce... on vient calquer ce régime-là, là, ici. Donc, ce n'est pas garanti, ce n'est pas une obligation du propriétaire détenant une reconnaissance de résilier, mais il le peut dans un contexte où ce serait... ce serait justifiable, là. Alors, on n'est pas plus restrictif que dans le régime actuel, là.

Mme Prass : OK. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Député de Taschereau.

M. Grandmont : ...M. le Président. Oui, c'est ça, moi aussi, là, je vois quand même une certaine contradiction, là, on... puis je comprends qu'on fait un calque, mais peut-être qu'il y a un enjeu sur le régime commun, sur le régime normal. Parce que, d'un côté, on dit, a droit au maintien dans les lieux au moins pour la durée de son bail, puis là, après ça, on dit, bien, peut voir son bail résilié pour une situation qui est donnée, dans le fond, au libre à l'évaluation, en fait, du locateur. Ça fait qu'il y a quand même... je comprends qu'on a fait le calque, mais il y a une contradiction qui m'apparaît aussi évidente, que je voulais souligner.

Maintenant, sur ce qui est catégorisé comme du temps plein, c'est quoi, les critères qui sont utilisés pour identifier qu'une personne est étudiante à temps plein, s'il vous plaît?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

Mme Duranceau : Je vais laisser monsieur...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, monsieur... désolé, je ne connais pas votre nom. Alors, premièrement, j'ai besoin du consentement.

Des voix : Consentement.

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement. Alors, présentez-vous par votre nom et titre. Merci.

M. Pineault (Martin) : Bonjour, M. le Président. Martin Pineault, directeur général des infrastructures au ministère de l'Enseignement supérieur.

Alors, le ministère reconnaît un étudiant à temps plein un étudiant qui est inscrit à au moins 12 crédits universitaires au premier cycle et neuf crédits aux deuxième et troisième cycles. Au niveau collégial, on considère qu'un étudiant est à temps plein quand il a 180 heures de cours dans sa session.

M. Grandmont : Parfait. Merci. Est-ce que, dans cette définition-là de ce qu'est un étudiant à temps plein... Les stages, j'imagine, ça en fait partie aussi, là, mais un stage, à ma connaissance, pendant le cursus scolaire, peut être de trois, quatre, cinq crédits, en tout cas, c'est très variable, là, en fait. Est-ce qu'on considère que l'étudiant ou l'étudiante est à temps plein même si le nombre des crédits est inférieur à ce que vous avez nommé tantôt?

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

M. Pineault (Martin) : Oui, absolument, les stages sont reconnus, tout comme aussi, il y a certains établissements qui peuvent avoir des assouplissements pour des étudiants qui éprouveraient peut-être un handicap, qui ne pourraient pas avoir un 12 heures de cours, 12 heures de crédits par une session. Ça fait qu'il y a un certain assouplissement qui peut être donné par les établissements pour accueillir des étudiants à temps plein qui ne font pas nécessairement un 12 heures de cours.

M. Grandmont : Donc, dans ce cadre-là, on les considère réputés à temps plein?

M. Pineault (Martin) : Réputés temps plein, exactement.

M. Grandmont : Exactement. Donc, j'imagine, c'est la même chose aussi pour, par exemple, des cas... il me semble que j'ai déjà vu passer, là, des cas, là, de parents étudiants qui ont, donc, des enfants puis donc qui ont un allègement aussi. On est capable de les reconnaître comme étudiants à temps plein.

M. Pineault (Martin) : Exactement. Tant universitaire que collégial, il y a ce genre d'assouplissement là pour, justement, permettre à tous de pouvoir accéder à des études en enseignement supérieur.

M. Grandmont : Parfait. Ça répond à ma question. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 7.5 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : 7.6.

Mme Duranceau : 7.6. Article 1983 du Code civil. Insérer, après l'article 7.5 du projet de loi, tel qu'amendé, le suivant :

7.6. L'article 1983 de ce code est remplacé par le suivant :

«1983. Le bail d'une personne aux études qui loue un logement d'un établissement d'enseignement cesse de plein droit lorsqu'elle termine ses études ou lorsqu'elle n'est plus inscrite à cet établissement.»

Cet amendement propose de modifier l'article 1983 du Code civil afin de limiter les cas où le bail d'une personne aux études cesse de plein droit à ceux où son bail est lié à un logement d'un établissement d'enseignement.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Questions? Oh, oui! Il y a des questions. Alors, je vais commencer par la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Petite question : «...lorsqu'elle termine ses études», comment c'est déterminé? Parce qu'en fait il y a beaucoup de gens qui terminent un bac et vont peut-être aller faire la maîtrise, mais ils ont terminé leur bac. Et peut-être qu'elles ne sont plus inscrites à cet établissement, mais peut-être qu'elles font leur maîtrise dans un autre établissement, dans la même ville. Donc, je me demandais juste comment on interprétait «lorsqu'elle termine ses études».

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

M. Pineault (Martin) : Effectivement, on considère que l'étudiant termine ses études lorsqu'il met fin, pendant la session, à ses études, ou à la fin de ses études, de son parcours scolaire. Ce qu'il arrive ici, c'est que ce qui est souhaité, puis... c'est que, pendant son parcours scolaire, si l'étudiant qui est inscrit dans une université... je vais donner un exemple : s'il est inscrit à l'Université Laval, ici, à Québec, et qu'au début de sa session... et qu'il loge dans une résidence de l'Université Laval, si, en début de session, il décide de cesser ses études à l'Université Laval et de retourner au cégep, par exemple, bien, il ne pourrait plus bénéficier de son droit d'avoir un logement dans la résidence de l'Université Laval, pour l'établissement d'enseignement. Par contre, pour les propriétaires qui sont reconnus, bien, ils ne sont pas associés à un établissement, donc l'étudiant pourrait garder quand même son logement, même s'il change d'établissement d'enseignement.

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

Mme Dufour : Oui. Merci. C'est juste la fin des études que... parce que c'est clair quand c'est terminé en plein milieu d'année, mais quelqu'un qui change de cycle, est-ce que... ça, ce n'est pas terminer ses études, là?

M. Pineault (Martin) : Les établissements considèrent que ses études poursuivent, donc il termine son premier cycle et il aborde le deuxième cycle, ses études se poursuivent.

Mme Dufour : Mais donc, s'il est dans un établissement, admettons l'Université de Montréal, qui a des résidences, mais qu'il complète... il complète ses études dans une autre université montréalaise, là, il devrait quand même quitter cette résidence-là, mais, s'il est dans une résidence reconnue, qu'il change de cycle, s'en va ailleurs, là, il n'y a pas d'enjeu?

M. Pineault (Martin) : Il va pouvoir garder son logement dans l'établissement qui va être reconnu.

Mme Dufour : Parfait. Merci.

• (15 heures) •

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Oui. Je voudrais savoir pourquoi, dans cet article, on n'a pas inclus un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu, comme c'est le cas dans les autres amendements.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Veilleux.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : La distinction, ici, avec les établissements d'enseignement, c'est que... je crois que les baux, généralement, sont des baux de 12 mois. Donc, ça permet, finalement, de ne pas résilier, de ne pas résilier de plein droit les baux dans les établissements reconnus à la fin des études et de leur permettre de finir leur bail de 12 mois, tout simplement.

Mme Prass : Mais pourquoi ça s'applique uniquement dans les logements d'un établissement d'enseignement et pas dans un logement situé dans un immeuble pour lequel le propriétaire est reconnu?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Veilleux.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : En fait, cette question-là relève plutôt de l'opportunité de la ministre. Je lui déférerais la réponse.

Mme Duranceau : Bien, honnêtement, j'ai la même question que vous, là, ça fait que... Est-ce qu'on peut suspendre deux minutes?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Nous allons suspendre quelques instants pour une réponse. Merci.

(Suspension de la séance à 15 h 01)

(Reprise à 15 h 05)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons. Alors, Mme la ministre, je pense qu'on a une réponse.

Mme Duranceau : On a une réponse. Là, on a clarifié nos esprits. Donc, cet article-là s'applique au régime actuel des résidences étudiantes qui sont chapeautées par les universités, puis les baux cessent quand tu n'es plus inscrit aux études. Alors, ça ne vient pas s'appliquer aux OBNL, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Merci beaucoup, M. le Président. Bien, en fait, moi, j'avais la même question. Je voudrais juste avoir la confirmation, dans le fond, que, pour faire un exemple, un étudiant qui serait dans un logement géré par un OBNL, donc reconnu par la SHQ, peut faire ses études au cégep Sainte-Foy puis continuer à maintenir son... à rester dans son logement tout en poursuivant ses études à l'Université Laval, par exemple.

Une voix : ...

M. Grandmont : Et, si, évidemment, là, les critères du logement, là, le permettent.

Mme Duranceau : C'est un établissement reconnu.

M. Grandmont : Parce que ça pourrait être un logement reconnu seulement pour le collégial ou inversement, pas seulement à l'université, mais donc ça serait possible pour un étudiant de pouvoir poursuivre. Parfait. Merci pour cette précision.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Alors, pas d'autre question? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 7.6 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Alors, 7.6.1.

Mme Duranceau : Oui. 7.6.1, l'article 1983.1 du Code civil. Insérer, après l'article 7.6 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

7.6.1. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1983, du suivant :

«1983.1. Le locataire d'un logement dont le bail a été conclu avant que le propriétaire obtienne une reconnaissance continue de bénéficier du droit au maintien dans les lieux, qu'il soit aux études ou non.»

Cet amendement introduirait un nouvel article 1983.1 au Code civil afin de garantir le droit au maintien dans les lieux du locataire qui a conclu un bail de logement dans un immeuble pour lequel le propriétaire a obtenu, après la signature du bail, une reconnaissance.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Est-ce que nous avons des questions? Ça va?

Mme Duranceau : Alors, M. Savoie va donner des précisions sur ça.

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

M. Savoie (Jocelyn) : L'idée, c'est qu'on a un organisme qui va aller se chercher une reconnaissance en vertu du règlement que le ministère de l'Enseignement supérieur va produire. Il est possible que, dans son immeuble, il y ait déjà des gens qui ont un loyer, un bail en vigueur. La règle vient préciser que ces gens-là vont garder leur droit de maintien dans les lieux, considérant que, quand l'organisme va aller chercher son pouvoir... sa reconnaissance, il va désormais donner des baux étudiants puis il va être assujéti aux règles dont on a discuté précédemment, l'idée qu'il faut qu'il soit un étudiant à temps plein. Mais, de toute évidence, une personne qui a un bail antérieurement à ça n'avait pas cette condition-là à remplir et donc pourrait ne pas passer ce test-là. L'idée, c'est de ne pas la mettre à la rue, droit de maintien dans les lieux.

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

Mme Dufour : Puis ça, ça va aussi pour la protection des personnes de 70 ans et plus, là, que, tu sais, dans le fond, il ne pourrait pas y avoir, mettons, conversion, de dire : Bien, on change la vocation de l'immeuble, puis maintenant ça devient une résidence étudiante ou... Tu sais, ce que je comprends, c'est vraiment le... Il y a une protection de ceux qui sont déjà dans un immeuble. S'il y a une acquisition, par exemple, une acquisition, puis là on dit : Bien, on veut convertir. C'était du logement locatif, mais on veut le convertir en résidence étudiante. Ça reste du locatif. Donc, c'est... Il y a un droit de maintien dans les lieux pour ceux qui étaient là avant l'acquisition, là, c'est ce que je comprends.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, M. Savoie. Micro. Voilà.

M. Savoie (Jocelyn) : Exact. Woops! il s'est refermé. Exact.

Mme Dufour : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui, merci. Donc, bien, merci pour les précisions parce qu'effectivement l'article ne nous apparaissait pas très clair au départ. Je comprends aussi que ce n'est pas une mesure transitoire parce que, dans le fond, le nombre de logements qui seront éventuellement reconnus par la SHQ serait appelé à croître avec le temps. C'est exact?

Mme Duranceau : Bien oui, on espère.

M. Grandmont : Oui. Et que ce n'est donc pas non plus tout le temps des logements neufs, mais que c'est des logements qui peuvent être existants, qui pourraient éventuellement être reconnus?

Mme Duranceau : Effectivement, quelqu'un pourrait se lancer dans l'acquisition de logements déjà existants puis convertir ça en logements étudiants.

M. Grandmont : D'accord. Donc, ça viendrait aussi avec des... un assujettissement à différentes règles aussi, là, évidemment, pour... Mais donc ça... On est toujours dans le cas d'OBNL, c'est-à-dire que c'est des OBNL qui acquerraient des logements existants. Donc, on peut imaginer qu'ils soient privés, et donc qu'ils deviendraient propriétés sous gestion, dans le fond, d'un organisme sans but lucratif et donc qui s'assujétirait, là, d'office aux règles en vigueur.

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

Mme Duranceau : C'est ça.

M. Grandmont : C'est effectivement le cas. D'accord. Ça sera tout pour l'instant. Merci.

• (15 h 10) •

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Oui? Pas d'autre question? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 7.6.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Alors, nous en sommes maintenant à l'article 17.1.

Mme Duranceau : OK. Alors, 17.1. Merci. 17.1. Donc, il y a un cadre fiscal, là, qui est particulier ici pour ce type d'établissement. Donc, on fait des modifications à cet égard là.

Alors, article 17.1, article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale. Insérer, après l'article 17 du projet de loi, ce qui suit :

Loi sur la fiscalité municipale

17.1. L'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1) est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 13°, de «universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17)» par «d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1)».

Commentaire. L'article 17.1 du projet de loi modifierait l'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale afin de restreindre la portée de l'exemption de taxe foncière applicable aux établissements universitaires, laquelle est actuellement applicable aux personnes morales dont l'objet est de construire et administrer des résidences de niveau universitaire. Cette modification écarterait toute interprétation selon laquelle une personne morale du domaine privé pourrait bénéficier de l'exemption et limiterait cette dernière aux établissements d'enseignement de niveau universitaire. Alors, l'objectif, c'est de restreindre la portée de l'exemption de taxe foncière applicable aux établissements universitaires. Et je vais laisser M. Savoie vous préciser la teneur de ça.

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

M. Savoie (Jocelyn) : L'ensemble des articles qu'on va aborder ici vise à fermer... à clarifier les règles applicables, là, quand on parle de taxation. Donc, on va avoir un certain nombre d'articles pour venir resserrer la définition qui donne une exemption de plein droit de taxes aux universités, puis donc évacuer de cette définition-là des organismes tiers, comme pourrait l'être actuellement un OBNL qui ferait de la résidence universitaire en vertu de certaines interprétations larges.

On va avoir, par la suite, des articles pour venir prévoir qu'un organisme qui aurait reçu sa reconnaissance de la commission municipale parce qu'il fait de la résidence étudiante en vertu du règlement que va avoir adopté le ministre de l'Enseignement supérieur puisse, lui, être exempté de taxes. Donc, on va venir, comme ça, clarifier le régime fiscal concernant, là, les organismes qui font des résidences étudiantes. Ce faisant, on va atteindre, je dirais, trois... deux objectifs, éviter que l'on donne des exemptions de taxes à tous ceux qui interpréteraient la loi à leur avantage. Deux, on viendrait clarifier que les exemptions de taxes vont être faites pour des OBNL qui font de la résidence étudiante et non pas d'autres organismes, qui, par exemple, pourraient avoir une vocation lucrative. Et, trois, on va venir fermer une brèche dans le régime des compensations tenant lieu de taxes qu'on versait aux municipalités, puisque, en ce moment, par l'effet, là, des interprétations, on verse des compensations de taxes pour compenser des taxes non payées par des organismes privés à but lucratif.

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

Mme Dufour : Oui, M. le Président. Je ne sais pas, c'est quasiment du déjà vu pour moi, parce qu'il y a une journée ou deux, pas plus, on modifiait l'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale dans un projet de loi qui s'appelait le projet de loi n° 39 sur la fiscalité municipale.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça fait longtemps, ça.

Mme Dufour : Ça fait... C'est quand même, je vais le dire, particulier qu'on est dans deux projets de loi, à deux, trois jours d'intervalle, qu'on modifie le même article. Je ne sais pas s'il aurait pu y avoir une coordination pour qu'on le modifie d'une fois dans un projet de loi, mais moi, je vous le souligne, là, c'est... Pour moi, c'est une incohérence ici. C'est, je crois, le même ministère, d'une certaine façon, là. En tout cas, c'est le même sous-ministre, parce que monsieur était là. Donc, je veux juste le souligner parce qu'il n'y a pas plus tard, là... Là, on est en train de modifier l'article 17.1. Puis, bien, hier, si je ne me trompe pas, on modifiait l'article... le 13°, le 13° du... tu sais, dans le même élément, en fait. C'est hallucinant, en fait. C'est même... C'est le 13° aussi, dans le paragraphe 13°. C'est le même paragraphe qu'on est venu modifier. C'est... Je viens de réaliser, c'est encore pire que ce que je pensais. On est venu ajouter un autre élément d'exclusion, là, après Conservatoire de musique et d'art dramatique du Québec, là. Et là on est dans le même paragraphe du même article de la même loi. C'est ça. Ça démontre qu'il y a comme une certaine... Peut-être qu'on devrait mieux se coordonner, là, les deux, le ministère avec lui-même. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va. Je pense... Voulez-vous répondre?

M. Savoie (Jocelyn) : Je peux?

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

M. Savoie (Jocelyn) : En fait, c'est simplement la raison pour laquelle l'article est présenté dans ce projet de loi ci, c'est que c'est la combinaison des trois choses qu'on va faire. C'est que, compte tenu qu'on vient fermer l'exemption fiscale puis qu'on vient créer le lien entre l'exemption fiscale et la reconnaissance prévue par le ministre de l'Enseignement supérieur, cette reconnaissance était dans les articles qu'on vient d'adopter, de 7.1 à 7.6. Donc, il était impossible de le faire dans le 39. Sinon, on l'aurait également, effectivement, proposé dans le 39.

Mme Dufour : J'imagine qu'il y aurait eu moyen de se coordonner, peut-être de passer le changement du 39 ici, rendu là. Mais là, on travaille dans le même paragraphe de la même loi, à deux jours d'intervalle, c'est quand même particulier. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va. D'autres questions? Pas d'autre question? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 17.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 17.2.

Mme Duranceau : Article 17.2. Article 236 de la Loi sur la fiscalité municipale. Insérer, après l'article 17.1 du projet de loi, tel qu'amendé, le suivant :

17.2. L'article 236 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le sous-paragraphe c du paragraphe 1°, de «universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17)» par «d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1)».

Donc, l'article 17.2 du projet de loi apporterait à l'article 236 de la Loi sur la fiscalité municipale une modification ayant le même effet à l'égard de l'exemption de taxe d'affaires que celle proposée par 17.1 du projet de loi à l'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale. Alors, il s'agit du pendant de l'article 17.1 du projet de loi pour la taxe d'affaires, alors que l'autre était pour la taxe foncière. Voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Merci beaucoup. Alors, est-ce qu'il y a des questions sur 17.2? Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui, merci. Donc, une taxe d'affaires ne peut pas être imposée pour, effectivement, là, des résidences d'enseignement... oui, c'est ça, des résidences qui appartiennent à un lieu d'enseignement universitaire. C'est bien ça. Donc, on vise uniquement l'universitaire. Est-ce qu'on va ajouter, dans d'autres articles, le collégial?

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

Mme Duranceau : La réponse, c'est oui, là.

M. Savoie (Jocelyn) : Oui. Bien, en fait, oui, la réponse, c'est oui. C'est déjà là, mais dans quel article?

M. Grandmont : Parfait. Pas grave, pas besoin de me le dire, mais on va le traiter tantôt. OK, parfait. Puis est-ce que dans ce cadre-là, il y a aussi des... comme pour les... comme pour les lieux d'enseignement à proprement parler, il y a des tenants lieu de taxes qui sont versés en contrepartie par le gouvernement aux municipalités, mais vraiment pour les résidences?

M. Savoie (Jocelyn) : Alors, c'était dans cet article-ci. Je suis désolé, c'est parce qu'il était écrit au long. On est habitués de lire «cégep», là, mais c'est «collège d'enseignement général et professionnel», donc... Pour votre demande, oui, effectivement, quand c'est un établissement universitaire, il est couvert par les compensations tenant lieu de taxes.

M. Grandmont : OK. Donc, les villes n'y perdent rien, dans le fond?

M. Savoie (Jocelyn) : Exact.

M. Grandmont : Parfait. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? D'autres questions? Non? Alors, est-ce que l'amendement de... qui introduit l'article 17.2 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : 17.3.

Mme Duranceau : 17.3, article 243.7 de la Loi sur la fiscalité municipale. Insérer, après l'article 17.2 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant, donc :

7.3. L'article 243.7 de cette loi est modifié par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

«Toutefois, il ne peut l'être si cette utilisation consiste dans :

«1° l'hébergement, sauf s'il est transitoire ou s'il vise des personnes inscrites dans un établissement d'enseignement;

«2° l'entreposage autre qu'inhérent à la conservation d'objets visée au paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de l'article 243.8».

Commentaire. L'article 17.3 du projet de loi modifierait l'article 243.7 de la Loi sur la fiscalité municipale à des fins de concordance avec les modifications proposées à l'article 243.8 de cette loi par l'article 17.4 du projet de loi. Donc, on va le voir après.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, est-ce qu'il y a des questions sur 17.3? Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Merci. Est-ce qu'on peut nous expliquer en quoi ça consiste exactement, cette modification-là?

Mme Duranceau : Oui, je vais me référer à notre juriste pour celle-là.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Me Veilleux.

• (15 h 20) •

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Merci, M. le Président. En fait, l'ajout de la possibilité de reconnaître une personne, une personne reconnue qui loue des logements étudiants nécessite des modifications, en fait, de concordance dans la Loi sur la fiscalité municipale, et c'en est une, ici. Et, essentiellement, la loi prévoit actuellement qu'on ne peut pas reconnaître un organisme pour... qui octroie de l'hébergement, sauf si c'est un cas d'hébergement transitoire, par exemple, des personnes vulnérables qui ont un passage difficile dans leur vie. Donc, il fallait modifier absolument 243.7 pour bien venir préciser, en plus de ces cas-là, que l'hébergement dans un... à des fins étudiantes était également possible à des fins de reconnaissance, tout simplement.

M. Grandmont : OK, parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Taschereau.

M. Grandmont : C'est beau, merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? OK. Alors, s'il n'y a pas d'autre question, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 17.3 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 17.4.

Mme Duranceau : ...article 243.8 de la Loi sur la fiscalité municipale. Insérer, après l'article 17.3 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

17.4. L'article 243.8 de cette loi est modifié par l'insertion, après le paragraphe 2.1° du deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

«2.2° la location de logements à des personnes inscrites dans un établissement d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1), un collège d'enseignement général et professionnel — ça, c'est cégep — un établissement de niveau collégial dont le régime d'enseignement est l'objet d'une entente internationale au sens de la Loi sur le ministère des Relations internationales (chapitre M-25.1.1), un établissement d'enseignement privé agréé aux fins de subventions, en vertu de la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1), relativement à des services d'enseignement général et professionnel au collégial ou au Conservatoire de musique et d'art dramatique du Québec;».

L'article 17.4 du projet de loi modifierait l'article 243.8 de la Loi sur la fiscalité municipale afin de permettre la reconnaissance par la Commission municipale du Québec d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble dont l'utilisation principale est la location dans un but non lucratif de logements à des étudiants de niveau collégial ou universitaire. Cette reconnaissance aurait pour effet, lorsqu'elle est attribuée, d'exempter le propriétaire de l'immeuble de taxes foncières et de la taxe d'affaires, le cas échéant.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce qu'il y a des questions sur 17.4? Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Merci, M. le Président. Donc, ce que je comprends de l'article, c'est que, dans le fond, pour les OBNL qui créent... qui font de la... qui gèrent, en fait, ou qui possèdent et qui gèrent des habitations visant la location à des étudiants de niveau universitaire et collégial, de pouvoir être aussi reconnus par la Commission municipale du Québec afin de pouvoir être exemptés de payer des taxes d'affaires... C'est bien ça?

Mme Duranceau : C'est ça, exactement.

M. Grandmont : Parfait. Est-ce que... Je ne sais que si on va en traiter dans un autre article, vous saurez me le dire. Est-ce qu'on a prévu, pour ces organismes reconnus là, une compensation pour les municipalités à travers des tenants lieu de taxes? Parce que, pour l'instant, on leur donne un crédit de taxe. Ça veut dire que les municipalités ne pourront pas recevoir de taxe de la part de ces organismes-là. Puis je pense que c'est une bonne... c'est une bonne mesure, là. Effectivement, on est à but non lucratif, on veut qu'un maximum d'argent soit réinvesti dans l'enveloppe, dans la bâtisse, dans les services qui peuvent être offerts aussi. Ça, on y est 100 %. Mais les municipalités se trouvent à perdre un certain revenu. Est-ce qu'on a prévu des tenants lieu de taxes pour compenser les municipalités?

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

Mme Duranceau : Oui. M. Savoie va répondre.

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

M. Savoie (Jocelyn) : Comme pour tous les organismes qui sont exemptés en vertu d'une reconnaissance de la Commission municipale, non, il n'y aura pas de compensation tenant lieu de taxes de versées. Pour information de la commission, cet enjeu a été soulevé aux associations municipales lors de consultations, là, et elles ont indiqué que la mesure recevait néanmoins l'appui, là, du milieu municipal malgré l'absence de compensations tenant lieu de taxes dans ce cas-là.

M. Grandmont : J'ai... Excusez-moi, j'ai manqué la phrase que... Il y a eu du bruit, là.

M. Savoie (Jocelyn) : Ce que je disais, c'est que, comme pour tous les organismes qui reçoivent une telle reconnaissance, il n'y a pas de compensations de taxes qui sont versées. Mais, par ailleurs, lors des travaux préalables à l'élaboration du projet de loi, lorsqu'on explorait les différentes mesures, cette question a été soulevée auprès des associations municipales, l'Union des municipalités du Québec et la Fédération québécoise des municipalités du Québec, pour savoir quelle serait la réception de prévoir une telle exemption, et elles étaient favorables.

M. Grandmont : Elles étaient favorables, OK, malgré le fait que... Donc, vous n'avez pas de crainte, ni de votre côté ni du côté des municipalités, que ça pourrait venir limiter l'attrait d'avoir un tel type de logement qui se développe sur les territoires municipaux.

M. Savoie (Jocelyn) : Non, considérant, là, l'intérêt, là, des retombées, là, d'avoir une population étudiante puis que les universités sur leur territoire ou leurs collèges, leurs cégeps, là, soient en santé, là, et aient des étudiants. Non, il n'y avait pas d'enjeu à leurs yeux.

M. Grandmont : Parfait. Je vous remercie.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? D'autres questions? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 17.4 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : 17.5.

Mme Duranceau : Article 17.5, nouvel article 243.10.2 de la Loi sur la fiscalité municipale. Insérer, après l'article 17.4 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

17.5. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 243.10.1, du suivant :

«243.10.2. Pour l'application du paragraphe 2.2° du deuxième alinéa de l'article 248.8, le locateur doit détenir, à l'égard de l'immeuble visé par la demande, une reconnaissance octroyée en vertu de l'article 1979 du Code civil.»

Commentaire. L'article 17.4 du projet de loi introduirait l'article 243.10.2 de la Loi sur la fiscalité municipale afin de prévoir, comme condition applicable à la reconnaissance de la Commission municipale du Québec d'un immeuble dont l'utilisation principale est la location de logements à des étudiants de niveau collégial ou universitaire, que le locateur soit reconnu en vertu de l'article 1979 du Code civil, tel que modifié par l'article 7.2 du projet de loi tel qu'amendé.

Cette condition vise à assujettir la reconnaissance de la Commission municipale du Québec à la possibilité, pour le locateur, de consentir des baux suivant les règles spécifiques applicables aux établissements d'enseignement.

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

Une voix : Non.

Le Président (M. Schneeberger) : Non? Alors, est-ce que l'article... l'amendement qui introduit l'article 17.5 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 17.6.

Mme Duranceau : Article 17.6, article 255 de la Loi sur la fiscalité municipale. Insérer, après l'article 17.5 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

17.6. L'article 255 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 1° du troisième alinéa, de «universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17)» par «d'enseignement de niveau

universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1)».

Alors, commentaire. L'article 17.6 du projet de loi modifierait l'article 255 de la Loi sur la fiscalité municipale afin de limiter le paiement, par le gouvernement, de compensations tenant lieu de taxes aux établissements universitaires. Cette modification écarterait toute interprétation selon laquelle des compensations tenant lieu de taxes devraient être payées à l'égard d'un immeuble appartenant à une personne morale du domaine privé qui a pour objet de construire et d'administrer des résidences de niveau universitaire. Elle va de pair avec les modifications proposées aux articles 204 et 236 de la Loi sur la fiscalité municipale, proposées par les articles 17.1 et 17.2 du projet de loi, qui ont pour effet d'assurer le paiement de taxes foncières et d'affaires par ces personnes morales.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce qu'il y a des questions? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, M. le Président. Encore une fois, on joue dans les mêmes articles qu'on a modifiés hier ou avant-hier, mais là je veux bien être certaine, là, de ce qu'on fait ici. Dans le fond, ce qu'on veut distinguer, c'est les résidences étudiantes privées qui relèveraient d'un établissement d'enseignement. Est-ce que c'est bien ça? Puis qu'en est-il des OBNL, entre guillemets, ou les établissements reconnus dont on parlait plus tôt? Qu'en est-il pour eux? Il y a beaucoup de bruit.

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

M. Savoie (Jocelyn) : Les OBNL sont considérés comme des personnes morales du domaine privé. Donc, ils ne feraient pas l'objet de compensations tenant lieu de taxes. Celles qui vont faire l'objet de compensations tenant lieu de taxes, ce sont les organismes qui sont du domaine public, donc qui appartiennent à l'État.

Mme Dufour : OK. Donc, il n'y a pas de... C'est ça, le gouvernement n'assumera pas les taxes, dans le fond, pour... Et elles ne seront pas exemptées de taxes non plus, c'est ce que je comprends, les OBNL, que vous dites.

M. Savoie (Jocelyn) : Elles vont être exemptées de taxes seulement si elles vont chercher leur reconnaissance, qu'on leur a donnée dans les articles précédents, puis qu'elles vont ensuite à la Commission municipale pour avoir leur reconnaissance d'exemption.

Mme Dufour : OK. Elles ont leur reconnaissance, mais elles ne feront pas partie des tenants lieu... en-lieu de taxes?

M. Savoie (Jocelyn) : Exact, on ne versera pas une compensation par ailleurs. Elles ne vont pas payer de taxes, puis on ne versera pas de compensations tenant lieu de taxes.

Mme Dufour : OK. Donc, les municipalités, c'est une... Dans le fond, ce bâtiment-là n'apportera plus de revenu, aucunement, aux municipalités.

• (15 h 30) •

M. Savoie (Jocelyn) : Comme j'ai répondu précédemment à la question de votre collègue de Taschereau, exact. Et le ministère a été consulter sur cette question-là spécifiquement pour s'assurer de la bonne réception de cette mesure.

Mme Dufour : Parce que j'étais sous l'impression que ce qui était souhaité, c'est que les municipalités aient la latitude de l'offrir, le crédit de taxes, mais là on vient dire qu'elles n'en... que ça va être automatique, dans le fond, là, elles n'auront plus leur mot à dire.

M. Savoie (Jocelyn) : Une fois que... Bien, une fois qu'elles obtiennent leur reconnaissance de la Commission municipale, qui est bonne pour neuf ans, là, à chaque fois, pour les immeubles... Mais, effectivement, elle est... quand elles ont rempli les critères, elle l'octroie.

Mme Dufour : C'est ça. Bien, en fait, il n'y a pas d'enjeu sur le premier élément. L'enjeu, c'est qu'il n'y ait pas de tenant lieu de taxes. C'est plutôt ça, la problématique ici, là. Est-ce que ça, les municipalités ont été consultées sur cette position-là?

M. Savoie (Jocelyn) : Exactement sur le fait que, si jamais on devait introduire des dispositions qui les priveraient de ces revenus-là, on voulait savoir si elles seraient en faveur. La réponse... Tantôt, je mentionnais les deux associations, mais Montréal et Québec avaient également été consultées par après sur cette même question. La réception est positive, il n'y a pas d'enjeu.

Mme Dufour : OK.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va?

Mme Dufour : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui, merci. Juste pour être sûr, là, d'avoir un portrait global de ce que cet article-là et les précédents viennent amener, là, si vous pouviez me faire la nomenclature, là, les trois cas de figure, les établissements d'enseignement en milieu collégial et universitaire, qu'est-ce qu'ils paient comme taxes, qu'est-ce qui... qu'est-ce qu'il y a comme tenant lieu de taxes, même chose pour les OBNL qui sont reconnus. Et, sur le marché privé, donc, les logements locatifs privés lucratifs, en fait, là, qui font du logement étudiant, quels sont les différentes... les différents paramètres dans lesquels ils évoluent?

M. Savoie (Jocelyn) : Rapidement, un établissement universitaire est exempté de taxes, et les gouvernements versent des... universitaire, cégep, là, versent des compensations tenant lieu de taxes aux municipalités. Dans le cas d'un OBNL qui aurait son accréditation du ministère de l'Enseignement supérieur, donc qui pourrait faire des baux étudiants, à ce moment-là, il pourrait se présenter à la Commission municipale pour présenter sa demande pour chacun de ses immeubles et obtenir le statut d'être exempté de taxes à ce niveau-là, au niveau municipal. À ce moment-là, il n'y aurait pas de perception des taxes foncières, taxes d'affaires ni de versement de compensations tenant lieu de taxes, vu que ce n'est pas un organisme public. Enfin, dans le cas d'un privé, qu'il aille se chercher ou non une accréditation au ministère de l'Enseignement supérieur ne changera rien, il va continuer à payer des taxes, là, quelle que soit sa vocation.

M. Grandmont : «That's it.» Parfait. Puis, pour ce qui est des logements, je sais que vous avez déjà répondu deux fois à la question, là, sur les tenant lieu de taxes, là, pour les OBNL reconnus, est-ce que les municipalités ont d'autres outils fiscaux pour être capables de faire contribuer à leur assiette fiscale, là, les organismes qui sont reconnus, dans le fond? Est-ce qu'il y a d'autres types de taxation qu'ils peuvent utiliser qui sont encore quand même possibles, là, outre celles qui sont effectivement celles de... reconnues ou gérées par la Commission municipale?

M. Savoie (Jocelyn) : On a deux articles qui vont être déposés pour faire une exemption pour les redevances de développement, comme ça avait été évoqué dans le projet de loi n° 39. Ils s'en viennent, c'est les deux prochains. Par ailleurs, une municipalité pourrait néanmoins percevoir des compensations pour services, ce qui se fait déjà, là, pour les OBNL, c'est ce qui correspond, là, à... le fait d'offrir un service d'eau, ou de ramassage d'ordures, ou recyclage et autres. Et il y a toujours la possibilité qu'une municipalité lève des redevances réglementaires, mais, à ce moment-là, les redevances réglementaires sont sur l'ensemble d'un territoire pour changer des comportements particuliers. Donc, à ce moment-ci, il n'y a pas d'exemptions prévues, puis elles sont très peu utilisées. Ça fait qu'on va... Pour l'instant, on n'a rien prévu.

M. Grandmont : OK, parfait. Donc, il y a d'autres outils par lesquels les municipalités pourraient quand même faire contribuer les OBNL reconnus pour des services ou des redevances de développement, par exemple, quoique ça, on va en parler, en fait, tantôt, des redevances de développement.

M. Savoie (Jocelyn) : De manière usuelle, elles vont lever... Ça se peut qu'elles lèvent les compensations pour les services. Ça, c'est fréquent. Elles sont au coût des services.

M. Grandmont : Les services, généralement, c'est des services, là... comme vous avez nommé, les...

M. Savoie (Jocelyn) : Eaux usées, eau potable...

M. Grandmont : Déneigement.

M. Savoie (Jocelyn) : ...ramassage des ordures, déneigement, oui.

M. Grandmont : Ce genre de choses là.

M. Savoie (Jocelyn) : C'est ces choses-là.

M. Grandmont : Parfait. Je vous remercie.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Pas d'autres questions? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 17.6 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 36...

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Vous avez... OK. Vous les rentrez immédiatement? Alors, est-ce que j'ai le consentement pour introduire ou déposer de nouveaux amendements, 7.6.2? Est-ce que vous les avez reçus?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : ...Greffier. Parfait. Vous les avez?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, juste... Est-ce que...

Mme Duranceau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, la ministre va le déposer.

Mme Duranceau : Oui. Alors, 7.6.2, insérer, après l'article 7.6.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant : L'article... Donc : 7.6.2. L'article 500.2 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19) est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 2° du premier alinéa, de «universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17)» par «d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire[...]».

C'est ça? Bon, je peux lire le commentaire...

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

Mme Duranceau : ...mais je pense que des explications intelligibles seraient pertinentes.

Mme Dufour : ...paragraphe...

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

Mme Dufour : Je m'excuse. Si on a le paragraphe une fois modifié, ce serait... Parce que, là, on... d'habitude, on l'a, mais là on ne l'a pas. Ça fait que, juste pour visualiser le changement, ça aiderait à la compréhension.

Une voix : ...

Mme Dufour : Oui, ce n'est pas agréable, là, essayer de figurer, là, ce qu'on est en train de modifier, là, quand on se promène dans trop de lois, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Je comprends.

Mme Duranceau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que...

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce qu'il y a des... Est-ce que nous pouvons avoir plus amples explications? Oui? Député... Me Veilleux.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Merci, M. le Président. Je vais tâcher, dans ma réponse, de dire ce qu'il y a actuellement dans l'article pour faciliter la compréhension des députés puis, par la suite, expliquer c'est quoi, la modification, qui est, dans le fond, similaire à celle qui a eu lieu à l'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale et à l'article 236 de cette même loi.

Actuellement, l'article 500.2 de la Loi sur les cités et villes prévoit que les municipalités... «la municipalité n'est pas autorisée à imposer une taxe en vertu de l'article 500.1 à l'égard des personnes suivantes», et on voit, au paragraphe 2°, notamment, «un établissement universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires». La modification aurait pour effet de prévoir que ce renvoi-là est un établissement... pardon, un établissement «d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire».

Pour bien situer les députés, l'article qu'on étudie actuellement se retrouve dans les cas où on ne peut... la municipalité ne peut imposer de... ne peut utiliser son pouvoir général de taxation qui est prévu dans la Loi sur les cités et villes. La modification, concrètement, a pour effet de retirer de la définition... un instant, de la définition, en fait, les personnes morales dont l'objet est de construire et administrer des résidences d'étudiants de niveau universitaire, puisque ceux-ci, comme M. Savoie le mentionnait tout à l'heure, seront visés par le nouveau régime de reconnaissance auprès de la Commission municipale.

Mme Dufour : J'imagine que quelqu'un peut traduire dans un langage que je vais comprendre. Je m'excuse, là...

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

M. Savoie (Jocelyn) : OK. Dans le fond, si on récapitule, tout à l'heure, à 17.1, on a... on est venu clarifier qu'il n'y avait pas d'exemption de taxe foncière, puis ensuite, à 17.2, il n'y avait pas d'exemption de taxe d'affaires. Là, on vient préciser qu'il n'y a pas d'exemption pour les autres pouvoirs de taxation généraux des municipalités, parce qu'on vient capter l'exemption par le biais d'avoir une reconnaissance de la Commission municipale. Donc, les exemptions de taxes ne vont être accordées qu'à un organisme qui va avoir le droit de faire des baux étudiants en vertu du permis que va lui donner, là... l'accréditation que va lui donner le ministère de l'Enseignement supérieur... et le fait d'aller à la Commission municipale pour avoir son exemption. Ce que ça permet de faire, c'est de s'assurer qu'il n'y aura que des OBNL qui font du logement étudiant qui vont avoir des exemptions, et non pas des entreprises privées.

En ce moment, le problème, de la façon dont la loi est écrite, c'est que tous ceux qui peuvent prétendre être... fournir du logement étudiant universitaire ne paient rien. Donc, ils passent... ils passent «free». Donc, ils se faufilent et donc ils sont exemptés de taxes : taxe foncière, taxe réglementaire, et autres. Donc, toutes les corrections visent à éviter ça en ce moment. On ferme la brèche pour la taxe foncière, la taxe d'affaires. Puis le pouvoir général de taxation, c'est ce qui permet de faire les taxes réglementaires et d'autres taxes, là, accessoires, là.

• (15 h 40) •

Mme Dufour : Mais, tout à l'heure, il me semble, M. Savoie, vous avez dit qu'ils pourraient, par contre, les municipalités, imposer des redevances réglementaires. Ici, on comprend que non. Donc là, je vous avoue que je suis confuse, là.

M. Savoie (Jocelyn) : OK. On vient empêcher de... On vient éviter de donner ces congés de taxes là, mais l'exemption de la Commission municipale ne va exempter que pour taxe foncière et taxe d'affaires. Donc, il n'y aura plus d'exemption par... accidentelle, si je peux dire, ou par défaut, pour des redevances réglementaires ou pour des compensations de services. Puis, pour ce qui est des redevances de développement, elles vont être captées dans le règlement de la ministre, qui a été adopté hier, pour pouvoir encadrer puis éviter que ce type de redevance soit exigé à ce type de projet.

Mme Dufour : Mais c'est qu'ici on vient dire que l'article apporterait... bon, il y aurait une modification à l'article 500.2 de la Loi sur les cités et villes, «une modification ayant le même effet, à l'égard du pouvoir général de taxation et du pouvoir d'imposer des redevances réglementaires». Si c'est le même effet, ça veut dire qu'ils pourraient être exemptés de ça aussi?

M. Savoie (Jocelyn) : Ce qu'on a fait à 17.1, c'est : on a enlevé l'exemption.

Mme Dufour : On l'a enlevée, l'exemption, mais ça va être dans la reconnaissance qu'ils vont avoir, mais... mais, c'est ça, mais pas les redevances réglementaires?

M. Savoie (Jocelyn) : Pas les redevances réglementaires puis pas les compensations, là, pour services que j'évoquais tout à l'heure.

Mme Dufour : OK. Puis peut-être une petite question. À Laval, on avait une compensation pour, dans le fond, là, carbone... crédits carbone, là, qui était en fonction du... Je pense qu'on est encore... Laval est encore la seule ville au Québec à avoir cette taxe spéciale là. Donc, c'est... ce serait... est-ce que ce serait comme... considéré comme une redevance réglementaire dans un cas comme ça?

M. Savoie (Jocelyn) : À ma compréhension, oui. Mais évidemment je n'ai pas étudié le cas de Laval, mais techniquement ça rentrerait dans une redevance réglementaire. Ça vise un objet comme l'émission de GES.

Mme Dufour : De GES, oui.

M. Savoie (Jocelyn) : Donc, ça serait, de toute évidence, une redevance réglementaire. Puis, comme elles ne sont pas liées spécifiquement à un type d'immeuble ou l'autre, c'est plutôt pour... Habituellement, les redevances réglementaires visent à modifier des comportements. À ce moment-là, il n'y a pas matière de créer l'exemption. On va laisser les villes déterminer les objectifs qu'elles vont poursuivre avec ce type de redevance là, puis... Voilà.

Mme Dufour : OK.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, député de Taschereau.

M. Grandmont : Merci. Donc, avec... je comprends qu'avec l'article 7.6.2, on vient colmater la brèche dont vous avez parlé. Il y avait une interprétation possible de la loi qui faisait en sorte que des propriétaires de logements privés qui logeaient... qui logeaient des étudiants, dans le fond, étaient capables de se faire exempter de taxes, de paiement

de taxes municipaux... municipales, pardon. C'est ça? Est-ce que ça fait... En fait, est-ce que ça fait longtemps que cette brèche-là était existante?

M. Savoie (Jocelyn) : On l'a observée, je dirais, au cours des trois dernières années.

M. Grandmont : Trois dernières années. OK. Est-ce que vous savez... En fait, est-ce que vous savez si ça a été beaucoup utilisé?

M. Savoie (Jocelyn) : 800 000 \$ l'année dernière. On anticipe 1,2 million si on ne ferme pas la brèche. Puis, évidemment, ça augmente.

M. Grandmont : Oui, évidemment, c'est ça, le mot se passe. Puis les taxes peuvent augmenter aussi, évidemment. Est-ce que ça touchait plusieurs municipalités au Québec?

M. Savoie (Jocelyn) : Je n'ai pas la répartition entre les municipalités.

M. Grandmont : OK. Ce n'est pas grave. Sinon... Donc, à partir du moment où cet article-là est adopté, dans le fond, les municipalités vont simplement pouvoir changer... s'adapter, dans le fond, et, dorénavant, vont simplement taxer ces propriétaires-là, qui vont peut-être le contester, mais, en fin de compte, ils vont aller en cour municipale pour le contester. J'imagine que c'est l'instance qui gère ce genre de conflit là?

M. Savoie (Jocelyn) : Oui, exact. Oui, bien, enfin, ils vont s'adresser à leur municipalité en premier, c'est le premier endroit pour contester, puis le processus normal va s'appliquer.

M. Grandmont : Oui, OK. Parfait. Puis ils vont se faire dire : Bien, voici le nouveau papier. Est-ce qu'il y aura une rétroactivité? Non, parce que la loi était comme...

M. Savoie (Jocelyn) : Non, il n'y a pas de rétroactivité.

M. Grandmont : C'est ça. Parfait.

M. Savoie (Jocelyn) : Il y a une clause transitoire, mais il n'y a pas de rétro.

M. Grandmont : Parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Alors, pas d'autres questions? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 7.6.2 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 7.7.1. C'est aussi un nouvel article. Alors, est-ce que vous l'avez sur le Greffier?

Mme Duranceau : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Vous l'avez reçu? OK.

Mme Duranceau : C'est la même... même amendement mais pour le Code municipal plutôt que pour la Loi sur les cités et villes.

Le Président (M. Schneeberger) : C'est ça. J'ai besoin du...

Mme Duranceau : Même logique.

Le Président (M. Schneeberger) : J'ai besoin du consentement pour le dépôt de l'amendement. Consentement? Alors, allez-y, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Article 7.7.1 : Insérer, après l'article 7.7 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

7.7.1. L'article 1000.2 du Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 2° du premier alinéa, de «universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17) par «d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire (chapitre E-14.1)».

Alors, je peux faire le commentaire, là. L'article 7.7.1 du projet de loi apporterait à l'article 1000.2 du Code municipal du Québec une modification ayant le même effet que celle apportée à l'article 500.2 de la Loi sur les cités et villes par l'article 7.6.2.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des questions sur l'article... l'amendement déposé? Je n'en vois pas. Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 7.7.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Est-ce que je... nous poursuivons sur 36.1, Mme la ministre?

Mme Duranceau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui? 36.1.

Mme Duranceau : 36.1, qui va être une règle transitoire en lien avec les règles qu'on vient d'adopter. Donc, article 36.1 : Insérer, après l'article 36 du projet de loi, le suivant :

36.1. Aucune somme visée à l'article 254 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1) n'est versée par le gouvernement, à compter de l'exercice financier municipal de 2024, à l'égard d'un immeuble qui n'est plus visé par l'article 255 de cette loi, tel que modifié par l'article 17.6 de la présente loi.

Le premier alinéa s'applique malgré le troisième alinéa de l'article 254.1 de la Loi sur la fiscalité municipale et l'article 7.1 du Règlement sur les compensations tenant lieu de taxes (chapitre F-2.1, r. 2).

Commentaire. Cet amendement propose d'introduire dans le projet de loi un article mettant fin, à compter de l'exercice financier municipal de 2024, un versement... au versement de toute compensation tenant lieu de taxes à l'égard des immeubles qui ne seraient plus visés par l'article 255 de la Loi sur la fiscalité municipale, tel que modifié par l'article 17.6 de la loi.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Est-ce que nous avons des questions sur l'amendement proposé par la ministre? Oui, députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : En fait, je cherche l'article 255 de la Loi sur la fiscalité municipale. Je ne sais pas si c'est moi, je ne le trouve pas. Parce que, là, on réfère à l'article qui est dans les commentaires... Excusez-moi, là, je ne sais pas si on peut descendre, là. Les commentaires réfèrent au 255 de la loi.

Des voix : ...

Mme Dufour : Oui, mais, ici, ça dit : «...visés [à] l'article 255 de la Loi...» Ça, je pense, c'est une erreur. Il n'existe pas... Elle n'existe pas... cet article-là. Est-ce qu'on peut me... vérifier les commentaires? Parce qu'on dit que... «...ne seraient plus visés par l'article 255 de la Loi», mais je ne trouve pas cet article-là.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors, oui, maître... Je pense que Me Veilleux aurait peut-être une réponse. Me Veilleux.

M. Veilleux (Jean-Pierre) : Merci, M. le Président. Certainement. En fait, lors d'amendements précédents, on a modifié 255 pour retirer les établissements privés des compensations tenant lieu de taxes. Donc, c'est cet article-là auquel on réfère. Et l'article ici, 36.1, permet de mettre un terme aux compensations tenant lieu de taxes à compter de 2024.

Des voix : ...

Mme Dufour : On se pose des...

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

M. Veilleux (Jean-Pierre) : C'est l'article... 7.6, pardon.

Mme Dufour : Oui. C'est juste que, comme on joue dans les mêmes articles qu'hier, on est vraiment... on est un peu subjugué, là, puis on essaie de saisir toute la portée. Parce que, je vous dis, on jouait dans les mêmes articles hier, mêmes, mêmes, mêmes, pas juste... les mêmes paragraphes. Tu sais, c'est quelque chose.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, est-ce que...

Mme Dufour : C'est vraiment... C'est dur à suivre.

Le Président (M. Schneeberger) : Comment?

Mme Dufour : J'ai dit : C'est dur à suivre.

Le Président (M. Schneeberger) : OK.

Mme Dufour : Disons que... C'est ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Aviez-vous d'autres questions ou...

Mme Dufour : Non.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va?

Mme Dufour : Mais ça, je trouve ça assez... en tout cas, vraiment particulier. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Bon, alors, pas d'autres questions? S'il n'y a pas d'autre question, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 36.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. 36.2.

• (15 h 50) •

Mme Duranceau : 36.2. Insérer, après l'article 36.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

36.2. Est exempté de toute taxe foncière et de toute taxe d'affaires tout immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une personne morale à but non lucratif dont l'objet est de construire et d'administrer des résidences d'étudiants de niveau universitaire.

Le premier alinéa cesse d'avoir effet le (indiquer ici la date qui suit de cinq ans la date de la sanction de la présente loi).

Cet amendement introduirait, dans le projet de loi, une disposition transitoire permettant aux immeubles d'une personne morale à but non lucratif de continuer de bénéficier de l'exemption de taxes malgré les modifications proposées aux articles 204 et 236 de la Loi sur la fiscalité municipale par les articles 17.1 et 17.2 du projet de loi.

Cette exemption demeurerait applicable pendant une durée de cinq ans.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les commentaires. Est-ce qu'il y a des questions sur l'article 36.2? Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Merci. Bien, j'aimerais savoir pourquoi la durée de cinq ans.

Le Président (M. Schneeberger) : ...

M. Savoie (Jocelyn) : Alors l'idée, c'est qu'il faut... pour pouvoir mettre en place le système qu'on a adopté, le ministère de l'Enseignement supérieur doit avoir le temps d'adopter son règlement. Ça devrait prendre entre six et neuf mois, idéalement moins de six mois, mais il y a toujours un risque. Ensuite, il faut que les organismes visés aient le temps de préparer leurs dossiers pour chacun de leurs immeubles, se présenter à la Commission municipale, être entendus et avoir leur exemption.

Par prudence, on a prévu plus que deux ans, on a mis cinq ans. Essentiellement, on les assure d'avoir la même exemption auquel elles ont droit en ce moment, qui ne visait que les résidences universitaires. Avec le système qu'on a adopté, elles vont pouvoir aller le chercher aussi pour des résidences, là, qui viseraient le collégial, là, mais à partir du moment qu'ils ont leur exemption.

Donc, on fait juste s'assurer qu'elles aient le temps de préparer leurs dossiers, puis se présenter aux commissions municipales, puis d'avoir l'exemption en question, qui, comme je le disais précédemment, va être bonne pour neuf ans. Donc, l'exercice ne va se répéter qu'aux neuf ans.

M. Grandmont : OK. Puis cette reconduction-là aux neuf ans, ça va se faire... ça ne sera pas tous les cas qui vont se présenter en même temps, donc ça va être un renouvellement à valider, dans le fond, auprès de la SHQ?

M. Savoie (Jocelyn) : C'est auprès de la Commission municipale. Puis effectivement, comme on fait une période de grâce, là, on va permettre à tout le monde d'aller au moment où ils vont être prêts, ils n'arriveront pas tous en même temps à la Commission municipale. Mais ce n'est pas des longues auditions à la Commission municipale, par ailleurs.

M. Grandmont : OK. Parfait. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? D'autres questions? Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 36.2 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Nous en sommes maintenant à l'article 38... Bien...

Mme Duranceau : Non, je pense que ça va être à la fin, ça.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, c'est le dernier, mais, en tout cas, il y a un ordre... Normalement, c'est l'ordre, et puis on revenait sur les articles suspendus. C'est la règle de fonctionnement général.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Ça fait que, si vous voulez que... 38, si vous voulez le passer en tout dernier, moi, ce n'est pas un problème, là, puis c'est... Moi, je suis juste la séquence qu'on est supposés de suivre. Alors, si vous voulez passer aux... sur les articles suspendus immédiatement, je ne vois pas de problème.

Des voix : ...

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

(Suspension de la séance à 15 h 54)

(Reprise à 16 h 10)

Le Président (M. Schneeberger) : ...0.5.1, 0.9, 31.1 et 37.4.

Une voix : C'est ça.

Le Président (M. Schneeberger) : C'est bien la liste, la numérogie qu'on va procéder. Parfait. C'est bon.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Bien, ça, j'ai compris, là, la mécanique, là. Vous allez... Mais c'est quand même 27.1. Parfait. Alors, nous... Comment?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, nous allons procéder. Alors, l'article... l'amendement amené par la députée de Mille-Îles, 27.1. Allez-y.

Mme Dufour : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Ah! le micro. Voilà. Il est allumé.

Mme Dufour : Merci. Alors, écoutez, ça fait quand même un bon moment, de cet article-là, alors il a fallu fouiller pour le retrouver dans ma mémoire. Mais, dans le fond, pour mettre en contexte, on avait... on avait modifié l'article 1965 du Code civil avec le projet de loi dans le but d'augmenter les indemnités d'éviction. Et donc, à l'époque... bien, actuellement, là, les indemnités d'éviction qui sont prévues, c'est de trois mois de loyer, des frais raisonnables de déménagement, mais on a augmenté ça pour... C'est un minimum de trois mois, mais ça peut aller jusqu'à 24 mois, parce qu'il y a un mois par année que la personne vit dans le logement. Donc, ça, c'était prévu.

Par contre, en fouillant dans la Loi sur le Tribunal administratif du logement, j'avais soulevé le fait qu'à l'article 39 de la Loi sur TAL, donc, on prévoyait une indemnité pour des locataires évincés lorsqu'il y a une démolition. Et là ça avait soulevé des doutes, à ce moment-là, lorsque j'avais posé la question à ce sujet-là. Et j'avais demandé pourquoi. Et j'avais proposé l'amendement, dans le fond, de modifier pour qu'on soit... on soit, en fait, en concordance entre les deux. Et donc, mon amendement prévoyait de modifier, là... c'était exactement un calque sur ce qui était dans l'article 1965 du Code civil, là, la modification.

Mais, dans le fond, je vous demanderais, M. le Président, de pouvoir retirer cet amendement-là. Parce que le gouvernement a fait des vérifications. Ils ont proposé un libellé qui atteint le même objectif mais qui s'assure, là, que tout est attaché. Donc, je vais déposer des nouveaux amendements qui, évidemment, vont dans le sens que... du libellé proposé par le gouvernement. Mais vous comprendrez que c'est quand même... c'est mon amendement, donc je vais retirer le 27.1 et introduire trois nouveaux amendements, M. le Président.

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

Mme Dufour : Mais je peux peut-être répondre si jamais le député... Bien, on va retirer celui-là, puis, par la suite, si vous avez des questions, là, il n'y aura pas d'enjeu.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, consentement pour le retrait du 27.1? Parfait. Alors, l'amendement est retiré. Alors, procédez avec le dépôt du nouveau 27.1.

Mme Dufour : Oui. Est-ce que c'est possible de le mettre à l'écran? Tout le monde?

Le Président (M. Schneeberger) : OK. On va juste attendre, le temps que ça se fasse, là. Le...

Mme Dufour : Ah! voilà.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que c'est lui? Parfait.

Mme Dufour : Non. Ce n'est pas... Non. Ce n'est pas lui. Ce n'est pas le bon. Non.

Le Président (M. Schneeberger) : Non. Ce n'est pas lui?

Mme Dufour : Non. Ce n'est pas la bonne version. Il faudrait... Ah! voilà. Ça, c'est bon. Alors, M. le Président, l'article...

Le Président (M. Schneeberger) : On est à la bonne place.

Mme Dufour : ...l'article 27.1, article 39 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement. Insérer, après l'article 27 du projet de loi, le suivant :

27.1. L'article 39 de cette loi est modifié :

1° par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

«Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement les frais de déménagement et l'indemnité prévus au premier alinéa de l'article 1965 du Code civil.»;

2° par l'ajout, au début du deuxième alinéa, de «À moins que le Tribunal n'en décide autrement,».

Et donc, je peux peut-être juste le lire comme ça se lirait, là, à la fin :

«39. Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement les frais de déménagement et l'indemnité prévus au premier alinéa de l'article 1965 du Code civil.

«À moins que le Tribunal n'en décide autrement, l'indemnité est payable à l'expiration du bail et les frais de déménagement, sur présentation des pièces justificatives.»

Donc, dans le fond, c'est un élément de concordance où on vient s'aligner avec l'article 1965 du Code civil. Et donc, si ultérieurement l'article 1965 était modifié, des indemnités différentes, bien là, au moins les deux seraient... se suivraient.

Donc, moi, ça me convient comme ça. Puis ça atteint exactement l'objectif, là, que j'avais avec mon amendement précédent, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Merci beaucoup. Alors, est-ce qu'il y a un commentaire ou question sur l'amendement proposé par la députée de Mille-Îles? Non. Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 27.1 est adopté? Adopté. Alors, la suite est le 7.11. Je pense que c'est la députée de Mille-Îles aussi.

Mme Dufour : Je vais attendre qu'il soit à l'écran.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

Mme Dufour : Et, pendant qu'on cherche l'amendement, je veux juste dire que je suis quand même... quand même contente d'avoir trouvé cette petite... ce petit oubli. Et, c'est ça, ça aura servi à ça, au moins, de lire la Loi le Tribunal administratif du logement en entier.

OK. Je vais pouvoir le lire. Article 7.11, article 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Insérer, après l'article 7.10 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

7.11. L'article 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) est modifié :

1° par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

«Le locateur doit payer au locataire évincé de son logement les frais de déménagement et l'indemnité prévus au premier alinéa de l'article 1965 du Code civil.»;

2° par l'ajout, au deuxième... au début du deuxième alinéa, de «À moins que le Tribunal administratif du logement n'en décide autrement,».

Vous aurez compris, M. le Président, que c'est exactement le même libellé que précédemment, mais, ici, on vient modifier l'article 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour s'harmoniser dans ce qui est, c'est ça, l'indemnité lorsqu'il y a une démolition. Parce que, c'est ça, tu sais, dans le fond, c'est que c'est comme des... c'étaient, si je me rappelle bien, là, vraiment des procédures distinctes, la démolition versus l'éviction sans démolition, donc là on est venu couvrir les deux cas.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce qu'il y a des questions ou commentaires sur l'amendement proposé par la députée de Mille-Îles? Non. Alors, est-ce que l'amendement introduisant l'article 7.11 est adopté? Adopté. 36.0.1. Un autre amendement proposé par la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : OK. Insérer, après l'article 36 du projet de loi, le suivant :

36.0.1. — là, on est dans les règles transitoires — Les dispositions de l'article 148.0.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) et de l'article 39 de la Loi sur l'aménagement... excusez-moi, la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.01), telles qu'elles se lisaient le (indiquer ici la date qui précède celle de la sanction de la présente loi), s'appliquent à un processus d'éviction si l'avis visé à l'article 148.0.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ou au deuxième alinéa de l'article 33 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, selon le cas, a été transmis avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).

Dans le fond, ici, c'est s'assurer que... c'est les dispositions transitoires, comme je disais, que les anciennes règles d'indemnisation s'appliquent à un processus d'éviction lorsque le locataire a reçu, lui, avant, dans le fond, la sanction de la loi, son avis d'éviction ou l'avis de la demande d'autorisation de démolition.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Merci beaucoup. Questions ou commentaires sur l'article? Aucun. Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 36.0.1 est adopté? Adopté. Alors là, nous en sommes rendus à l'article 1.1.2. OK. Il a déjà été déposé, hein?

Mme Duranceau : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, à ce moment-là, nous reprenons juste l'étude de l'amendement. Oui.

Mme Duranceau : Mais j'aimerais, M. le Président, demander qu'on garde suspendus, là, compte tenu de l'état des discussions, les articles 1.1.2, 1.1.4 et 1.1.5, avec le consentement, j'imagine.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, ça me prend le consentement. Je ne peux pas... Oui. Député de Taschereau.

M. Grandmont : On peut suspendre une minute?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Suspension.

(Suspension de la séance à 16 h 20)

(Reprise à 16 h 23)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Mme la... Allez-y.

Mme Duranceau : Alors donc, on garde suspendus les articles ou non? Est-ce qu'on a consentement?

M. Grandmont : Oui, effectivement, là, on peut les suspendre pour l'instant.

Mme Duranceau : Parfait. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors là, pour juste bien comprendre, c'est 1.1.2, 1.1.4 et 1.1.5. C'est ça? Alors, nous allons poursuivre avec l'amendement 0.5.1. Ça, c'est...

Mme Duranceau : Oui. 0.5.1, on voudrait le retirer, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors là vous voulez procéder au retrait de l'amendement?

Mme Duranceau : Oui. Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. J'aimerais... Si la ministre le veut bien, là, nous expliquer pourquoi elle tient à retirer cet article-là.

Mme Duranceau : Bien, en fait, on complexifiait, finalement, la rédaction de la loi pour essayer d'aider à la compréhension de ce qu'un avis de... un avis de... C'était renouvellement, là?

Une voix : ...

Mme Duranceau : C'est ça, avec l'intention d'augmenter les loyers. Et on pense qu'on peut accomplir le même objectif, là, en ayant un formulaire de bail qui est plus explicite à cet égard-là que de venir complexifier la rédaction du Code civil. Ça va servir les intérêts... Ça va mieux servir les intérêts de la population que de jouer dans le jargon juridique.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Je ne suis pas sûr de comprendre, là. On a un avis... En fait, l'article prévoyait de venir modifier, dans l'avis de... Normalement, là, pour le renouvellement, pour l'intention d'augmenter le loyer, il y a un avis qui est envoyé par le propriétaire. Là, la ministre nous dit que, finalement, on a, dans le bail... il y aurait, dans le bail, des mesures qui viendraient pallier à cet avis-là. Je ne suis pas sûr de comprendre. Je suis désolé.

Mme Duranceau : Bon. Évidemment, là, c'est la discussion d'il y a un bon moment. Oui. Donc...

Le Président (M. Schneeberger) : Voulez-vous qu'on suspende un petit instant? Oui. Nous allons suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 16 h 26)

(Reprise à 16 h 28)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. À vous, la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Alors, désolée, là, pour la confusion. Alors, on veut retirer l'article qui est déjà sur le Greffier pour en déposer un autre qui le modifie puis qui va venir dire que c'est dans le règlement qu'on va venir prévoir les modifications au bail, et non dans le formulaire de bail, là. J'étais... J'étais confuse, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Vous voulez le retirer?

Mme Duranceau : Oui. Puis on va déposer l'autre qui vient présenter ce que je viens de dire.

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

Mme Dufour : Donc, ce n'est pas juste qu'on le retire, là. On va le remplacer par un autre. OK. Bien, on va l'analyser.

Mme Duranceau : ...va dire qu'au lieu d'essayer de l'écrire, comme on avait essayé l'autre fois, là, tu sais, de... puis de tout rentrer dans le même article du Code civil, on dit : Bien, on va venir prévoir par règlement ce que ça doit contenir. Ça fait que ça va nous donner la flexibilité de... là d'être plus... de vulgariser... de vulgariser plutôt que d'être obligés de rester dans des termes qui sont plus juridiques, là, au niveau du code.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Merci. Pourquoi? Pourquoi, en fait? Parce que là, c'est... c'est pour les options, là, de renouvellement ou... bien, d'acceptation. En fait, là, pour l'instant, normalement, selon ma compréhension de la loi, un propriétaire... lors de la période de l'augmentation de loyer, là, un locataire peut... à comme trois choix, en fait, là, on parle vraiment de ça, là, donc a trois choix, soit je demeure dans le logement et j'accepte l'augmentation, soit je demeure dans le logement et je refuse l'augmentation, auquel cas il y aura éventuellement une négociation puis peut-être même un jugement, là, du Tribunal administratif du logement, là, pour statuer, puis il y a je refuse et je quitte, évidemment, qui est la troisième option. Donc, ça, actuellement, ces règles, cette formulation-là... qui, à mon sens, respecte la loi, l'esprit de la loi, là, c'est ce qu'on devrait retrouver dans tous les avis, là, d'augmentation de loyer, qui ne s'y trouve pas tout le temps, là, évidemment, on sait, donc je pense que vous êtes au courant, c'est ça qu'on voudrait venir codifier dans un règlement plutôt que dans la loi.

• (16 h 30) •

Mme Duranceau : ...qu'on voulait venir rajouter des éléments dans la loi. Puis c'était complexe à rédiger, ça fait qu'on a dit : On va les rédiger dans le règlement. Là, évidemment, on retourne à la... toute la conversation d'il y a quelques semaines, là. Alors, la modification... Si on peut retirer celui qui a été déposé — parce que, de toute façon, de toute évidence, personne ne l'avait accepté — on va déposer le nouveau puis on va pouvoir aller dans le détail sur l'explication de cette modification-là.

M. Grandmont : ...de donner le consentement, là, pour... Actuellement, là, cette formulation-là, elle est inscrite où? Est-ce qu'elle est inscrite dans un règlement ou elle est inscrite dans la loi? Où est-ce qu'elle se trouve, là? Ce que j'ai nommé tantôt, là, qui sont les trois possibilités, les trois choix qui s'offrent à la personne locataire, elles sont écrites où, ces... ils sont écrits où, ces choix-là?

Mme Duranceau : ...aux articles 1945, 1947 du code. Mais là, évidemment, quand tu dis à quelqu'un : Réfère-toi aux articles 1945, 1947 du code, c'est ça, tes droits, bien, ce n'est comme pas trop clair. Alors, c'est ça qu'on essayait de venir simplifier puis vulgariser. Mais là on se retrouvait à répéter un peu la même chose à l'intérieur de

l'article de loi, puis ça ne clarifiait pas grand-chose au... Tu sais, personne ne s'entendait sur l'objectif qu'on essayait d'atteindre, alors on a dit : Bien, faisons ça dans un règlement, ça va être plus facile. On ne touche pas à la loi, là. C'est les mêmes... Ça va être les mêmes exigences mais on va pouvoir venir être plus précis dans le règlement.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va?

M. Grandmont : Dans ce cas-là, oui, c'est correct. Ça répond à mes questions pour l'instant. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, consentement au retrait? Retrait? Retiré. Alors, le prochain article est le... si je ne me trompe pas...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Ah! vous allez le rajouter tout de suite. OK. Je ne savais pas. Alors, s'il va être déposé, il est au Greffier? Parfait. On va juste attendre de le voir, au niveau des greffes, au niveau de l'écran. Voilà. Alors, Mme la ministre, je vous laisse lire le nouvel amendement qui introduit l'article 0.5.1.

Mme Duranceau : Donc, l'article 0.5.1, article 1943 du Code civil du Québec. Insérer, après l'article 0.4.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

0.5.1. L'article 1943 de ce code est modifié par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après «L'avis», de «doit indiquer les droits et les recours du locataire prévus aux articles 1945 et 1947 et contenir toute mention prescrite par règlement.[...]».

Donc, cet amendement propose de modifier l'article 1943 du Code civil afin que soient indiqués, dans l'avis du locateur informant le locataire de son intention d'augmenter le loyer, les droits et recours du locataire prévus aux articles 1945 et 1947, lesquels encadrent le droit de contester une telle hausse. Il devrait également indiquer toute mention prescrite par règlement du gouvernement.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, merci, M. le Président. Bon. Premièrement, d'abord, c'est sûr que, quand c'est fait par règlement, on n'a pas la même visibilité, comme élu, là... on n'a pas le même pouvoir, disons, de travailler et le modifier que lorsqu'on est dans un projet de loi, là. Je veux le souligner.

Deuxièmement, j'avais fait état, lorsqu'on avait déposé... lorsque cet amendement-là, le premier, là, celui qui a été retiré, avait été déposé, de la jurisprudence concernant les frais de cour, qui, lorsqu'il y avait une demande qui avait été... tu sais, une hausse avait été justifiée, elle avait été expliquée, les montants étaient substantiellement très bas, là, et je parlais d'une jurisprudence concernant une personne qui avait fait une contestation d'une hausse de loyer de 10 \$ par mois, et qui, finalement, s'était vue... Vu que c'était considéré par la cour comme, finalement... ce n'était pas justifié comme demande, elle avait toute l'information en main pour comprendre que c'était... qu'une hausse de 10 \$ était pleinement justifiée, bien, finalement, il y avait eu des... la personne avait eu à payer les frais de cour.

Et là c'est des montants, là, je ne parle pas des frais d'avocat, là, c'est vraiment juste les frais de cour, c'est des petits montants, mais il reste qu'on discutait de la possibilité de l'indiquer pour qu'il n'y ait pas de surprise quand quelqu'un conteste une hausse. Parce que, des fois, il y a des gens qui veulent contester juste pour contester, même si tout semble justifié, puis on s'entend que 10 \$ par mois, ce n'est pas les hausses les plus substantielles non plus, mais, dans ce cas-ci, il y avait eu une raison pourquoi c'était augmenté. Et donc, de venir le préciser, peut-être que ça éviterait aux personnes qui ignorent cette possibilité-là qu'elles pourraient devoir payer les frais de cour. Et finalement cette personne-là, ça lui a coûté pas mal plus cher que 10 \$ de hausse par mois avec les frais de cours.

Donc, je ne sais pas si on a regardé cette possibilité-là. Je comprends que ça serait dans un règlement, mais je voudrais juste savoir si on a réfléchi à cette possibilité-là.

Mme Duranceau : Oui, oui, oui, tout à fait, là, c'est quand même complexe, là, juste résumer cette...

Mme Dufour : Oui, tout à fait.

Mme Duranceau : Mais je comprends de quoi vous parlez, puis c'est... Effectivement, dans le règlement, on pourrait venir prévoir : Tu restes, tu quittes ou tu restes, mais tu n'es pas d'accord, puis, si tu n'es pas d'accord, bien, tu as le droit d'aller au TAL, mais, en passant, ça se peut qu'il y ait des frais si tu vas au TAL, pour les raisons que vous décrivez. Ça fait que ça, ça pourrait être inscrit dans le règlement pour que la personne comprenne bien dans quoi elle s'embarque, là.

Mme Dufour : C'est ça. Puis l'objectif, ce n'est pas de décourager une personne qui voudrait contester...

Mme Duranceau : ...comprenez l'ensemble de l'oeuvre.

Mme Dufour : Parce que je l'ai vu, moi, quand il y avait... les comptes de taxes municipaux étaient envoyés, là, on disait : Bien, vous pouvez contester votre nouvelle évaluation, par exemple, lors d'un nouveau rôle, puis là on disait :

Par contre, si vous contestez, ça va vous coûter 75 \$. Ça fait que là il y en avait beaucoup qui n'osaient pas le faire. Donc, il ne faut pas non plus que ça décourage, mais, si c'est indiqué dans le cas où on vous a donné toutes les informations et que la hausse, elle est minime... Parce que, dans le fond, ce que je comprends, c'est que le tribunal, dans le cas que je vous parlais, a octroyé une hausse inférieure même... supérieure, pardon, à ce que le propriétaire avait fait. Donc, finalement, en plus, il avait été très généreux avec la personne en faisant cette hausse-là de seulement 10 \$. Donc, c'est... Je comprends, là, que vous allez le regarder, mais ça aurait été bien qu'on puisse en discuter, savoir le libellé, mais, bon, je vous laisse voir le meilleur libellé pour ça. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui, merci, M. le Président. Donc, bien, peut-être pour faire suite un peu à ce que ma collègue des Mille-Îles disait, là, discutait, en fait, là, les frais, là, qui sont... qui peuvent être encourus, là, au Tribunal administratif du logement, pour une fixation de loyer, là, ça peut ressembler à quoi?

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

Mme Duranceau : Ça va être comparable, là, je ne sais pas...

(Consultation)

Le Président (M. Schneeberger) : Vous avez la réponse?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : La réponse s'en vient? OK Allez-y.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, c'est vrai, je dois demander le consentement. On a eu du monde aujourd'hui, pas mal, hein, c'est pas mal... Oui. Alors, consentement pour prendre la parole. Présentez-vous, monsieur.

M. Simard (Patrick) : Merci. Alors, Patrick Simard, président du TAL.

Alors, la réponse n'est pas aussi simple, je vais vous lire le texte, parce que les frais sont prévus par règlement. Il y a un règlement sur les tarifs exigibles auprès du tribunal et également sur les... Alors, l'article 1 du règlement prévoit que pour une demande pour statuer — pardon — sur une modification de bail, en fixation en révision — donc, on vise le cas dont il est question, alors — si le loyer est de 350 \$ ou moins, les frais sont de 54 \$, s'il excède 350 \$, sans dépasser... 65 \$, et si le loyer excède 600 \$, les frais sont de 84 \$.

M. Grandmont : 84 \$?

M. Simard (Patrick) : Et ils sont indexés annuellement.

M. Grandmont : Donc, 54 \$...

M. Simard (Patrick) : 54 \$, 65 \$...

M. Grandmont : ...65 \$ puis 80 \$ et quelques. OK. Donc, ça doit souvent être soit 80 \$ qui s'applique le plus souvent, j'imagine, vu les coûts des loyers. Parce que, si les montants sont indexés, le coût des loyers, dans la charte que vous avez, visiblement... ne l'a pas été visiblement depuis plusieurs années.

M. Simard (Patrick) : Ce règlement-là n'a pas été revu depuis plusieurs années effectivement.

M. Grandmont : C'est ça que je pensais, effectivement.

M. Simard (Patrick) : ...tout à fait.

M. Grandmont : Excellent. OK. Parfait. Donc, ce sont des frais, OK, qui sont associés à des valeurs de loyer, je comprends. Effectivement, là, on le disait tantôt, là, la collègue de Mille-Îles...

M. Simard (Patrick) : ...

M. Grandmont : Oui, vous voulez compléter?

• (16 h 40) •

M. Simard (Patrick) : Je vous ai lu le règlement, mais le règlement qui est publié n'est pas à jour. C'est ce qu'on vient de me dire. Donc, les frais ont été augmentés au 1er novembre. Je pourrais vous les trouver, mais c'est dans cet ordre-là, là, parce qu'il y avait des limites de 3 %, de toute façon, sur les augmentations des frais.

M. Grandmont : C'était pour avoir une idée, là...

M. Simard (Patrick) : Voilà.

M. Grandmont : ...de l'ordre de grandeur que ça pouvait représenter. J'imagine que ce n'est pas des augmentations du simple au double non plus, là.

M. Simard (Patrick) : Je ne voulais juste pas vous avoir induit en erreur. Je m'en excuse.

M. Grandmont : Non, non, c'est bien correct, c'est bien correct, ça répond à ma question. De toute façon, moi, ce que je voulais avoir, c'est un peu l'ordre de grandeur, parce que, pour faire suite à ce que ma collègue des Mille-Îles disait tantôt, c'est... tu sais, elle disait, quand il y avait des contestations possibles pour une évaluation du rôle, des frais de 75 \$ pouvaient s'appliquer, puis ça avait un effet dissuasif sur les personnes. Donc, moi, en tout cas, je comprends qu'on ne pourra pas discuter aujourd'hui du libellé de ce qui... des options, là, qui pourraient s'offrir, qui seraient inscrites dans l'avis de renouvellement ou d'augmentation, en fait, là, et des frais de cet ordre-là pouvaient avoir un effet quand même déjà, selon la députée des Mille-Îles.

Donc, si on inclut ça dans un avis de renouvellement, bien, il y a des bonnes chances que, finalement, bien, on ait de moins en moins de gens qui contestent, surtout qu'on sait que les ménages locataires sont plus souvent qu'autrement des ménages qui ont moins de revenus. Donc, il y a un risque. Moi, je vois vraiment un risque, là, mais vous ne semblez pas d'accord. Vous pouvez peut-être me donner votre son de cloche par rapport à ça.

M. Simard (Patrick) : Merci de me le permettre très rapidement. C'est parce que c'est le locateur qui introduit la demande, c'est le locateur qui paie ces frais-là.

M. Grandmont : C'est le locateur qui paie ça ces frais-là.

M. Simard (Patrick) : Exact.

M. Grandmont : Ah! d'accord. OK. Ah! c'est quand même une différence assez majeure.

M. Simard (Patrick) : Parce que le principe de l'augmentation de loyer, le locateur envoie l'avis. Le locataire, dans la mesure où il conteste, le locateur doit déposer la demande. Alors, ce sont les frais payés par le locateur auxquels pourrait être condamné le locataire pour uniquement... en fait, en raison de la jurisprudence, si le locateur n'a pas tenté de négocier, il n'a pas rempli le formulaire de renseignements nécessaires pour établir le montant au terme du calcul et puis qu'il n'obtient pas le montant qu'il a réclamé. Alors, il faut avoir rempli ces trois critères-là pour avoir droit au remboursement.

Donc, le moment où survient l'événement que le locataire paie les frais judiciaires en totalité, il est plus rare que peut-être anticipé par votre question. Voilà.

M. Grandmont : C'est une précision vraiment importante et intéressante. Maintenant, on disait aussi, là, pour notre compréhension, qu'effectivement, là, donc, si on se rend en fixation au Tribunal administratif du logement, le locataire peut gagner son point si le juge administratif, évidemment, là, montre... arrive à la conclusion que la hausse demandée était supérieure à ce que le locateur puisse... aurait pu demander. Maintenant, s'il y a une contestation par le locataire qui... Il pourrait y avoir des cas... En fait, la question est la suivante : Est-ce qu'il y a des cas où le locataire qui contesterait pourrait se voir demander une hausse plus grande que ce que le locateur avait demandé au départ?

M. Simard (Patrick) : M. le Président...

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

M. Simard (Patrick) : Alors, la réponse, c'est oui, parce que, lorsque le tribunal agit en cette matière-là, on agit en régulation économique. On applique un règlement de fixation. On ne statue pas sur l'augmentation en tant que telle. Donc, c'est aussi vrai que de dire que, si le locateur vous demandait 10, je peux vous accorder 15, mais je peux aussi aller en bas et même en bas de zéro. La Cour supérieure a rendu une décision qui est dans le même sens que celle de la jurisprudence du TAL. Donc, même le locateur pourrait avoir demandé une fixation de loyer et se retrouver avec un loyer moins élevé qu'avant la demande de fixation parce qu'on est en régulation économique.

M. Grandmont : Et la base d'évaluation de la qualité de la hausse est toujours basée sur les indices qui sont produits annuellement par le tribunal — j'allais dire la régie, encore une fois — mais par le TAL.

M. Simard (Patrick) : Le tribunal ne fait que l'application stricte du règlement avec les indicateurs du règlement. Il n'y a rien qui est laissé à l'appréciation du tribunal, hormis la recevabilité des dépenses.

M. Grandmont : Parfait. Effectivement. Excellent, pour cette partie-là. Merci beaucoup. Maintenant, je sais que, donc, on ne traitera pas du libellé aujourd'hui, ce sera fait par règlement. Moi, je... On s'inquiète, en fait, beaucoup, là, dans notre formation politique, là, de la simplicité des choix qui seront offerts, en termes de littératie, là, qui seront offerts aux ménages locataires. Puis ce n'est pas... C'est vrai pour toute la population du Québec, le niveau de littératie, en général, n'est pas particulièrement tout le temps élevé. Puis il faut évidemment penser à tout le monde. Il faut évidemment penser à protéger les personnes et les ménages les plus vulnérables chez lesquels on trouve malheureusement aussi, souvent, un niveau de littératie qui est plus bas.

Est-ce qu'on peut avoir l'engagement, là, de la ministre que le règlement qui viendra encadrer les libellés, qui viendront, dans le fond, expliciter, là, ce qu'on trouve aux articles 1945 et 1947, sera d'un niveau de littératie, mais on ne peut plus clair et compréhensible pour toute la population?

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

Mme Duranceau : Oui, ça va être clair.

M. Grandmont : Quels mécanismes la ministre compte utiliser pour s'assurer d'un niveau de littératie suffisamment bon pour être capable de répondre, là, aux besoins de la population qui sera touchée éventuellement par ces avis d'augmentation?

Mme Duranceau : Bien là, on va rédiger un règlement, là, qui est clair puis qui a un langage clair, puis qui — je pense que ce n'est pas la première fois que ça se fait, là, ça fait que... — un langage qui est compréhensible pour des gens qui n'ont pas nécessairement tous un background juridique, là.

M. Grandmont : Parfait. Bien, si je peux me permettre une suggestion, là, je sais qu'il existe, là, toutes sortes de guides, d'organismes qui sont spécialisés en la matière. Donc, j'invite vraiment la ministre à consulter ces guides et ces organismes-là pour s'assurer d'avoir un niveau de littératie qui est adéquat pour les personnes, les ménages locataires.

Mme Duranceau : Parfait. Merci.

M. Grandmont : Maintenant, j'ai une autre question aussi, si je peux me permettre, sur la question des baux. Généralement, on a un modèle, on a un bail standard, là, qui existe, puis des formulaires, aussi, là, des formules standards qui existent sur le marché, sur le site de la régie... pardon, du TAL, du TAL — c'est la fatigue — où on peut trouver, dans le fond, les libellés qui sont à utiliser dans ce genre de contexte là. C'est un outil qui est important à utiliser. Évidemment, ça permet d'avoir une certaine... pas cohérence, mais une concordance, en fait, avec les textes de loi, puis, en fait, ce qui est produit, là, par règlement éventuellement. Qu'en est-il des baux maison? Est-ce que la ministre a un avis sur l'utilisation des baux maison au regard des discussions qu'on a actuellement, là, sur les différents choix, les trois options, là, qui sont offertes lors d'un avis de renouvellement?

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

Mme Duranceau : Oui, le formulaire de bail, il est obligatoire. Alors, s'il y a des baux maison, bien, ce n'est pas conforme, là.

M. Grandmont : Là... hein? Il y a des propriétaires qui n'utilisent pas un bail... le bail standard, si vous voulez, puis l'avis de renouvellement non plus n'est pas tout le temps... ce n'est pas sur un bail, en fait, là, c'est un papier qu'on reçoit, là. J'ai déjà été locataire aussi, puis c'est un bout de papier, là, qui est versé dans une enveloppe, qui est dans la boîte aux lettres puis qui m'offre le choix, au regard de l'augmentation qui est proposée, d'accepter l'augmentation, et je reste, ou, souvent, aussi d'avoir juste le deuxième choix, là, qui est : Je refuse et je quitte. On a vu ça souvent. Comment on va faire pour s'assurer que ce genre de mécanisme là n'arrive pas, qu'on offre seulement deux choix au locataire, ce qui a malheureusement été documenté, qui existe encore trop souvent, actuellement, là, dans le marché locatif privé?

Mme Duranceau : Ça, là, l'objectif de 0.5.1, c'est de prévoir par règlement ces nuances-là. Alors, c'est... ça va être rédigé à cet endroit-là.

M. Grandmont : Est-ce qu'il y aura une... Parce que là on va avoir un nouvel outil entre les mains avec le nouveau règlement, avec peut-être une nouvelle formulation, là, qui devrait s'apparenter à ce qu'on a discuté, là. Est-ce qu'il y aura une, comment je dirais ça, une campagne de publicité auprès des propriétaires, sans nécessairement acheter des panneaux-réclames, là, sur le bord des autoroutes, là, mais de s'assurer que les associations de propriétaires, notamment, reçoivent l'information quant aux changements législatifs qui seront apportés?

Mme Duranceau : Bien, le TAL a une mission d'information, ça fait partie de ça. Puis, comme ministre de l'Habitation, c'est aussi un des éléments que je considère être important pour que tout le monde connaisse ses droits puis soit bien informé. Donc, c'est dans notre logique, là. Alors, il y aura les outils qu'il faut pour... comme quand on a à diffuser de l'information, comme quand le gouvernement a à diffuser de l'information.

M. Grandmont : Parfait. J'ai entendu, Mme la ministre, là, dire qu'effectivement c'est important de faire connaître les droits. Je voudrais juste m'assurer qu'elle voulait aussi dire que c'est important de faire connaître les devoirs aussi, là, des différentes parties. Évidemment, j'entends que c'est positif de sa part.

Mme Duranceau : ...il y a des devoirs puis il y a des droits, et il y a des obligations pour les deux parties.

M. Grandmont : Parfait. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Alors, oui, député de Jean-Talon.

• (16 h 50) •

M. Paradis : Merci. À l'article 1947, en fait, c'est un droit et un recours qui est principalement concédé au locateur, de faire une demande au tribunal lorsque le locataire a refusé. Donc là, c'est une question qui est peut-être un peu plus juridique aussi, là, mais... Parce que je suis d'accord avec le principe de l'amendement proposé, hein, c'est-à-dire qu'on veut donner plus d'information, je pense, au locataire dans l'avis, en lui parlant plus précisément des recours prévus aux articles 1945 et 1947. Mais donc 1947, c'est surtout pour le locateur. Est-ce qu'ici, première... Une question ouverte, là : Est-ce qu'ici on réfère surtout à la dernière partie, là, quand on dit que, si le locateur omet de faire la demande au tribunal, «le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures»? Parce que, sinon, à quoi ça sert, là, d'avoir cette mention-là, de faire référence à 1947 dans l'article, dans la modification proposée à l'article 1943?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, c'est qui?

Mme Duranceau : Me Simard.

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

M. Simard (Patrick) : Oui. Alors, effectivement, vous avez bien visé, là, c'est le contenu du dernier segment de 1947 qui informe notamment le locataire que, si le locateur n'a pas fait sa demande en fixation de loyer, alors, le bail est reconduit aux mêmes conditions que celles avant l'avis d'augmentation. Alors, c'est un... ça m'apparaît être un élément d'information à la protection du locataire que de l'inclure, notamment, dans l'avis qui pourrait être prescrit par règlement.

M. Paradis : Est-ce que l'amendement, à ce moment-là, pourrait être un peu plus clair que c'est cette partie-là qui est visée, ou vous considérez que c'est implicitement compris avec la référence à 1947?

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

M. Simard (Patrick) : Oui. Je vous dirais, si vous regardez déjà les avis que le tribunal met à la disposition des citoyens, le contenu est déjà là, sauf qu'il n'est pas rendu obligatoire. Et ce qu'on voulait viser par cette mesure là, à 0.5.1, c'était que tout le monde se conforme, justement, au contenu qui est le même que celui que le tribunal offre à la population comme avis modèle. Donc, je ne crois pas que c'est nécessaire d'aller préciser davantage, parce que le contenu de l'avis, actuellement, mis à la disponibilité de tout le monde contient la mention de l'obligation du locateur de faire sa demande, du fait que de ne pas le faire, il y a une conséquence, et que le bail est continué aux mêmes termes et conditions avant la modification. Donc, je ne crois pas que c'est nécessaire d'aller davantage préciser que ce que le contenu nous offre aujourd'hui.

M. Paradis : Est-ce qu'on aurait pu dire, par exemple, que c'est essentiellement le texte des articles 1945 et 1947 qui doit être pris pour qu'on donne de la clarté à l'article et à l'obligation qu'on se fait, qui va dans le sens de ce que vous venez de dire, là?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Bien, je vous dirais, à ce stade-là, c'est une question d'opinion, là. Moi, je pense que de ne viser que 1945, 1947, comme le fait 0.5.1, me semble suffisant et assez clair dans la mesure où c'est l'orientation qui vous est présentée, de rendre disponibles, connus de tous, les conséquences pour les uns et les autres, les droits et obligations des uns et des autres, et particulièrement la protection du locataire quant à son droit au maintien dans les lieux si le locateur ne fait pas la demande de fixation et aussi du fait qu'il n'a pas à payer l'augmentation.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? Oui. Alors, s'il n'y a pas d'autre... Oui, député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui, merci. Je voulais savoir, est-ce que... Au Tribunal administratif du logement, il y en a combien par année, bon an mal an, là, des demandes ou des jugements pour des fixations de loyer?

M. Simard (Patrick) : Plusieurs milliers. Je peux vous dire qu'en ce moment je pense que, durant... On m'envoie l'information à l'instant, là. Il me semble que, cette année, on a atteint le record absolu, là. On était autour de 14 000 dossiers pour 2022-2023, pour l'année financière. Puis on anticipe au moins ça pour la prochaine année. Tout à fait.

M. Grandmont : Je peux facilement imaginer, là, que l'augmentation des... bien, en fait, la hausse du coût de la vie a un impact sur la capacité de payer, là, des ménages locataires, évidemment. Donc, on a peut-être tendance à vouloir éviter que ce poste-là, qui est le plus important pour la plupart des ménages québécois, là, on tente d'essayer de limiter les hausses, là, qui peuvent être liées à ça, évidemment, là. Donc, c'est quand même important. Est-ce qu'il y a un engorgement? Est-ce que le TAL arrive à bien traiter ces différentes causes là dans des délais qui sont raisonnables et qui respectent, j'imagine, à quelque part, la loi? Il doit y avoir des délais qui sont prescrits, là, pour répondre à... Je comprends qu'on est dans une négociation, là, de type un peu commercial, mais il doit y avoir des délais qui sont respectés, là.

M. Simard (Patrick) : Oui. J'apprécie particulièrement le propos. Je vais vous expliquer pourquoi.

M. Grandmont : Oui.

M. Simard (Patrick) : Parce que le TAL est excessivement performant. On a amélioré nos délais de 26 % depuis les six dernières années et également en fixation de loyers. Mais, parfois, vous verrez, dans nos rapports de gestion, que, notamment, la fixation de loyers atteint des seuils d'attente, pour des audiences, qui sont surprenants, mais je vais vous expliquer pourquoi. Parce que, lorsque survient la saison des renouvellements, là, de janvier à mars, vous en avez parlé tout à l'heure, donc, janvier, février, mars, les avis s'en... les avis du locateur quittent pour aller au locataire. Il a un mois pour répondre et l'autre a un mois pour faire sa demande.

Si je n'atteins pas tous mes locataires la première semaine de janvier ou la deuxième, alors je dois, moi, comme tribunal, si j'ai des demandes de fixation de loyer qui rentrent, attendre la fin de la période du trois mois parce que la fixation de loyers se fait par immeuble. Alors, je vais attendre que tout le monde ait reçu leur avis ou à peu près, là, attendre que toutes les demandes de fixation de loyer soient déposées au tribunal avant de les convoquer parce que je ne peux pas faire de la fixation de loyer pour un différend de l'autre. Alors, ça, c'est ce qui crée le délai, d'une part. D'autre part, il y a des tours à logements de 300, 400 appartements où est-ce que là, bien, vous allez comprendre qu'il y a des gens qui ont des avocats, ils ne sont pas toujours disponibles. Alors, on se retrouve...

On a vu une année, là, nos délais étaient astronomiques. Pourquoi? Pour deux dossiers. Ce n'est pas compliqué, il y avait deux dossiers d'environ 300 puis 400 appartements qui étaient comme... qui étaient comme sur pause parce que les avocats ne trouvaient pas de date. Alors, ce n'est certainement pas la performance du tribunal, mais la disponibilité de tout ce beau monde qui fait que, parfois, on atteint des seuils d'attente un peu différents.

M. Grandmont : Intéressant. Je posais la question parce que, de la façon que 1947, dans le Code civil du Québec, est écrit, en fait, c'est que... En fait, le locateur, lorsque... Ça dit : «Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus...» Mais c'est comme si ça envoie le message qu'à partir du moment où il y a un refus, ça s'en va directement au TAL. Est-ce que... Je ne sais pas, je lance l'idée comme ça, mais on l'a vu, là, dans le projet de loi n° 22 sur les expropriations, il y a des mesures pour faciliter une négociation hors cour, d'avoir des... je ne me souviens plus du terme qui était employé, là, mais...

Une voix : ...

M. Grandmont : Pardon?

Des voix : ...

M. Grandmont : Une médiation, une conciliation, effectivement, avant, ou juste de négocier, de demander. Bien, c'est refusé, mais ça s'en va vers une négociation. Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu, des fois, de trouver d'autres mécanismes pour désengorger le tribunal qui pourrait servir, d'autre part, à d'autres choses?

M. Simard (Patrick) : Alors c'est... Si vous me permettez, si les gens utilisaient les outils mis à leur disposition, je n'arriverais probablement pas à 14 000 dossiers de fixation de loyer, parce que le tribunal met à la disposition de tous un outil dans lequel il est simplement nécessaire d'inscrire les données que le locateur doit fournir pour avoir le remboursement de ses frais. Il s'agit de les inscrire là. Je le répète, régulation économique, le montant à lequel vous allez arriver, c'est le montant à lequel le tribunal arriverait, d'une part, et, d'autre part, le tribunal offre des services de conciliation et les offres de conciliation sont faites, notamment, sur ces dossiers-là également.

M. Grandmont : Merci. Très intéressant. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : J'ai le député de Lac-Saint-Jean qui veut... qui a une question.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Oui, bien, en fait, j'écoute, j'écoute, mes collègues en avant de moi, c'est très, très intéressant, c'est... On a travaillé pendant un bout de temps, pendant deux semaines, faire avancer le projet de loi. On a réussi à trouver des... de la collaboration, des façons de s'entendre, d'améliorer le projet de loi. Mais, tu sais, je veux quand même m'adresser à mon collègue du Parti québécois que, pendant un bout de temps, il n'y avait personne qui était présent à cette étude détaillée là, et j'ai de la misère à voir parce qu'on... il me semble qu'on revient sur des éléments, sur des choses qu'on a déjà expliqué à maintes et maintes reprises lors d'étude détaillée des dernières semaines, des derniers jours. Donc, tu sais, on ramène des choses qu'on a eu amplement le temps de discuter, qu'on s'est entendu, et on revient avec des éléments qui ont été répondus plusieurs fois. Moi, il me semble que, pour le bien de nos citoyens, ça aurait été intéressant qu'on puisse enfin arriver, là, à un aboutissement parce qu'on le fait pour nos citoyens. Puis on a expliqué beaucoup de choses, on a répondu à beaucoup des questions. Vous ramenez des questions et, pendant un certain moment, vous n'étiez pas présent, là, aux discussions qu'on a eues ici.

En tout cas, c'est mon point, c'est le point que je voulais apporter, mais je sais qu'on aura la chance, là, de continuer et de faire avancer encore le projet de loi sur des choses, mais c'était le commentaire que je voulais faire, M. le Président.

• (17 heures) •

Le Président (M. Schneeberger) : C'est beau. Vous avez le droit à vos commentaires, député de Lac-Saint-Jean, par contre, on ne peut pas souligner la non-présence d'un député ici, en ces lieux. Alors, c'est ce qui est... Voilà.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Exactement. Alors, avec l'heure qu'il est, nous allons... Oui?

M. Paradis : ...interpeler directement, est-ce que je pourrais répondre, M. le Président?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Il n'y a pas de consentement pour... Bon, pas de consentement. Nous ne pouvons...

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, à l'heure qu'il est, nous ajournons les travaux sine die.

(Fin de la séance à 17 h 01)