

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 14 septembre 2023 — Vol. 47 N° 18

Consultations particulières sur le projet de loi n° 31 — Loi
modifiant diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (1)

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

2023

Commission de l'aménagement du territoire

Le jeudi 14 septembre 2023 — Vol. 47 N° 18

Table des matières

Remarques préliminaires	1
Mme France-Élaine Duranceau	1
Mme Virginie Dufour	2
M. Andrés Fontecilla	3
M. Joël Arseneau	3
Auditions	3
Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)	4
Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)	11
Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)	19
Réseau FADOQ	29
Réseau québécois des OSBL d'habitation	36

Autres intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme Chantale Jeannotte

Mme Désirée McGraw

Mme Amélie Dionne

M. Yannick Gagnon

Mme Linda Caron

- * M. Marc-André Plante, CORPIQ
- * M. Éric Sansoucy, idem
- * M. Benoit Ste-Marie, idem
- * Mme Isabelle Demers, APCHQ
- * M. François Bernier, idem
- * Mme Isabelle Rinfret, idem
- * M. Laurent Levesque, UTILE
- * M. Maxime Pelletier, idem
- * Mme Gisèle Tassé-Goodman, Réseau FADOQ
- * M. Philippe Poirier-Monette, idem
- * Mme Jessie Poulette, Réseau québécois des OSBL d'habitation
- * M. Jacques Beaudoin, idem
- * M. André Castonguay, idem

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 14 septembre 2023 — Vol. 47 N° 18

Consultations particulières sur le projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (1)

(Onze heures trente-sept minutes)

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

Je souhaite la bienvenue à tous. Et je vous demanderais de bien vouloir regarder vos téléphones cellulaires, qu'elles soient bien éteintes.

Alors, la commission était réunie aujourd'hui afin de procéder aux consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Mme la secrétaire, est-ce que nous avons des remplaçants?

La Secrétaire : Oui, M. le Président. M. Ciccone (Marquette) est remplacé par Mme McGraw (Notre-Dame-de-Grâce) et M. Kelley (Jacques-Cartier) est remplacé par Mme Caron (La Pinière).

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous débutons ce matin avec deux groupes : la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, qui sont ici présents, et nous aurons aussi l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec en visioconférence.

Alors, je demanderais le consentement pour dépasser de... l'heure de 13 heures, étant donné que nous sommes déjà à 11 h 37. Il y a consentement?

Des voix : Consentement.

Remarques préliminaires

Le Président (M. Schneeberger) : Consentement. Parfait. Alors, j'invite la ministre responsable de l'Habitation à faire ses remarques préliminaires si elle veut prendre son temps. Vous avez six minutes pour... pour temps de parole.

Mme France-Élaine Duranceau

Mme Duranceau : Parfait, merci beaucoup, M. le Président de la commission. Alors, je tiens à saluer mes collègues députés, merci d'être à mes côtés. Et, bien sûr, mes collègues députés des oppositions, merci d'être là. Et je nous souhaite des débats constructifs. Alors, bonjour à toutes et à tous. Donc, je remercie mes collègues parlementaires qui sont ici aujourd'hui ainsi que les participantes et participants qui auront l'occasion de contribuer aux consultations particulières du projet de loi n° 31 modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Ce projet de loi, que j'ai eu le plaisir de déposer à l'Assemblée nationale en juin dernier, vise entre autres l'atteinte d'un équilibre entre trois grands principes : le droit au maintien dans les lieux, le droit de propriété et le fait que l'écosystème locatif est fondé sur une négociation entre les locataires et les propriétaires.

Pour bien faire respecter ces grands principes, il nous apparaît également nécessaire de renforcer l'efficacité des interventions du Tribunal administratif du logement. Certaines mesures auront aussi un impact sur la préservation, l'accroissement et une meilleure gestion du parc de logement social et abordable.

Compte tenu du contexte, je n'ai pas été surprise que le projet de loi suscite de vives réactions. C'est pourquoi je suis heureuse d'être ici dans un esprit constructif afin d'écouter les positions et recommandations de chacun. Sachez que je serai à votre écoute et que vos commentaires seront pris en compte dans nos réflexions. En bout de ligne, nous avons tous le même objectif, c'est-à-dire de mettre de l'avant des solutions efficaces afin, notamment, de contribuer à augmenter la disponibilité de logement ainsi que son abordabilité.

• (11 h 40) •

Ce projet de loi s'appuie sur une prémisse incontournable : il y a, au Québec comme ailleurs au Canada et dans le monde, des enjeux préoccupants en matière de logement. Les plus récentes données de l'enquête sur les logements locatifs, réalisée en 2022 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, confirment que l'offre de logement demeure à des niveaux bas dans de nombreuses municipalités au Québec sous l'effet d'une forte demande, notamment en ce qui concerne l'accès à des logements à un coût abordable. D'ailleurs, parmi les six grandes régions métropolitaines de recensement, quatre présentent des taux d'inoccupation inférieurs à 1 %. Seules les régions métropolitaines de recensement de Montréal et de Québec présentent un taux légèrement supérieur, donc 2 % pour Montréal, 1,5 % pour Québec. Également, la majorité des autres centres urbains ont des taux inférieurs à 1 %. Alors, ces données montrent une réalité évidente : il manque de logements.

Et, que ce soit par le biais des ententes et des partenariats que nous avons signés, des programmes que nous avons mis sur pied, les investissements que nous avons réalisés, nous avons mis de l'avant différentes solutions novatrices pour améliorer la situation partout au Québec. Et il faut continuer. Nous l'avons fait de concert avec l'ensemble

des partenaires et acteurs du milieu, j'en suis fière, car, s'il y a une chose dont je suis convaincue, c'est que la situation actuelle interpelle l'ensemble des intervenants et elle doit nous amener à optimiser notre collaboration.

Tout cela donne déjà des résultats concrets, comme en témoigne le fait qu'il y a présentement près de 5 000 logements sociaux et abordables en chantier au Québec, soutenus financièrement par les différents leviers que notre gouvernement a contribué à mettre en place. On parle ici de plus de 3 500 dans le cadre d'AccèsLogis Québec et d'AccèsLogis Montréal, de plus de 1 060 découlant de nos partenariats avec les Fonds de solidarité FTQ, Desjardins et Fondation, puis de plus de 260 associés aux différentes phases de l'Initiative de création rapide de logements du gouvernement du Canada, et même d'une quarantaine de logements issus du Programme d'habitation abordable Québec. Et ce n'est qu'un début.

Je tiens à ajouter que plus de 1 700 logements destinés à des personnes en situation d'itinérance sont soit en chantier, soit en développement partout au Québec. Est-ce que c'est assez? La réponse, c'est non. Et nous devons en faire plus pour venir en aide à cette clientèle vulnérable. Nous l'avons vu ce matin, avec le dévoilement des chiffres, 10 000... 10 000 personnes en situation d'itinérance, c'est énorme, et c'est sans parler de l'itinérance cachée. Il faut en faire plus, et c'est mon intention et c'est l'intention de notre gouvernement. Avec mon collègue Lionel Carmant, nous planchons sur des solutions car il faut redonner une dignité à ces personnes qui sont des citoyens à part entière de notre société.

Évidemment, ce projet de loi ne réglera pas tout à lui seul. C'est un des éléments sur lequel il faut travailler. Des facteurs comme l'inflation, les taux d'intérêt et le manque de main-d'oeuvre resteront des éléments avec lesquels il faudra continuer de composer. Mais ce projet de loi posera un jalon important, un jalon auquel s'ajouteront nos autres initiatives pour développer une véritable approche constructive que l'on proposera dans notre plan d'action gouvernemental en habitation, actuellement en élaboration.

Permettez-moi de préciser, et je... j'achève, permettez-moi de préciser les principales améliorations que pourrait apporter le projet de loi n° 31, s'il est adopté, soit une offre... une offre... offrir une meilleure protection aux locataires, comme de prévoir l'indemnité à verser aux locataires en cas d'éviction et d'écarter la présomption de bonne foi du locateur dans le cadre d'un recours en dommages et intérêts intenté par un locataire dont le logement a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction. Aussi, pour la clause F, il est proposé que le locateur précise dans le bail le loyer maximal qu'il pourra exiger dans les cinq années suivant la date où l'immeuble peut être loué. Le projet de loi pourrait permettre aussi de préserver et accroître l'offre de logements sociaux et abordables, d'offrir une latitude aux locateurs dans le choix de leurs locataires lors d'une cession de bail...

Le Président (M. Schneeberger) : ...vous êtes... on est... on est déjà... en négatif, là.

Mme Duranceau : Parfait. C'est bon. C'est correct. On va poursuivre ensemble.

Le Président (M. Schneeberger) : C'est bon. Alors, désolé, on essaie de respecter les règles. Alors, j'invite maintenant la députée de Mille-Îles à faire ses remarques. Vous avez un temps de 4 min 30 s.

Mme Virginie Dufour

Mme Dufour : Merci, M. le Président. On se retrouve. Une nouvelle session et un nouveau projet de loi. Vous étiez avec moi pour le projet de loi n° 16. Et... Et donc moi, c'est un grand honneur d'être ici, accompagnée de ma collègue... non, ma collègue, la députée de?

Une voix : ...

Mme Dufour : Notre-Dame-de-Grâce. On se connaît plus par nos noms que nos comtés. Donc, c'est un grand honneur pour moi d'être ici, accompagnée de ma collègue de Notre-Dame-de-Grâce. Et je remercie la ministre de nous donner l'occasion, là, de... de travailler sur un projet de loi qui est quand même important. Et je salue évidemment les membres des oppositions qui sont présents et... et tous les autres députés de la partie gouvernementale qui nous accompagnent.

Donc, comme je disais, c'est un projet de loi qui, malgré qu'il n'a que 38 articles, pourrait s'avérer très important. Nous vivons une crise du logement qui est vraiment majeure au Québec, les taux d'inoccupation, la ministre en a parlé, n'ont jamais été aussi bas, et il y a quelques éléments dans ce projet de loi là qui ont... qui sont intéressants, notamment, de venir fixer un montant maximal pour les cinq premières années du... d'un nouveau logis sur le marché. Ce qui est... Ce qui n'est pas présentement le cas, et donc il y a des gens qui ont eu des mauvaises surprises. La présomption de refus aussi, lors d'avis d'éviction, ça, c'est quand même un pas important, et le recalcul des indemnités à verser aux locataires qui ont été révisées, là. Ça, ça, c'est des points que je considère qui sont très positifs.

Par contre, il y a beaucoup de préoccupations avec ce projet de loi, notamment, évidemment, tout ce qui entoure la cession de bail, qui a été abondamment médiatisé. Mais quelque chose qui a été un peu moins... qu'on a moins parlé, mais qui me préoccupe beaucoup, c'est l'affaiblissement du logement social qu'on peut trouver dans certaines clauses de ce projet de loi, notamment la possibilité d'aliéner des HLM pour du logement abordable. Et on s'entend que le logement abordable, ce n'est pas du logement social. Et donc ce serait déplorable qu'on perde des logements sociaux, déjà qu'on en manque beaucoup. Et il y a aussi la... une possibilité que la CMM puisse faire des contributions à des projets d'habitation et... alors qu'elle était dans l'obligation de faire des contributions seulement pour du logement social. Et «habitation», c'est très large.

Il y a aussi le... une autre préoccupation, c'est les objectifs d'autofinancement de la Société d'habitation du Québec, la SHQ, qu'on... qu'on peut lire à travers le projet de loi, là, que... qu'elle pourra offrir des services payants. Alors, on va... on va voir un peu plus de quoi il s'agit, mais pour... de prime abord, ça... ça inquiète un peu.

Il y a... Et, le point majeur, c'est qu'il n'y a rien, vraiment, dans ce projet de loi là, qui n'aura d'impact, au bout du compte, sur la crise du logement, rien de majeur, du moins, rien de structurant. C'est certain. Donc, nous serons présents pour bonifier le projet de loi, écouter les groupes, évidemment, qui ont beaucoup, beaucoup... qui auront certainement beaucoup de propositions pour... pour cet aspect-là, et j'ai hâte d'entendre les intervenants qui... qui vont se succéder.

Par contre, je voudrais souligner qu'il est désolant qu'on... qu'on trouve encore, à cette heure-ci, deux plages libres dans notre horaire, alors qu'on a... on a soumis des groupes, on a soumis des groupes, mais qui ont été refusés par la partie gouvernementale. C'était le cas de la ville de Gatineau, qui, finalement... on a réussi, suite à un troisième désistement, à faire intégrer, mais il reste toujours la Fédération étudiante collégiale du Québec et la Confédération québécoise des coops d'habitation, que nous avons sollicitées, que nous avons demandé qui soient intégrées, et qui ont été refusées par... par le gouvernement. Et donc, compte tenu de l'importance d'un tel projet de loi, je ne pense pas qu'on puisse se permettre d'avoir des plages libres actuellement. Je pense que c'est important qu'on entende un maximum d'intervenants. Alors, j'invite... j'invite la partie gouvernementale à revoir ce... sa décision à ce sujet-là.

Et... Et, pour moi, là, ça va conclure mes remarques introductives. Je vous remercie beaucoup, M. le Président. Puis bien hâte de travailler avec la ministre de façon constructive.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition, et j'entends le député de Laurier-Dorion pour... vous avez 1 min 30 s.

M. Andrés Fontecilla

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, je suis très, très content d'être ici pour commencer l'étude... l'étude détaillée du pl n° 31 et les auditions avec nos invités, qu'on va entendre dans quelques minutes. Je salue Mme la ministre, son... ses collègues également, M. Patrick Simard, du Tribunal administratif du logement, et ses collègues, là. Je salue mes collègues des... des oppositions. Je pense qu'on va faire un travail constructif.

C'est un projet de loi important qui a suscité beaucoup de polémiques. Il y a quelques avancées, quelques reculs importants. On sait le... le débat qu'il y a autour de la cession des... des baux, en... en particulier, on va étudier cette question-là très attentivement. Il y a beaucoup de gens, beaucoup de gens, au Québec, qui nous regardent, et je pense que j'arrive ici avec une vision constructive : faire avancer les bons... les bons points, essayer d'améliorer le... ce qui nous paraît des reculs. Mais évidemment, là, il faut travailler dans un contexte de crise, là. On a entendu les chiffres sur l'itinérance visible aujourd'hui, c'est vraiment grave, ce qui se passe au Québec en ce moment. Donc, on va... je pense que l'ensemble des députés ici présents vont mettre beaucoup d'efforts pour faire en sorte que ce projet de loi soit nettement amélioré. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, député de Laurier-Dorion. Alors, maintenant, j'aurais besoin du consentement... (panne de son) ...de... les Îles-de-la-Madeleine, pardon, puisse faire ses remarques préliminaires. Consentement?

Des voix : Consentement.

• (11 h 50) •

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, vous avez 58 secondes, M. des Îles-de-la-Madeleine.

M. Joël Arseneau

M. Arseneau : Merci beaucoup, M. le Président. Merci à mes collègues de me permettre quelques notes introductives. Je suis très heureux de faire partie de... des travaux de la commission aujourd'hui. C'est effectivement un enjeu extrêmement important pour... pour tous les Québécois, la crise du logement, que le gouvernement a enfin reconnue. Puis on voit quel genre de conséquences ça peut apporter, là, notamment lorsqu'il est question de... de l'itinérance.

Alors, qu'on dépose un projet de loi, je pense, c'est une première étape. La ministre a évoqué le fait que ça ne réglerait pas tout, effectivement, mais il faut commencer quelque part. On aura des amendements à apporter au projet de loi, notamment pour s'assurer que ce projet de loi là, il réponde à l'objectif numéro un qu'on a tous, j'espère, c'est de pouvoir permettre un accès plus grand à un logement, et à un logement qui est abordable, dont on a les moyens de se... de se l'offrir. Et évidemment je fais référence ici, là, à la cession de bail. C'est un des moyens qu'on fait disparaître. Alors, nous, ce sera notre principal cheval de bataille.

Mon temps est déjà écoulé. Merci, et bons travaux.

Auditions

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous recevons ce matin les gens de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec. Alors, bonjour à vous trois. Alors, dans un premier temps, vous présenter et, par la suite, vous avez un 10 minutes pour faire vos exposés. Et on procédera avec des échanges avec les députés par la suite.

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)

M. Plante (Marc-André) : Merci. Alors, M. le Président, Mme la ministre de l'Habitation, Mmes, MM. les députés, bonjour. Mon nom est Marc-André Plante. Je suis directeur des Affaires publiques et des Relations gouvernementales à la CORPIQ. Je suis accompagné aujourd'hui de notre président, M. Éric Sansoucy, et de notre directeur général, M. Benoit Ste-Marie. Tous deux propriétaires de logements locatifs dans le Grand Montréal, ils sont ni plus ni moins l'un des nombreux gestionnaires privés d'un vaste parc locatif abordable, d'ailleurs en bas de 750 \$, comme le rapportait en juin dernier la SCHL, à savoir que 23 % des logements dans le Grand Montréal sont sous 750 \$. 23 %, concrètement, ça veut dire quoi? C'est 145 000 logements privés dans la RMR de Montréal qui sont sous les 750 \$.

Un sondage Léger Marketing qui a été fait pour le compte de Vivre en ville, qui est un organisme qui est plutôt de tendance à soutenir les locataires, nous révélait — auprès de 5 550 locataires — récemment que 60 % des locataires de Montréal paient moins de 1 000 \$ en ce moment. C'est 64 % à Québec et, dans le reste du Québec, c'est à 79 %. En bon français, le Québec offre déjà les plus bas loyers au Canada. Et le nombre de logements abordables dans le secteur privé est parmi les plus grandes réussites du système des 40 dernières années au Québec. Nous pouvons être fiers d'avoir un tel bassin de logements abordables. Et les propriétaires que nous représentons aujourd'hui, malgré les circonstances difficiles récemment, ont pris soin de leurs locataires dans ce... dans ce contexte.

Or, comme l'explique le mémoire que nous déposons aujourd'hui, tout ceci arrive à un point de rupture, car le parc de logements a besoin de rénovations, et les propriétaires sont bloqués par une législation qui est désuète.

En premier lieu, nous partageons la volonté du gouvernement de revitaliser le secteur locatif, et nous saluons le courage politique d'agir. Globalement, la CORPIQ souhaite l'adoption du projet de loi n° 31, mais espère des modifications qui aideraient à solutionner la crise du logement. Il y a aujourd'hui un réel désir de comprendre les problématiques de notre secteur d'activité, et c'est dans cet esprit que nous partagerons... donc nous partageons ce mémoire aujourd'hui, lequel a d'ailleurs endossé également l'Institut du développement urbain, l'IDU, qui nous soutient dans cette démarche aujourd'hui.

La CORPIQ veut être bien claire aussi aujourd'hui avec les parlementaires : nous croyons à l'importance d'une offre diversifiée en habitation, qui implique notamment des investissements publics en logement social et abordable. Nous voyons les secteurs des OBNL, du milieu communautaire, comme des partenaires de cet écosystème en habitation, et nous souhaitons évidemment qu'on agisse de... au pluriel dans les actions qui seront menées et avec ce projet de loi.

Maintenant, allons dans le vif du sujet avec les modifications proposées dans le projet de loi n° 31. La cession de bail a fait couler beaucoup d'encre au cours des derniers temps. Pourtant, la pièce législative corrige une dérive contraire à l'esprit et à la volonté du législateur depuis plus de 30 ans. Rappelons que l'adoption du projet de loi n° 31 permettra toujours la cession de bail, mais à des conditions plus équilibrées entre locateurs et locataires.

Jusqu'à il y a cinq ans, une cession de bail était rare au Québec. Moins de 5 % des propriétaires des... de la CORPIQ nous disaient avoir vécu une telle situation il y a cinq ans. Essentiellement, les cessions se passaient plutôt bien et dans le respect de la loi, les propriétaires se montraient compréhensifs, le tout se déroulait dans l'harmonie et la transparence.

Or, ce qui était harmonieux et... et transparent ne l'est plus. Aujourd'hui, la cession de bail s'est transformée en un marché parallèle où la marchandisation des baux est monnaie courante, souvent sans l'accord du propriétaire et le plus souvent par une désinformation alarmante. De plus en plus de propriétaires privés ont connu une cession de bail au fil des années : 10 % en 2021, resondage, 15 % en 2022 et cette année, en 2023, 25 %. Alors, vous voyez la courbe en... en très forte hausse. Les groupes Facebook de cession de bail sont en nette progression. Il y en a d'ailleurs un qui a 54 000 membres, donc c'est assez populaire, pour ceux qui en doutaient.

Or, il ne s'agit plus de cession de bail à l'esprit de la loi adoptée par cette Assemblée au début des années 90. Et il n'est plus rare qu'un locataire fasse déraiper le... le processus de renouvellement de son loyer en faisant semblant d'accepter son renouvellement de bail en début d'année et de l'annoncer, quelques jours plus tard, lui-même sur une page Facebook, le tout à l'insu du propriétaire. Pas surprenant que ce même propriétaire soit donc surpris et cherche, d'une certaine manière, à refuser une situation qui est, dans les faits, de mauvaise foi de part et d'autre. Le projet de loi n° 31 vient donc rétablir l'équilibre entre locateurs et locataires. Cela signifie simplement de revenir à l'esprit de la loi, c'est-à-dire l'approche où le locataire expose sa situation avec honnêteté.

Maintenant, parlons d'un autre enjeu, celui de la sous-location. La sous-location est un problème actuel et qui va s'accroître, notamment avec les zones grises avec ce que l'on appelle l'hébergement touristique court terme ou plus de 32 jours. Le marché locatif, donc, est... est donc dans cette situation, et des pratiques se sont malheureusement développées. Nous avons trois recommandations dans notre mémoire visant à mieux cerner l'enjeu de la sous-location, que nous vous demandons d'ajouter à ce projet de loi.

Abordons aussi maintenant un autre aspect de la pièce législative qui est la section F. Celle-ci permet à un logement neuf de ne pas être soumis, pendant cinq ans, au Règlement sur les critères de fixation de loyer. La modification apportée au projet de loi n° 31 pousse les constructeurs et propriétaires à se doter d'une feuille de route financière crédible avant la mise en marché des nouvelles unités, offrant, du coup, de la prévisibilité aux locataires potentiels qui s'épargnent des hausses de loyer surprises. Pour cette raison, nous appuyons intégralement l'article 1 du projet de loi n° 31 et surtout sa transparence éventuelle qu'elle va amener.

Maintenant, abordons l'éviction et les taux accordés de fixation des loyers par, notamment, les recommandations du tribunal. L'autre modification que nous désirons saluer, concernant le resserrement législatif entourant les évictions illégales... bien, d'abord, on tient à souligner que la CORPIQ a toujours dénoncé les mauvais comportements au niveau des évictions illégales. Ainsi, nous n'avons pas d'inconfort aux modifications législatives sur le sujet, qui fait

porter un fardeau plus important sur les épaules des propriétaires et qui permet au locataire une meilleure défense de ses droits. Les entrepreneurs immobiliers qui étaient sans raison fondée seront ainsi bloqués par le nouveau cadre réglementaire.

Nous sommes par ailleurs inquiets que l'on n'aborde pas les causes fondamentales, par ailleurs, des évictions et des reprises, la question de fond, pourquoi il y a autant d'évictions et de reprises. La réalité, c'est que le système en place conduit malheureusement les immeubles à des points de rupture où les évictions et les reprises apparaissent comme la fin d'un parcours semé d'embûches. Est-ce normal que les recommandations du TAL, Tribunal administratif du logement, pour le calcul d'ajustement des loyers, soient systématiquement en bas du seuil de rentabilité du propriétaire et de l'inflation? Est-ce normal d'amortir des travaux majeurs sur 40, voire 50 ans? Le système cause sa propre perte. Les mauvais comportements engendrent d'autres mauvais comportements. 70 % du parc locatif a plus de 40 ans au Québec. Soyons sincères, il a besoin de beaucoup de rénovations.

• (12 heures) •

Je veux vous parler de la section G du bail, très rapidement. La section G du bail n'était, jusqu'à tout récemment, très rarement appliquée, ce qui permettait à la fois au locataire en place depuis longtemps d'avoir le bas loyer et, en même temps, au propriétaire de retrouver un rendement lorsque le locataire quitte. Depuis peu, à coups de publicité, même sur Facebook, autour de l'idée d'un registre des baux de la part de la... et de la mise en place de la section G... commence à être appliquée. Ceci engendre une tendance et une confrontation entre locataires et locataires. Nous sommes inquiets qu'on étudie une telle mesure, surtout qu'on connaît les conséquences. Nous préconisons une modernisation de l'application de la section G. Nous espérons justement, et on le propose dans notre mémoire, qu'il y ait plus de transparence, qu'on applique justement que le dernier loyer payé soit clairement indiqué sur le bail. La problématique, c'est le recours rétroactif en fixation au loyer qui ne fait aucun sens à l'heure actuelle.

Je termine, en... en disant : Nous souhaitons aussi une modernisation du fonctionnement, donc, des... des dossiers devant le Tribunal administratif du logement. Nous avons donc plusieurs mesures auxquelles nous sommes confortables, mais nous croyons aussi qu'il y a d'autres mesures d'efficacité et d'efficacités qui devraient être mises en place, et l'une de nos propositions, c'est, par exemple, de souhaiter qu'un comité de travail soit fait, propriétaires, locataires, juristes et autres, pour trouver des solutions pour diminuer les enjeux et les délais devant le Tribunal administratif du logement.

Voilà, merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, vous êtes dans les temps, alors félicitations. Alors, Mme la ministre, la parole est à vous pour un temps de 16 min 30 s.

Mme Duranceau : Bon, alors, merci pour vos commentaires. Alors, si je peux me permettre, peut-être, on peut revenir... J'ai quelques questions, là, à la suite de la réception puis la lecture de votre mémoire, puis peut-être que vous pouvez revenir sur la notion de marchandisation, là, des baux, puis peut-être donner des exemples concrets.

M. Plante (Marc-André) : Bien, d'abord, revenons sur un élément. Vous savez, au Québec, la majorité des baux sont renouvelés pour le 1er juillet, ce qui est quand même une particularité qu'on ne vit pas nécessairement dans les autres législations. Vous savez que la chronologie d'un avis de renouvellement, au début janvier, avec les augmentations, il y a toute une séquence qui arrive. L'enjeu, aujourd'hui, qu'on vit, aujourd'hui, c'est que beaucoup de locataires vont renouveler leur bail en sachant très bien qu'ils n'ont pas l'intention de l'habiter le 1er juillet qui suit, et là, donc, se retrouve dans... sans même que le propriétaire soit, donc, informé, rapidement mis en ligne.

Alors, évidemment, il y a des cessions de bail qui se font en bonne et due forme, qui respectent les règles, et ça, nous tenons à le souligner. Malheureusement, dans un contexte où le marché s'est resserré, je ne vous cacherai pas que des stratagèmes se mettent en place. Par exemple, on fait une cession de bail avec les meubles, et, dans les faits, il y a un montant d'argent qui est associé. Ça peut être toutes sortes de mécanismes pour lesquels le propriétaire peut difficilement intervenir parce que c'est une relation entre un locataire et celui qui cède, et donc un futur locataire et ceux qui cèdent.

Nous, ce qu'on revient, c'est... Relisez les débats parlementaires au début des années 90, notamment la citation du ministre de la Justice du Code civil. D'ailleurs, il y avait une belle entente, à l'époque, entre le gouvernement libéral de M. Bourassa et l'opposition, Mme Harel, du Parti québécois. On s'entendait clairement que la cession de bail, ce n'était pas un mécanisme de contrôle des loyers, c'était un mécanisme, à l'époque, pour faciliter, lorsque les gens quittaient en cours de bail... pour responsabiliser les locataires. Là, aujourd'hui, on en fait un mécanisme de contrôle. Vous comprendrez que l'objectif du législateur a complètement dérapé au cours des 30 années qui ont suivi. C'est pour cette raison-là qu'on est satisfaits que... de cette pièce législative qui remet en perspective ce qui a toujours été, à l'origine, l'esprit de la loi.

Mme Duranceau : Allez-y.

M. Sansoucy (Éric) : ...quand on pense à la cession de bail et aux grands préjudices que ça cause, c'est important de comprendre que le préjudice... On peut facilement penser que ça cause un préjudice financier au propriétaire, mais le plus grand préjudice est causé au parc immobilier abordable. Le moment le plus fréquent où les propriétaires vont faire des travaux, c'est évidemment au changement de locataire. Quand un locataire quitte, c'est à ce moment-là où il va faire les travaux majeurs dans les... à l'intérieur des logements. Évidemment, les logements qui sont les plus souvent cédés sont les moins chers. Donc, souvent, un logement qui n'est pas cher, c'est parce que

ça fait longtemps qu'il est occupé par un locataire, et c'est parmi les logements qui sont les plus... qui sont... qui ont le plus besoin, là, d'être rénovés.

Donc, dans un contexte où 70 % de nos appartements ont été construits il y a plus de 40 ans... Moi, je suis dans le centre de Montréal. Je peux vous dire que c'est même 70 ans, on est actuellement en train de se priver de la meilleure opportunité pour rechercher ce que, tout le monde, je vous ai entendu dire, le mot «équilibre». C'est ça qu'on a besoin d'aller chercher en ce moment. «Équilibre», c'est un mot qui peut être subjectif, par exemple, mais je vous ai tous entendu parler aussi de «constructif». Alors, c'est ensemble qu'on pourra y arriver, parce que l'abordabilité à tout prix, sans considérer les coûts qui sont nécessaires pour relancer ce parc-là, on n'y arrivera pas. Merci.

Mme Duranceau : Vous parlez aussi, dans le mémoire, de réviser la méthode de calcul de la fixation de loyer, la notion de revenus nets, mais la notion de travaux majeurs, puis j'aimerais ça vous entendre sur votre évaluation de ce que cette révision-là va avoir comme impact sur les locataires qui ont déjà de la difficulté.

M. Ste-Marie (Benoit) : Oui, je vais répondre. En fait, ça revient à préserver le parc de logements locatifs en général, mais spécifiquement le parc de logements abordables, parce que, si on ne fait pas un entretien sur une base continue, on va perdre ces logements-là qui sont à faible loyer aujourd'hui, mais ils sont dans un point de rupture. Donc, c'est important de recréer les bases où est-ce que le propriétaire va être incité à faire des travaux sur une base régulière pour éviter des points de bris, on va dire, dans le marché.

Pour répondre à votre question sur ce qui est souhaité et les impacts, on parle ici de faire en sorte que l'investissement dans le logement prend son sens pour que le propriétaire voie un revenu à long terme dans son investissement. On veut mettre fin, autant que possible, à une posture du court terme où est-ce que les gens achètent, rénovent, revendent. Il faut sortir de là. Il faut arriver avec ces deux éléments-là, qui sont le retour sur les travaux majeurs... Il faut que ça fasse du sens. Là, il ne fait pas de sens depuis, on va dire, une vingtaine d'années, où est-ce que la pièce qui est remplacée, par exemple, qui dure une quinzaine d'années, va être amortie sur 50 ans, 40 ans. Ça ne fait pas de bon sens, et c'est pour ça qu'on a un parc qui baisse en qualité et qui atteint un point de rupture.

Et, pour ce qui est du revenu net, bien, ça, c'est toute la question, effectivement, d'avoir une pensée long terme, de conserver longtemps les logements. Plus un propriétaire conserve longtemps son immeuble, plus il est en mesure d'avoir de la flexibilité avec ses locataires dans ses augmentations de loyer, dans toutes ses relations. S'il n'y a pas cet incitatif de conservation à long terme... puis on l'a vu, là, depuis quelques années, des transactions à court terme, ça, il faut éviter ça.

Mme Duranceau : OK, merci. Ensuite, vous avez aussi suggéré de pénaliser les locataires qui pratiquent des sous-locations illégales ou des cessions qui seraient illégales. Qu'est-ce que... À quoi vous pensez en termes de pénalités?

M. Plante (Marc-André) : Bien, d'abord, pas tant... les pénalités, on va laisser au législateur de déterminer des montants, etc. Pour nous, une sous-location sans informer le propriétaire, ça devrait être carrément illégal, mais, une fois qu'on dit que c'est illégal, il faut qu'il y ait une pénalité. Ça, c'est la première option. La deuxième recommandation que l'on fait, c'est que, lorsqu'il y a une sous-location, il y a techniquement une personne qui est entre le nouveau locataire, celui qui s'improvise maintenant locateur, et le propriétaire. Nous, ce qu'on dit, c'est qu'il faut remettre...

Ce qu'on a fait dans le projet de loi n° 25, sur l'hébergement touristique, c'est deux facteurs qui nous apparaissent importants. Le premier, c'est la permission de demander un dépôt de garantie, qui pourrait être, d'ailleurs, demandé par le locataire qui sous-loue, parce que, souvent, il y a des meubles qui sont en jeu, donc l'enjeu du dépôt de garantie. La deuxième des choses, c'est d'avoir une police d'assurance responsabilité à 2 millions. C'est quand même assez incroyable qu'aujourd'hui on peut louer, un week-end, un chalet deux jours, où on peut légalement demander un dépôt de garantie, on exige une police d'assurance de 2 millions, mais, quand on sous-loue un logement pour un mois, deux mois, quatre mois, cinq mois, il n'y a absolument rien qui est permis par la loi.

Alors, nous, ce qu'on dit, c'est qu'il faut qu'il y ait une certaine forme d'équité. Vous m'excuserez de l'expression. Ce qui est bon pour pitou devrait être bon pour minou. Bien, c'est la même chose pour l'hébergement touristique ou la sous-location. Il y a des éléments qui sont... Il y a des zones grises qui méritent d'être éclaircies dans le projet de loi n° 31.

• (12 h 10) •

Mme Duranceau : OK, puis, concernant justement les dépôts de garantie, je pense que vous mentionnez, dans le rapport, avec étude...

M. Plante (Marc-André) : On parle d'un mois, oui.

Mme Duranceau : ...oui, c'est ça, avec étude à l'appui, là, que ça se fait évidemment ailleurs dans le monde, ailleurs au Canada aussi.

M. Plante (Marc-André) : Et au Québec.

Mme Duranceau : Oui, oui, puis, seulement, ce n'est pas permis au Québec, mais, dans le contexte actuel puis... qui est difficile, puis plus largement, comment vous voyez l'effet d'une pratique comme ça sur tous les ménages à plus faibles revenus, puis il y a-tu une façon... Quand on parle de... Le dépôt de garantie, aussi, c'est pour indemniser en cas de non-respect des obligations, là, en vertu du bail. Il y a-tu d'autres façons de prévoir ça qu'un dépôt de garantie?

M. Ste-Marie (Benoit) : Je vais y aller en deux temps, répondre à votre première question, ensuite la deuxième.

Le dépôt de garantie, en fait, est pratiqué ailleurs dans le monde pas pour rien, c'est qu'il permet aussi l'accès à un logement par un plus grand nombre à partir du moment où ils peuvent payer ce dépôt de sécurité, et, on le voit, les gens issus de l'immigration vont être les premiers, là, à le mettre dans la balance pour réduire le risque du propriétaire. Et je dirais que la chose vraiment importante ici, c'est de déjudiciariser les gens en lien avec des non-paiements de loyer, et quelqu'un qui a un non-paiement de loyer avec un dépôt de sécurité se trouverait... lorsqu'il aurait une difficulté à payer, le propriétaire aurait son coussin et n'aurait pas à aller, par exemple, au tribunal.

Donc, dans ce sens-là, il y aurait plus de gens qui seraient... Il y aurait un meilleur accès au parc de logements parce que les gens qui sont en difficulté financière ou qui en auront connu n'auront pas un dossier qui vont les suivre pour ainsi les pénaliser, là, je dirais, dans une recherche de logement à partir du moment où ils peuvent faire mettre dans la balance le dépôt de garantie quand la situation se présente. Donc, c'est un outil qui est, à court, moyen, long terme, bon pour autant propriétaires que locataires, si je me suis bien exprimé dans la question de déjudiciariser.

Faire autrement, ça serait difficile. C'est-à-dire qu'aujourd'hui les propriétaires qui se retrouvent avec des logements laissés en mauvais état ont très peu de temps pour réagir, parce qu'on parle que tout le monde déménage en même temps au Québec, et c'est beaucoup le locataire qui emménage qui en subit les conséquences. Il arrive dans un logement qui n'est pas propre, nécessairement, l'habitation, et ça amène tout un... d'abord, un mauvais début de relation pour celui qui entre dans le logement, mais une situation presque impossible à gérer pour un propriétaire qui voudrait, en l'espace de 24, 48... une semaine, remettre ça à jour, et vous savez qu'il y a des propriétaires qui relogent les nouveaux dans un hôtel le temps qu'ils fassent des...

C'est un outil qui nous apparaît essentiel, puis on ne voit pas comment parer à cette situation-là de logements laissés en mauvais état, et toute cette responsabilisation-là nous apparaît importante et normale. Ce n'est pas normal que, le 1er juillet, il y ait autant... Je pense, c'est 30 %, quasiment, là, qui sont dans des états, disons, pas acceptables pour le suivant, le locataire suivant. Donc, c'est une question encore une fois d'amener des éléments fondamentaux dans ce système qui vont faire en sorte que ce système-là va mieux fonctionner.

Mme Duranceau : J'aimerais que vous reveniez sur la clause G puis la bonification, la modernisation de la clause G, là. Tantôt, vous l'avez évoqué, mais j'aimerais ça qu'on revienne de manière concrète sur ça.

M. Plante (Marc-André) : D'abord, dans la préparation que j'avais faite, j'avais plus d'explications à vous donner. Donc, merci de me permettre d'aller un petit peu plus loin dans ce qu'on pourrait moderniser.

Ce qui est quand même assez spécial... Puis je pense que les propriétaires n'ont aucune gêne à présenter clairement quel est le plus bas loyer payé au cours des 12 derniers mois. La problématique, c'est que, lorsqu'un propriétaire s'assoit avec un aspirant locataire, qu'il y a une discussion, qu'il y a une entente sur le prix du loyer, souvent, il peut y avoir, entre deux locataires, rénovations, des fois, il y a des exigences qui viennent même du locataire d'ici à son emménagement, que le logement soit mis dans tel ou tel type d'aménagement, il y a une entente sur le prix. La problématique, aujourd'hui, c'est que ce locataire-là, légalement, par la loi, il peut, 10 jours plus tard, retourner en fixation devant le tribunal.

Alors, ici, c'est quand même assez spécial. On a un contrat entre deux personnes qui, en toute connaissance de cause, connaissent le précédent prix, signent pour un nouveau prix, et, dans la réalité, l'une des deux parties peut aller devant le tribunal pour remettre en question le principal élément de ce contrat, qui est le prix. Ça n'a aucun sens au niveau de la loi, et nous, nous estimons qu'à partir... qu'il y a... à partir de la transparence, à partir d'éléments qui sont clairs et qu'il y a une signature en toute connaissance de cause, bien, que ce bail-là doit être reconnu, et donc suivi, parce qu'il n'y a personne qui est dupé dans une telle situation.

M. Ste-Marie (Benoit) : C'est important qu'il n'y ait pas d'approche punitive pour le propriétaire qui écrit l'ancien loyer. Aujourd'hui, celui qui l'écrit a quand même une approche punitive, c'est-à-dire qu'il peut se voir altérer ce prix-là, qui est la clause principale du bail. Donc, il y a quand même un certain nombre de propriétaires qui ne l'écrivent pas. Si on arrête d'être punitifs, on aura, finalement, transparence, intégrité complète dans ce bail-là. Aujourd'hui, ce que je trouve bizarre, comme disait Marc-André, c'est que les deux parties sont dans une quasi-pièce de théâtre, alors qu'on parle du bail. C'est fondamental.

Donc, il y a une partie qui n'ose pas trop écrire l'ancien loyer puis l'autre partie qui dit : Moi, le prix, ce n'est pas grave, je vais prendre un autre prix. C'est quand même quelque chose qui est hors du fonctionnement normal. On veut juste faire en sorte que le propriétaire soit encouragé à écrire l'ancien loyer, qu'il soit transparent, que tous les baux l'aient, mais qu'il n'y ait pas de conséquence, disons, punitive, qu'elle demeure très punitive, très, très punitive pour ceux qui ne l'inscrivent pas ou ceux qui inscriraient un mauvais chiffre de loyer, un mauvais loyer, et ça, on est prêts, tu sais, à être très partenaires de cet encouragement-là, mais la situation, aujourd'hui, n'est pas favorable à une bonne entente propriétaire-locataire.

M. Sansoucy (Éric) : Moi, je vous demanderais seulement de réfléchir aux effets pervers de la clause G. Ce qui se passe, en ce moment, quand un propriétaire récupère un logement qui, pendant 20 ans, a été occupé par le même locataire, était à 700 \$ et en vaut 1 400 \$, que se passe-t-il quand il a cette épée de Damoclès? Certains vont retirer le logement du marché pendant un an juste pour être certains de se soustraire à ce risque-là. Autrement, de plus en plus de propriétaires n'annoncent plus les logements. Donc, les locations se font en circuit fermé avec des gens de confiance ou on va louer à des nouveaux arrivants qui... pour eux, cette réglementation-là qui ne fait pas de sens, je veux dire,

ça ne fait pas partie de leurs réflexes. Donc, réfléchissons. Quand on dit que le système cause sa perte, c'est que les voies de contournement sont encore plus dommageables que les objectifs visés.

M. Plante (Marc-André) : Au plan statistique, vous savez que la SCHL, quand elle regarde le marché québécois, l'écart entre un loyer et le marché actuel, par exemple, elle calcule qu'au Québec l'écart, en ce moment, est à peu près à 17 %, ce qui veut dire que, sur un logement qui est à 700 \$, bien, l'écart est de 17 %. Donc, faites le calcul en dollars.

Le Président (M. Schneeberger) : Je continuerais avec la première... l'opposition officielle, pardon. Alors, Mme la députée de Mille-Îles, la parole est à vous pour un temps de 10 min 24 s.

Mme Dufour : Merci, merci. Écoutez, je vais peut-être... J'aimerais ça, vous entendre... Je ne reposerai pas les mêmes questions que la ministre. C'était très, très clair, vos réponses. Dans votre mémoire, vous parlez qu'une cession... la cession de bail peut causer une hausse des assurances pour le propriétaire. J'aimerais vous entendre là-dessus, qu'est-ce que ça... dans quel cas on voit ça puis comment ça se traduit.

M. Ste-Marie (Benoit) : Merci pour la question. C'est un sujet, effectivement, qui n'est pas très connu du public, mais les assureurs demandent systématiquement quels sont nos revenus de loyer par appartement, et, systématiquement, toutes les compagnies d'assurance le font, on a une prime plus chère lorsque le loyer est bas. Donc, plus les loyers sont bas, plus les assurances sont élevées.

Ça fait qu'un propriétaire qui se ferait faire une cession de bail, essentiellement, va voir sa prime augmenter dans le temps, et ça aurait été l'effet inverse s'il avait bougé, disons, au niveau de son revenu de loyer, et j'inclus là-dedans le fait que, s'il y a une cession de bail... Et on donne l'exemple ici. Pendant qu'un propriétaire est... pendant qu'un locataire est occupant, s'il y a un problème, par exemple, un dégât d'eau dans la salle de bain, ou quoi que ce soit, on ne va pas refaire la salle de bain, il y a un occupant. On va amener un plombier qui va faire l'essentiel pour que ça tienne le coup. Lorsqu'il y a départ d'un locataire, là, on va refaire la plomberie, comprenez-vous. Et ça, les assureurs, pour eux, dégât d'eau, électricité, c'est des éléments fondamentaux. Ils vont constamment nous demander où est-ce qu'on en est dans ce plan, disons, d'intervention sur des éléments fondamentaux qui sont à la base de la prime d'assurance. Donc, ça fait partie du questionnaire, essentiellement.

Donc, s'il y a une cession de bail, on court effectivement à notre perte, et il faut savoir que c'est notre perte, mais l'assurance est transférée directement au locataire. C'est le locataire qui se trouve à être impacté. Donc, quand on parle de bon fonctionnement, c'est aussi dans ce sens-là, puis les assureurs, au Québec, je vous le dis, là, regardent le marché locatif avec de plus en plus de crainte. Ce qui s'est vécu dans le domaine du condo avec des assureurs qui se retirent, on vit ça actuellement. Donc, c'est vraiment, vraiment fondamental.

• (12 h 20) •

Mme Dufour : Parlant des assurances, vous avez mentionné... plus loin dans votre mémoire, vous parlez de la révision de la méthode de calcul du loyer, et là vous parlez, justement, que des assurances aussi... la façon que c'est réparti entre les loyers. Donc là, je comprends que, s'il y a des loyers plus bas, les assurances augmentent, mais, quand c'est réparti, c'est réparti... par rapport aux taxes, c'est réparti surtout sur les loyers les plus hauts, finalement. Donc là, il y a comme un effet inflationniste pour les loyers plus hauts du même immeuble. C'est ce que je comprends?

M. Ste-Marie (Benoit) : Oui, c'est ça, c'est que les répartitions d'assurance sont au prorata des revenus par appartement. Donc, celui qui paie le plus cher va payer plus de taxes, parfois deux fois plus, qu'un autre locataire. Donc, on amène, pour ces deux éléments-là, les taxes et l'assurance, et, dans le cas de l'assurance, effectivement, ce que vous avez très bien compris, c'est contre-intuitif, dans le sens que, normalement, la prime d'assurance est plus chère compte tenu des logements, disons, qui sont plus à risque, oui.

Mme Dufour : Donc là, dans le fond, on pourrait dire, d'une certaine façon, que les loyers les plus élevés d'un édifice, bien, ce n'est pas subventionné, mais ils contribuent davantage pour, en fait, les logements qui... parce qu'on s'entend que la taxe municipale est la même, peu importe le logement, là, non? Je vois...

M. Plante (Marc-André) : Dans toutes les considérations, c'est l'une des problématiques qu'on identifie. Que ce soit pour des travaux majeurs, quand ils ne sont pas spécifiques à un logement, qui sont, par exemple, le cadre bâti, etc., la subdivision est toujours faite proportionnellement au prix du loyer.

Alors, revenons toujours à cette situation de deux locataires voisins. L'un est là depuis 20 ans, paie 700 \$, et l'autre nouvelle voisine est arrivée cette année, paie 1 400 \$. Alors, quand on vient faire leur grille de calcul suivant le 20 janvier de chaque année, bien là admettons qu'il y a eu des travaux, bien, il y a un des deux locataires qui apprend qu'il, dans les faits, va absorber deux fois plus que l'autre voisin quand il y a des travaux majeurs, alors, quand il y a des frais d'assurance plus élevés, les taxes municipales. Alors, même si les deux vont à la même bibliothèque, l'un va absorber une plus grande part.

Alors, c'est pour ça que, dans notre mémoire, on amène le principe en disant : Il faudrait que la subdivision se fasse plutôt au pied carré, selon la proportion, parce que la réalité, c'est qu'on ramène toujours à faire porter le poids, finalement, de ces nouvelles charges aux loyers les plus élevés, ce qui accélère, eux, leur augmentation en augmentant l'écart entre les plus hauts et les plus faibles loyers. Alors, on estime que ça désavantage un certain nombre de locataires,

et nous aurions envie de vous dire que ça désavantage davantage la jeune génération et ceux qui entrent sur le marché locatif, principalement.

Mme Dufour : Oui, d'accord. Merci beaucoup. C'est beaucoup plus clair. Un élément qui m'a surpris, vous mentionniez... Et là je suis propriétaire d'un seul logement locatif, mais à temps partiel. Alors, ce n'est vraiment pas ma spécialité. Vous avez mentionné... L'hypothèque ne fait pas partie du calcul, et là, donc, on voit qu'il y a beaucoup de propriétaires qui vont retomber en... renouveler des hypothèques, des taux d'intérêt plus élevés. Est-ce que vous envisagez que ça pourrait être un... en fait, avoir un impact négatif sur le parc locatif éventuellement?

M. Sansoucy (Éric) : C'est ni plus ni moins une bombe nucléaire dans un contexte qui était déjà difficile. C'est le coup le plus important. La très forte majorité des propriétaires ont une hypothèque. Même quand il y a une succession, les gens doivent payer de l'impôt, ils sont hypothéqués. Donc, les bâtiments sont hypothéqués, et la plupart des propriétaires sont en taux variable. Donc, c'est déjà impacté, puis je fais un chiffre rapide, j'ai un bâtiment de 1,6 million, j'ai 800 000 \$ d'hypothèque, moitié, bien, quand je payais 2 % versus que quand j'en paie 7 %, c'est 5 %, c'est 40 000 \$ par année pour ce huit logements-là. C'est 5 000 \$ par logement de charges supplémentaires.

Alors, la seule chose qui nous permet de garder ça à flot, c'est de couper totalement toute dépense d'entretien et rénovation. Si on est asphyxié maintenant... avant... aujourd'hui on est incapable, et c'est très dangereux parce que, là, ce qui va arriver, c'est qu'il y en a qui vont ramener les clés. Ils ne pourront juste plus tenir un immeuble à perte comme ça. C'est grave. Quand on parle de point de rupture, là... Ça fait longtemps qu'on anticipe la situation actuelle à cause du cadre réglementaire. Ce qu'on n'avait pas anticipé, c'est qu'en plus on ajouterait cette couche-là qui est juste hallucinante.

M. Ste-Marie (Benoit) : ...c'est fondamental que, dans les bases de calcul... En passant, ce qui avait été fait en 1980 avait été réfléchi avec la donne de 1980, mais aujourd'hui c'est important de revoir ça. 40 ans plus tard, je pense qu'on peut se permettre, parce que les bases ne tiennent pas compte des éléments qui impactent la vie d'un... la vie, sur du long terme, d'un immeuble. Donc, il faut retrouver... C'est pour ça qu'il y a des recommandations faites par des firmes spécialisées. Il y a eu de la recherche de faite là-dessus. Puis on vous invite vraiment à reconsidérer la façon dont est construit ces augmentations-là, puis ça ne veut pas dire nécessairement plus d'augmentation. C'est une façon de le calculer qui est plus actualisée dans notre monde d'aujourd'hui.

Mme Dufour : Merci. Il reste deux minutes, un peu plus que deux minutes, et j'ai deux questions. Alors, je ne sais pas si vous allez être capables de répondre rapidement, mais j'aurais aimé vous entendre sur les animaux, parce que ça ne fait pas partie du projet de loi, mais il y a quand même des demandes en ce sens-là, et la clause G. Vous avez parlé d'avoir plus de transparence, mais je me demandais comment ça s'appliquerait dans le concret, parce qu'actuellement quelqu'un remplit... un propriétaire le remplit ou pas, pas vraiment de conséquence.

M. Ste-Marie (Benoit) : On va faire une pierre, deux coups avec les animaux puis la... les éléments, en fait, à déclarer. C'est-à-dire que le dépôt de sécurité est un élément, aujourd'hui, qui permet beaucoup plus facilement à des propriétaires d'accepter des animaux à partir du moment où le locataire en fait la demande. Donc, ça, ça a été popularisé beaucoup par les gens qui ont des animaux, et, je vous rassure, les propriétaires, on adore les animaux. On veut juste s'assurer que l'animal autant que le locataire soit logé convenablement, que ça convient pour un animal, surtout dans le cas des chiens, parce que, dans le cas des chats, je pense, c'est 70 % des propriétaires qui les acceptent. Dans le cas des chiens, tout à fait normalement, il y a une question de communauté ici. Pour ce qui est de la clause G, de savoir...

Mme Dufour : ...comment... parce que vous avez parlé de faire plus... d'avoir plus de transparence, mais, actuellement, qu'on la remplisse ou pas, il n'y a pas vraiment de conséquence.

M. Ste-Marie (Benoit) : C'est-à-dire qu'il y a des conséquences. Ce qu'on aimerait, c'est qu'il n'y ait plus de conséquence pour un propriétaire, justement, qui écrit le bon loyer dans la clause G, tout simplement, pour avoir cette transparence.

Mme Dufour : Et celui qui n'écrit pas le bon loyer ou qui ne le remplit pas...

M. Ste-Marie (Benoit) : Ah! bien, lui...

M. Plante (Marc-André) : Là, il y a des... Celui qui n'écrit pas le bon loyer ou qui ne fait pas preuve de transparence, il se court... de se retrouver en fixation du loyer, et les conséquences sont rétroactives, devant le Tribunal administratif du logement, et les conséquences sont très coûteuses. Donc, il y a une différence entre celui qui est très transparent, et qui signe une entente, et qui veut qu'elle soit respectée, et celui qui vient duper le locataire, mauvaise identification, qui l'oublie, il peut et il court d'être reconnu devant le tribunal. Pour nous, elle est là, la distinction, entre celui qui est transparent et celui qui ne le serait pas. Je peux vous dire, du jour au lendemain, un tel changement, 100 % des logements vont être affichés, et d'ailleurs c'est ce qui nous amène à nous opposer au registre des loyers. Nous, on croit à la transparence entre le propriétaire et le locataire et non entre le propriétaire et les 8,5 millions de Québécois.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. OK, merci. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition, et la parole est au député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Combien de temps, M. le Président?

Le Président (M. Schneeberger) : 3 min 28 s.

• (12 h 30) •

M. Fontecilla : Très peu de temps. Écoutez, je vais y aller droit au but, là. Vous nous avez dit qu'on court au désastre avec le système actuel, et, de notre côté, aujourd'hui, on a eu des nouvelles assez, assez incroyables, là, 10 000 itinérants, itinérance visible, et l'étude du gouvernement du Québec nous dit que 22,6 % de ces itinérants-là et ont été expulsés de leur logement, le phénomène des évictions, et 16,8 %, c'est pour revenus insuffisants, près de 40 % de ces itinérants-là sont dus soit à des évictions ou des hausses de loyer.

Donc, j'aimerais vos propositions, comment elles peuvent atténuer ce phénomène-là? Parce qu'au bout du spectre social il y a des gens qui perdent leur logement pour des évictions ou des hausses de loyer, là, et vous dites... vous voulez avoir... en quelque sorte, encadrer les évictions, oui, et faciliter pour, justement, les travaux, etc., et, en même temps, avoir une capacité plus grande de monter les loyers.

M. Plante (Marc-André) : Bien, tout d'abord, je tiens à vous souligner que, parmi les 300 000 propriétaires qui sont, dans la très grande majorité, des Québécois, des gens qui vivent dans toutes vos circonscriptions et qui s'efforcent, au quotidien, de loger 1,5 million de ménages québécois, il n'y a personne, parmi ces propriétaires, qui se lève le matin en se disant : Qui vais-je évincer et retrouver à la rue? Si vous parlez à mon collègue M. Sansoucy ou à M. Ste-Marie, eux-mêmes ont été confrontés, dans leurs vies, à, malheureusement, accompagner une personne ou d'avoir des locataires qui ont un pied dans la rue, mais souvent cette situation-là est due à des enjeux soit de santé mentale, des problématiques de vie, dont le propriétaire, lui, est un peu laissé au dépourvu. Nous, ce qu'on dit, c'est que, d'abord, le secteur public et les gouvernements doivent prendre leurs responsabilités et prendre charge des clientèles les plus vulnérables. Les propriétaires le font déjà en accueillant avec un grand nombre de logements abordables, 145 000 dans le Grand Montréal. Vous savez, c'est 23 %... c'est 23 fois... 23 points de plus qu'à Toronto. Ça fait que c'est déjà pas pire. Et donc il y a une réalité, malheureusement.

Vous savez, les propriétaires paient déjà des taxes, des impôts et ils contribuent au trésor public, et, à notre avis, pour les situations particulières, on encourage les gouvernements, donc, à investir, à... donc à mettre les sommes d'argent qui sont nécessaires dans ce secteur-là, mais de faire porter un fardeau sur les épaules des propriétaires locatifs, c'est, à notre avis, peut-être une situation qui n'a pas de sens. Alors, pour toutes ces raisons, on pense plutôt qu'il faut regarder... plutôt que de regarder l'augmentation du prix des loyers comme étant le problème du système, regardons plutôt le système dans son ensemble. Je vous rappelle que, l'an dernier, 90 % des locataires n'ont pas bougé au Québec, et, de ceux dans le rapport de la SCHL, ils ont tous eu une augmentation de loyer moyenne de 3,4 %, ce qui était la moitié de l'inflation.

Donc, je tiens quand même à souligner que, quand on regarde dans son ensemble l'état de situation, il y a des défis, puis il faut améliorer le système, mais, malheureusement, les gouvernements doivent aussi prendre leurs responsabilités en investissant.

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Plus de temps. Fini. Alors, nous allons maintenant du côté des Îles-de-la-Madeleine. Alors, vous avez un 2 min 38 s disponible pour vous.

M. Arseneau : Très généreux de votre part, M. le Président. Alors, moi, j'ai un peu l'impression que c'est le monde à l'envers, là, excusez-moi ma surprise, et en tout respect, je pensais que la crise du logement, ça affectait beaucoup ceux qui sont les locataires, ceux qui ont de la difficulté à se trouver un logement et ceux qui ont de la difficulté à le payer. Je vous entends, et c'est comme si les propriétaires dans l'immobilier, ce sont eux qui vivent la crise et c'est eux actuellement qu'il faut sauver grâce à un projet de loi. Et j'en veux pour preuve la question de la cession de bail. Vous dites : Le contexte a bien changé depuis les années 90. C'est vrai, et c'est tellement vrai que ce qu'on voit, et les chiffres le prouvent, en tout cas, moi, les études que j'ai pu constater, c'est que, si vous avez le même locataire et des cessions de bail, le loyer va être modéré dans sa hausse, alors que plus le roulement est élevé, plus le loyer va augmenter. Et vous vous opposez en plus à un registre des loyers et puis vous citez des études qui disent... bien, des études... en fait, je voudrais savoir si vous avez des études qui disent que, maintenant, la raison principale pourquoi la cession de bail devrait être complètement éliminée ou interdite, ou à peu près, où vous pourriez... que le propriétaire peut s'y opposer sans aucune raison valable, c'est parce que c'est devenu un moyen de faire de l'argent sur Facebook. Mais d'où vous prenez ça? C'est un phénomène répandu?

M. Plante (Marc-André) : Vous me permettrez d'abord de dire que c'est un phénomène répandu. Je tiens à vous souligner que la cession de bail telle que décrite ici, au Québec, n'est dans aucune législation, même les plus progressives au monde. Vous avez abordé des études sur le registre des loyers. Même les études les plus progressives, même les législations les plus progressives dans le monde n'ont mis en place aucunement la... ce type de registre des loyers, donc un contrôle des loyers strict.

Je tiens à préciser que — dans notre mémoire, on y fait référence — dans une ville comme Boston, en ce moment, on veut implanter un contrôle des loyers strict. Savez-vous à combien on propose la latitude pour les propriétaires d'augmenter les loyers cette année? La mairesse de gauche propose des augmentations entre 6 % et 10 % des loyers, ce qui est trois fois plus que la recommandation du Tribunal administratif du logement. J'invite donc les parlementaires à être très prudents de ces idées nouvelles qui donnent une image qu'on va régler tous les problèmes dans le système.

Et je vous rassure, le problème de la crise du logement, ça touche les locataires, notamment les plus vulnérables, mais les propriétaires aussi font partie de la solution, et on vous... on vous invite à nous écouter et à nous rencontrer le plus souvent possible pour mieux comprendre un secteur compliqué, qui est celui de l'immobilier locatif.

M. Arseneau : Mais moi, j'aimerais quand même, si vous...

Le Président (M. Schneeberger) : ...vous n'avez plus de temps. C'est déjà terminé.

M. Arseneau : Ah! j'aurais aimé. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup. Alors, je vous remercie pour votre exposé. Alors, nous suspendons quelques instants pour permettre à un prochain groupe de prendre place. Merci beaucoup.

(Suspension de la séance à 12 h 36)

(Reprise à 12 h 40)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons la séance. Alors, nous sommes maintenant avec... par visioconférence, avec l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec. Alors, bonjour à vous. Alors, dans un premier temps, bien, vous présenter officiellement, et puis, par la suite, celui ou celle qui présente le mémoire, vous avez un 10 minutes, et nous ferons une séance d'échange avec les députés par la suite. Voilà. La parole est à vous.

Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

Mme Demers (Isabelle) : Parfait. Bien, merci beaucoup et merci de nous recevoir aujourd'hui pour cette consultation très importante dans le cadre de la Commission de l'aménagement du territoire, son mémoire sur la proposition de la Loi modifiant les diverses dispositions législatives en matière d'habitation, le PL 31. On est très contents d'être ici.

Comme ça a été dit, on est... représente l'APCHQ. Mon nom, c'est Isabelle Demers. Je suis vice-présidente ici, à l'APCHQ. Je suis responsable du développement et des affaires publiques. Et nous représentons un secteur qui est d'importance. Nous sommes une organisation à but non lucratif qui représentons plus de 20 000 entrepreneurs et entreprises du domaine de l'habitation et de la construction, et, nous, notre mission, essentiellement, c'est... c'est de représenter et de soutenir tous les professionnels de l'industrie de la construction résidentielle et de la rénovation. Et donc nos membres, par leurs activités de construction, de rénovation contribuent, en logeant les Québécois et les Québécoises, au développement économique et social de la province. Et, dans ce contexte-là, pour nous, nous avons... nous avons hâte de venir vous rencontrer pour vous donner certains avis et recommandations quant à la... quant à la loi PL 31 qui est proposée ici.

Alors, pour ça, je vais laisser mon collègue François Bernier, qui est conseiller à l'industrie, vous présenter les dispositions. Merci beaucoup.

M. Bernier (François) : Bonjour. Bonjour, M. le Président et tous les collègues. Merci de nous recevoir. À mon tour, je vous remercie de nous recevoir pour parler du projet de loi n° 31.

On a regardé les dispositions du projet de loi en... d'abord et avant tout en voulant savoir, bon, à quels besoins on répond avec les dispositions qui sont proposées, à quels besoins dans le marché, dans la société on vient répondre ici. En même temps, à l'examen de ça, on doit se demander est-ce qu'il y a... est-ce qu'il y a des effets secondaires aux solutions qui sont proposées, est-ce qu'il y a des angles morts, et, si on en voit, bien, on va en parler, et puis aussi des solutions qui pourraient être utiles à ce moment-là.

En débutant avec l'article 1, au fond, qui prévoit de... qu'on stipule d'avance les montants des loyers pour les cinq prochaines années, on a... on comprend que... à quel besoin ça vient répondre dans le marché puis dans l'industrie. Bien, c'est évidemment un besoin de clarté, de prévisibilité. On comprend très bien qu'il y a des gens dans la société qui entrent dans un nouvel immeuble et qui se disent : Mais qu'est-ce qu'il va arriver, au juste, des loyers pour les prochaines années? Alors, maintenant, avec l'article 1, on vient de clarifier les choses, et on peut difficilement être plus clair, à partir de ce moment-là, sur les... la courbe des augmentations de loyer des prochaines années.

Par contre, il faut comprendre dans quel contexte on se retrouve, dans quelle dynamique on se retrouve, c'est celle de devoir être extrêmement prévoyant, clairvoyant même, sur tout un paquet de dépenses et de circonstances qu'on ne connaît pas encore mais sur lesquelles il va falloir statuer pour... et traduire tout ça correctement dans le prix des loyers pour les cinq premières années. C'est beaucoup de... C'est beaucoup d'effort, évidemment, qui est demandé pour

viser juste, c'est... Non seulement il faut y voir clair pour les cinq prochaines années, mais on comprend qu'il y a aussi, au-delà de ça, tout un régime de fixation de loyer qui nous attend, et c'est de... au fond, c'est de connaissance publique qu'il est impossible de récupérer des investissements dans un délai raisonnable quand on entre dans cette période-là.

Donc, il faut voir venir aussi le futur, d'autres besoins de la société qui pourraient se pointer. On est tous conscients de l'effort qu'on doit faire au plan environnemental, de l'efficacité énergétique des bâtiments. Donc, sans même imaginer à quoi ça va ressembler plus tard, il faut avoir toute cette prévoyance-là puis essayer de faire du mieux possible dès maintenant. Personne... Je pense, il faut... il ne faut pas être naïf, là, il n'y a pas personne qui va se faire un scénario juste avec des lunettes roses, où tout va bien aller. Personne ne peut être dans cette situation-là. C'est plus probable maintenant qu'on va se donner une petite marge de manoeuvre. Il va falloir avoir une petite marge de manoeuvre pour toutes sortes de conditions qui pourraient se présenter difficiles, justement, à entrevoir.

Donc, pour nommer un chat un chat, on a quand même un enjeu d'abordabilité ici qui vient. La clarté est un élément positif. L'abordabilité peut être un élément à surveiller. Alors, qu'est-ce qu'on a à proposer à ce moment-là? Bien, on vient de le nommer, là, d'abord et avant tout les règles de fixation de loyer devraient être revues, à notre sens. C'est peut-être un exercice qui est majeur, là, qui est important à faire éventuellement. Et, quand on sera capable de traduire correctement le coût et le bon moment pour récupérer ces coûts-là, quand on réformera la réforme de façon à ce qu'elle soit, bon, compréhensible et acceptable pour tout le monde, on pourrait... non seulement ce serait pertinent de le faire pour les années après cinq ans, mais, peut-être pour toute la vie de l'immeuble, on pourrait avoir une méthode alternative, maintenant, qui est rebasée, recalculée, refondée, et, un jour, donc, en faire une alternative. Il pourrait y avoir une alternative à l'article 1 qui est aujourd'hui devant nous, qui est une avancée. Mais je pense que ça vaut la peine de continuer d'investiguer la méthode de fixation des loyers puis, peut-être, un jour, de venir substituer le résultat à ce qu'on a devant nous.

Puis, par ailleurs, autre façon d'alléger le... du point de vue de l'abordabilité, c'est de se rappeler... je l'ai mentionné tout à l'heure, il y a quand même des exigences en matière d'efficacité énergétique, je pense qu'on doit les voir venir à l'horizon, et toute l'importance des programmes gouvernementaux qui vont nous permettre de bien financer ces opérations-là qui viendront dans le futur, bien, ce sera autant d'occasions autant de servir la bonne cause environnementale de l'entretien des immeubles que d'aider en termes d'abordabilité.

Alors, ça, c'est pour le premier point. Puis ça nous amène à recommander l'adoption de l'article 1 comme il est là, mais, en même temps, la révision de la méthode de fixation de loyer et de continuer de soutenir les programmes de subvention ou d'aide à la rénovation énergétique, si on voit un peu plus loin dans le futur, là. Mais c'est avec l'ensemble de ces solutions-là, je pense, qu'on peut mieux y arriver.

Dans un deuxième temps, il y a l'article 4, qui prévoit un certain montant de compensation lorsqu'il y a éviction. Ce n'est pas tellement notre champ, là, d'aller discuter de ce qui est une éviction de bonne ou de mauvaise foi, de... juste ou pas juste, là, ce n'est pas ça. Ce qu'on relève de cet article-là, c'est qu'il prévoit, au fond, de faire une... une compensation qui est basée entre trois et 24 mois, selon le nombre d'années de résidence. Bien, ce qu'on y voit, évidemment, c'est qu'il y a un coût, il y a un coût à cette mesure-là. Il ne faut jamais ignorer que, n'importe quel coût qu'on rencontre, tôt ou tard, bien, il faut trouver une façon, en quelque part, de le récupérer. Donc, encore une fois, il y a un enjeu d'abordabilité ici qui est... qui nous vient.

Et, en termes de solution, sous cet angle-là, on a juste pensé peut-être soumettre à votre attention un compromis. C'est-à-dire qu'au lieu d'aller sur 24 mois au maximum, peut-être qu'une clause terminant à 12 mois pourrait convenir, mais, pour les locataires de longue date, ça serait peut-être intéressant de leur permettre quand même d'avoir accès au tribunal pour aller défendre, au fond, une compensation qui est justifiée selon leur préjudice. Là, cet accès-là au tribunal n'est pas en fonction de la mauvaise foi. Je sais qu'il y a des clauses qui concernent déjà ça, quand tu as la mauvaise foi, tu peux demander compensation, mais là, en termes, vraiment... même dans une circonstance de bonne foi, on pourrait peut-être permettre l'accès au tribunal pour ces cas-là. On pense que, bon, dans la majorité des cas, le 12 mois fera l'affaire, et ça fera... ça sera suffisant. Puis, pour les cas d'exception, je pense que le mérite viendra déterminer la juste compensation, puis on peut très bien vivre avec ça. Donc, c'est une idée de compromis qui vous est soumise.

Le dernier point qu'on a regardé, c'est la question de la cession de bail. Donc, on... Là, si on a bien compris, la cession de bail est permise, la cession de bail, c'est permis dans le projet de loi. La différence ici, c'est qu'il est question d'obtenir l'accord du propriétaire pour faire la cession de bail. Alors, en quelque part, c'est un peu la moindre des choses. Quelqu'un va disposer de mon bien sans m'en parler, c'est quelque chose qui est, à première vue, bon, inacceptable.

• (12 h 50) •

Mais ramenons ça à notre domaine de compétence. Notre domaine de compétence, c'est que nous, là, on se fait appeler par des propriétaires pour rénover leurs immeubles, et c'est une occasion que le propriétaire attend, qu'il souhaite depuis longtemps, puis c'est quelque chose dont le locataire n'est absolument pas au courant. Alors, quand il y a cession de bail, ça peut le priver, le propriétaire, de cette occasion-là qu'on a de rénover les immeubles. Et, d'un point de vue macro, nous, comme observateurs de la société, au fond, on pense qu'il ne faut pas les rater, ces occasions de rénover nos immeubles, de ne pas laisser notre parc immobilier se dégrader. Donc, ça, on est très soucieux de préserver, pour le propriétaire, au fond, son... sa liberté de faire ce travail-là de bien rénover ses immeubles. Puis ça, donc, on est en lien avec notre mission, notre contribution. Mais c'est pour ça qu'on est à l'aise avec le... avec l'article 7 comme il est là et qu'on en recommande simplement l'adoption. Pour notre part, c'est essentiel pour, justement, ce que je vous ai souligné, l'entretien.

Ça fait que voilà un tour d'horizon assez bref, là, de nos quelques recommandations. Puis on va être heureux d'accueillir vos questions.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup pour la présentation. Alors, vous avez maintenant 16 min 30 s qui est accordé avec la ministre pour échanger. Alors, Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Duranceau : Parfait. Merci. Bien, écoutez, merci d'avoir pris le temps, là, de préparer ça pour nous, bien que, comme vous dites, ça sort un peu du champ purement APCHQ, là. J'ai quelques questions, peut-être, précisions pour vous. Je suis curieuse, vous avez parlé, bon, par rapport à la recommandation numéro... pas la recommandation, mais l'article n° 1, la clause F du bail. Deux questions. On a maintenu à cinq ans la période, là, pour s'ajuster puis donner une prévisibilité, là, de part et d'autre. Est-ce que vous considérez que cette période-là est la bonne pour vos entrepreneurs? Et je suis curieuse, vous avez fait référence à la fixation de loyer puis la méthode alternative, là, à laquelle vous pensez. Ça fait que j'aimerais ça que vous reveniez là-dessus, pour mieux comprendre ce que vous avez en tête.

M. Bernier (François) : Je ne sais pas si mes collègues veulent y aller. Je vais y aller en... Je vais casser la glace, là. La période de cinq ans n'a jamais été une zone d'émotion pour nos membres. On était très à l'aise d'avoir cinq ans pour stabiliser les choses, parce que c'est ça, le grand but de l'opération, c'est le... Moi, je ne le sais pas, dans trois ans, quelles seront mes taxes municipales, il y a plein de choses que je ne sais pas. Mme Rinfret peut en rajouter beaucoup, beaucoup sur toutes les éventualités qu'on ne voit pas venir. Ça fait qu'au fond c'est sûr qu'une belle période de cinq ans, ça permet vraiment de stabiliser les choses. Ce qui est plus confrontant, c'est de devoir, justement, rapprocher ça puis, à la limite, tout faire à l'intérieur d'un court délai. Ça, c'est confrontant. Ça fait que de garder le cinq ans, ça va. On préfère garder le cinq ans puis avoir une obligation d'écrire noir sur blanc un chiffre que de devoir faire ça en deux ans ou trois ans, là. Ça, ça serait encore plus provocateur, je dirais, là, premier regard.

Peut-être, je reviendrai après, mais je pense que ça mérite un ajout de Mme Rinfret, là.

Mme Rinfret (Isabelle) : Oui. Si je peux me permettre, tu sais, moi, la période de cinq ans, je la trouve rassurante, parce que, là, on l'a vu dans les dernières années, les taux d'intérêt qui montent, on ne pouvait pas nécessairement prévoir ça il y a trois ans, là, il n'y a personne qui avait une boule de cristal puis qui s'imaginait qu'il allait... qu'il y avait ça qui allait arriver. Par contre, là où j'ai un certain bémol par rapport à ça, puis là je vais un peu répéter et donner l'exemple dans le marché de ce que M. Bernier a dit, c'est que, là, on nous demande de prévoir l'imprévisible. Donc, c'est difficile de mettre un chiffre sur... ou un pourcentage sur ce qui va s'en venir.

Si je prends mes exemples des dernières années, le dernier immeuble que j'ai fait, à partir du moment où j'ai fait les soumissions et du moment où j'ai livré le dernier loyer, il y avait une augmentation de 10 %. Je ne pense pas qu'il va y avoir 10 % dans les prochaines années, mais je serais quand même tentée de mettre le 10 % pour me protéger, parce que, d'un côté, je ne veux pas surfacturer, mais je veux être sûre de couvrir mes frais, parce que, si je ne couvre pas mes frais, bien, c'est un ralentissement au niveau de ma construction, c'est de l'argent qui sort de mes poches que je vais devoir injecter dans ce projet-là qui va ralentir ma construction de logements, là, en fin de ligne, là.

M. Bernier (François) : Si je peux essayer de répondre à l'autre... l'autre volet, l'autre question, oui, on dit qu'il y a une alternative, mais elle va demander énormément de travail, hein? De revoir de fond en comble la méthode de fixation de loyer, c'est le grand espoir, je pense qu'il va être partagé par tout le monde, par tout le monde, qu'on arrive à faire des ajustements de loyer selon ce qui est juste, et correct, et bien documenté, et bien appuyé.

Alors, quand on arrive qu'on est devant la vérité, la vérité des coûts, la vérité des frais, et puis qu'on arrive à convenir d'une récupération raisonnable de tous ces frais-là, bien, je pense qu'on a la méthode parfaite, on a la méthode parfaite puis on n'est pas obligé de décréter des augmentations un peu artificielles, spéculatives, puis avec le bon puis le mauvais côté que ça représente.

Encore une fois, il n'y a rien de plus clair que l'article 1 tel qu'on a aujourd'hui. Pour la clarté, la prévisibilité, c'est champion. Mais le vrai... la vraie solution d'atterrissage, c'est le jour où, ces différents coûts, ces événements-là, on va trouver la méthode correcte pour les intégrer dans la variation des loyers, puis il va falloir la défendre. Mais, en même temps, justement, il n'y aura pas d'exagération non plus. On va être à la bonne place, parce qu'on aura la bonne méthode. C'est le souhait qu'on fonde pour une éventuelle... révision, révision ultime. Mais, à court terme, on a un gain, on a une avancée avec l'article 1, puis je pense qu'on veut le souligner quand même.

Mme Rinfret (Isabelle) : Puis, si je peux rajouter, c'est vrai que c'est bien d'avoir cette prévisibilité-là parce que les gens sont inquiets les cinq premières années. Ça fait que c'est bien de se pencher sur cette question.

Mme Duranceau : OK. Parfait. Excellent. Merci beaucoup. Ensuite... Bien, je vais quand même revenir. Vous avez parlé d'un enjeu d'abordabilité, là, avec la notion de compensation en situation d'éviction. Évidemment, l'idée ou l'esprit de cette mesure-là, là, c'est de... c'est de protéger, là, les gens qui sont en situation plus vulnérable. Peut-être vous entendre sur ça encore une fois.

M. Bernier (François) : Bien, je vais... je vais essayer de mettre l'emphase sur le bout... J'allais dire, on va même plus loin, en fait, on va peut-être un peu... un peu plus loin encore. Moi, je pense à des gens qui sont là depuis 20 ans puis que... Oui, OK, prends ton 20 mois puis va-t'en. Mais le préjudice qu'ils pourraient subir, là, ça pourrait être tout autre chose. Mais donc est-ce qu'on n'est pas gagnant dans une formule qui leur donne la possibilité de s'adresser au tribunal pour demander une compensation pour leurs circonstances, leurs préjudices à eux? Puis, si c'est odieux, là, je veux dire, si ce n'est pas... si c'est très grave, bien, la compensation pourrait être supérieure à un nombre de mois fixe.

Ça fait qu'il y avait une préoccupation pour nos locataires de longue date, souvent vieillissants, qui, eux, vont se ramasser sur un marché de l'habitation puis de la location où les choses pourraient être particulièrement difficiles. Je pense à eux. Puis, au fond...

Donc, c'est ça, l'ouverture qu'on vous... c'est l'ouverture qu'on suggère. Ce n'est pas une question de mauvaise foi, là, ce n'est pas... On ne s'adresse pas au tribunal dans un contexte de mauvaise foi, on est allé plaider, là, la mauvaise foi. Non, on est dans des bonnes fois, de part et d'autre, mais le préjudice est important. Donc, on a dit : Laissons ça. En même temps, limitons les frais, limitons les frais. Les 12 premières années, ceux qui sont là-dedans, là, je pense qu'ils pourraient très bien s'en satisfaire, et certains autres locataires de longue date qui ne vivent pas un préjudice incroyable.

Mme Duranceau : OK. Parfait. Je vais vous amener... On déborde peut-être un peu, là, du cadre du projet de loi, mais, au niveau des incitatifs pour accélérer la construction, je pense, ça serait intéressant de vous entendre, là, parce que, je l'ai dit à plusieurs reprises, le projet de loi, c'est un des volets pour travailler sur la crise du logement, mais on va en profiter pendant que vous êtes là pour écouter vos suggestions.

Mme Demers (Isabelle) : Veux-tu y aller, François? Tu veux que j'y aille?

M. Bernier (François) : Non, non, allez-y, allez-y, parce que, là, la liste peut être longue.

Mme Demers (Isabelle) : Bien, la liste, elle est longue, effectivement, tout à fait. Bien, c'est sûr que... Bien, merci d'abord de nous donner la possibilité, là, de ramener sur la table certains éléments pour lesquels il faut agir pour être capable de... bien, de... pas de... tant de régler cette crise, mais d'être en mesure de répartir la construction pour être en mesure de loger les gens.

Vous savez, nous, c'est la construction résidentielle dont on se préoccupe surtout, de la... et ça, ça touche l'ensemble, là, de... du secteur, mais l'ensemble de la province. On pense évidemment à : il faut alléger la structure réglementaire et administrative dans laquelle les entrepreneurs évoluent en ce moment. Il y a déjà un... Il y a un travail qui est en train de se faire par de vos collègues, au ministre du Travail, pour être capable de moderniser la loi R-20, par exemple. On doit alléger certaines exigences administratives au niveau de... pour les entrepreneurs au niveau de la RBQ, au niveau de GIR, au niveau... Donc, il y a tout un volet de... réglementaire, simplifier, amener plus de cohérence, de constance dans les demandes municipales en ce moment. On en a déjà parlé dans une précédente commission parlementaire, avec vous où on demandait, justement, d'avoir une plus grande constance, que ça soit... qu'il y ait plus de prévisibilité ici aussi pour un entrepreneur qui travaille avec plusieurs villes. Ça, c'est vraiment au niveau de la structure.

• (13 heures) •

Mais il faut aussi que les conditions de marché soient favorables. Les conditions, en ce moment, ne fonctionnent pas. Les entrepreneurs, pour reprendre leurs mots, nous diraient ou nous disent : La mathématique ne marche pas. Donc, est-ce qu'on... Donc, il y a toutes sortes de choses qu'on peut faire à cet effet-là, de travailler, bon, la... Il y a eu des annonces aujourd'hui à l'effet, là, justement, d'annonces pour la TPS au fédéral, la TVQ, peut-être, au provincial aussi. Donc, il y a plusieurs mesures, des mesures aussi de crédits d'intérêt. Il peut y avoir l'autocotisation des taxes pour les promoteurs immobiliers. L'autocotisation, c'est... c'est de demander à le... à un promoteur de mettre de l'avant des montants qu'il... pour lesquels il va recevoir une compensation dans l'avenir. Donc, on lui demande à lui de financer directement des programmes. Donc, il y a plusieurs éléments au niveau des... sur lesquels on peut travailler au niveau des conditions de marché.

Puis ensuite, bien, il faut aider le consommateur aussi. Donc, il y a plusieurs aspects structurels de marché, mais il faut aider le consommateur à accéder au logement ou à accéder à la propriété. Donc, est-ce qu'on peut bonifier remboursements de TPS, TVQ? On en a déjà parlé. Il faut que... Il faut permettre à ces personnes-là d'y avoir accès. Les droits de mutation, là, au premier acheteur, accorder des crédits de taxes, et ça... et alléger le «stress test». En ce moment, on a des gens qui, pendant... peut-être, ont payé à jour, le premier du mois, pendant 20 ans leurs loyers mais qui ne passent pas au «stress test» à la banque. Pourtant, ils ont démontré une certaine probité dans la gestion de leurs finances. Est-ce qu'on peut augmenter la période d'amortissement hypothécaire? Est-ce qu'on peut stimuler toute la propriété foncière publique? Et l'autre et non le moindre, et ça nous touche ici dans le contexte de ce projet de loi là, c'est de préserver et de développer le parc locatif actuel. On doit... On a un parc locatif, au Québec, qui est en mauvais état, et on se doit de le revaloriser, on se doit de favoriser le réusage, on se doit de permettre d'avoir des éléments qui vont nous permettre de le rénover. En ce moment, il y a peu d'avantages et d'incitatifs à la rénovation. Est-ce qu'on peut rénover à ce moment-là et donc bonifier les mesures d'aide au logement, de rénovation, et de motiver l'aide à construire avec des primes à la performance, par exemple? Donc, comme vous le savez, Mme Duranceau, là, notre liste, elle est... elle est complète. Je pourrais continuer longtemps comme ça, mais peut-être que mes collègues voudraient partager aussi certains éléments. Peut-être que j'ai tout couvert.

Mme Duranceau : Bien, peut-être que j'ajouterais, justement, sur l'aspect rénovation. Puis quand on pense à des mesures qui pourraient être mises de l'avant par le gouvernement, vous avez, est-ce que vous avez des suggestions concrètes?

Mme Demers (Isabelle) : Au niveau de la rénovation?

Mme Duranceau : Oui.

Mme Demers (Isabelle) : Définitivement. François, est-ce que tu veux y aller ou tu veux que j'y aille? C'est juste que...

M. Bernier (François) : Je pense qu'on n'inventera... on n'inventera pas la roue, là, au niveau de la rénovation, là, puis on doit faire la connexion avec le sujet que je mentionnais tout à l'heure, au fond, l'efficacité énergétique. Il y a au Québec présentement un gigantesque bassin d'efficacité énergétique qui est caché dans nos maisons, et c'est bien plus facile d'avoir accès à ce bassin-là que de construire un barrage. L'industrie de la rénovation, ça répond au quart de tour à une commande. Alors, on a une opportunité spectaculaire, au Québec, de faire de l'efficacité énergétique dans nos maisons, dans nos immeubles à logements qui fuient de partout. Et, s'il y avait une très belle intervention à faire en matière d'habitation, c'est justement à la fois pour améliorer cette qualité-là des immeubles, mais... mais globalement. Parce que l'efficacité énergétique, c'est le confort. L'efficacité énergétique, c'est... c'est beaucoup à la fois d'industries qui vont se mobiliser, les portes et fenêtres, les isolations, c'est tout ça, ce moteur économique là qu'on est capable de faire virer. Puis d'autant plus qu'on va moins construire, puis en plus on va préserver la qualité de notre bâti qui a besoin d'amour, là.

Alors, la rénovation, c'est sûr, pour nous, c'est une des plus belles opportunités à considérer pour le Québec, à la fois sur le point de vue économique puis environnemental à ce moment-ci, mais c'est sûr que ça va commander des budgets, nécessairement, pour faire bouger, pour faire bouger les choses. Ça pourrait aussi commander un certain effort de s'arrimer entre le fédéral puis le provincial pour additionner nos subventions, pas juste voir ce que l'autre fait, puis ensuite, moi, je fais ce que je peux. Additionnons nos aides, et même avec le municipal. Ça, c'est une force de frappe qui peut faire bouger énormément le marché dans toutes les directions. Ça fait que c'est tant mieux que vous ayez ça en tête, la rénovation, et j'espère que des mesures, un jour, viendront.

Mme Duranceau : Puis dites-moi... c'est bête, j'ai perdu mon idée, mais... non, c'est ça, alors, au niveau de la rénovation, puis là je ne sais pas si vous avez fait le tour des programmes, Hydro-Québec a des programmes, le ministère de l'Environnement a des programmes. Il y a eu des annonces qui ont été faites, d'ailleurs, à l'Environnement. Je ne sais pas si vous avez eu le temps de faire le tour de ça, mais est-ce que vous jugez que ça répond?

M. Bernier (François) : Bien, ce qu'on... Si je peux me permettre, ce qu'on en comprend, c'est que ces programmes-là, ils ont été calibrés selon certains objectifs d'efficacité énergétique, mais je pense qu'il y a des nouvelles données qui arrivent, qui nous montrent que les potentiels sont beaucoup plus grands qu'on ne l'avait imaginé, et ça mérite un nouvel examen. Puis, quand tu es autorisé par, je ne sais pas, moi, les budgets ou, en tout cas, peu importe, les autorités qui vont autoriser ça, ils vont recalibrer les aides, ils vont les recalibrer à la hauteur des nouveaux potentiels. Puis là, bien, je ne serais pas surpris que les résultats soient différents, que les subventions soient plus généreuses, plus agressives pour qu'on aille rapidement mettre la main sur les potentiels. Ça fait que c'est la lecture qu'on fait, là, présentement. On a les bonnes mesures à date, mais attention, quand on va prendre vraiment acte des potentiels, je pense qu'on va entreprendre une réévaluation.

Mme Demers (Isabelle) : Puis, si je peux me permettre, François, tu sais, ça a été dit à plusieurs reprises, on chauffe le dehors au Québec. Donc, si on arrête de chauffer le dehors parce qu'on a des maisons qui sont plus résilientes, bien, effectivement, il y a un impact environnemental qui est grand. Mais, pour ça aussi, il faut donner des incitatifs, entre autres, aux propriétaires à rénover. En ce moment, le contexte permet peu de rénover, et en ce sens qu'un propriétaire qui a un parc locatif a peu d'incitatifs à rénover, malheureusement, à cause de la structure actuelle. Donc, est-ce qu'on peut favoriser la rénovation alors même que les gens sont locataires des espaces où ils vivent ou encore, justement, s'ils quittent pour favoriser une rénovation entre deux locations?

Le Président (M. Schneeberger) : ...

Mme Jeannotte : Oui, merci de me laisser la parole. Comment voyez-vous la rénovation des édifices à bureaux au centre-ville à Montréal? Est-ce que vous voyez ça d'un bon œil pour l'habitation?

M. Bernier (François) : Parce que vous imaginez en faire du logement?

Mme Jeannotte : Non, non, mais c'est la question que je vous pose. Comment vous verriez ça? Est-ce que ça pourrait être possible?

M. Bernier (François) : Mme Rinfret a beaucoup d'expérience en construction, mais je la laisserais peut-être d'abord...

Mme Rinfret (Isabelle) : Je le suis peut-être un peu moins en rénovation, là. Mon champ d'expertise est plus encore construction neuve. Donc, je ne me sentirais pas l'experte, là, au niveau... En plus, je suis dans la région de la Mauricie. Donc, je me sens un petit peu loin du problème.

Mme Demers (Isabelle) : Peut-être... Par contre, peut-être vous dire qu'effectivement, en termes de logique, le réusage, c'est une voie absolument à considérer, surtout lorsqu'il y a des immeubles et des espaces qui sont peu utilisés. On a besoin de...

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, je pense qu'on avait compris le message. Mais, en tout cas, pouvez-vous revenir tantôt?

Alors, nous en sommes maintenant du côté de l'opposition officielle, et vous avez pour un total de 10 min 24 s, Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Je vais passer la parole à ma collègue députée de Notre-Dame-de-Grâce.

Mme McGraw : Merci. Merci beaucoup. C'est une petite, une courte question. Je veux juste poursuivre un peu les questions, la discussion sur la transition énergétique et l'efficacité énergétique. En tant que porte-parole sur l'environnement, ça me passionne évidemment. Donc, juste pour avoir des exemples très concrets de programmes, ici, au Canada. Je comprends... je conviens le programme APH Select au fédéral. Est-ce qu'il y a d'autres exemples, ailleurs dans le monde, qui pourraient être utiles pour le Québec justement pour encourager cette efficacité énergétique pour, en même temps, s'attaquer au problème du parc de logements, mais en même temps à l'efficacité énergétique et notre transition énergétique? Donc, des exemples très concrets ailleurs au Canada ou même plus loin? Merci.

M. Bernier (François) : Si je peux me permettre. En fait, peut-être que vous avez voulu référer à Maisons plus vertes, là. Mais au fond on a des programmes à la fois au fédéral puis au provincial qui encouragent la rénovation. Souvent, les deux paliers s'arrêtent, s'arrêtent à un moment donné dans leurs programmes quant à la taille des unités. À un moment donné, là, il y a... c'est juste bon pour les plus petits immeubles d'un côté ou de l'autre aussi, mais pas de la même frontière, etc. Puis sur les mêmes questions, comme une fenêtre, bien là, ce n'est pas dit, comme je le mentionnais, que les aides s'additionnent. Ce n'est pas nécessairement une addition des aides. Mais ce vers quoi il faut s'en aller, c'est de couvrir évidemment tous les immeubles possibles et impossibles avec ces programmes-là, et de faire en sorte que, dans les mêmes interventions, on puisse s'assurer de cumuler les aides. Puis moi, je n'étudie pas ça à tous les jours, mais quand j'ai vu ça la dernière fois, ça ne s'accumulait pas très fort. Et en plus, il y a le municipal qui peut avoir sa propre tranche d'aide et ajouter une autre couche encore, encore une fois pour la même fenêtre si on veut le même exemple.

Donc, il reste qu'il y a beaucoup de travail d'harmonisation à faire. Je ne pense pas qu'on ait tant que ça à apprendre de l'extérieur, mais il y a beaucoup d'exemples ou de mesures qu'on a laissées de côté malheureusement et qui sont encore embryonnaires. Ça fait qu'outre le cumul des aides, il y a des programmes comme celui qu'on a appelé le programme FIM, par exemple, là, à l'époque, là, qui permettait de prêter de l'argent. Une municipalité pouvait prêter de l'argent au fonds pour rénover et se faire repayer au fil des années par un compte... par le biais du compte de taxes. Alors là, on vient de fournir du carburant facilement, avec une très bonne corde autour du cou, là, pour ramener l'argent à la ville. Mais on vient de lancer une opération de rénovation avec ce type de financement là. Toutes ces mesures-là existent et ne viennent pas d'ailleurs, elles sont de chez nous, puis il s'agit au fond d'en profiter du mieux qu'on peut.

• (13 h 10) •

Mme Dufour : Est-ce que je peux? Merci. Le programme FIM, je le connais bien parce que j'étais à la ville de Laval lorsqu'il avait été lancé, puis j'avais tenté de le mettre en place. J'étais à l'époque au municipal. Mais malheureusement, là, il y avait des empêchements légaux. Et, pour avoir eu une rencontre là-dessus à ce sujet-là la semaine dernière, je comprends qu'il y a encore des empêchements légaux. Alors, vous pouvez compter sur moi pour essayer de...

M. Bernier (François) : Il y en a, mais avec de la volonté...

Mme Dufour : C'est ça.

M. Bernier (François) : Peut-on croire qu'avec de la volonté, on va réussir à mettre ça au clair?

Mme Dufour : Exactement.

M. Bernier (François) : On a besoin de... On a besoin de ce genre d'aide là qui, ultimement, ne coûte rien. Franchement, là, ça ne coûte absolument rien, d'envoyer du carburant dans le système de la rénovation. Ça permet même de s'assurer que les travaux sont de qualité. Ça permet de faire les bonnes interventions. Et je ne sais pas pourquoi on continue de s'enfermer dans des contraintes, je ne sais pas trop lesquelles, inutiles, en fait.

Mme Dufour : Bien, je voulais juste vous mentionner que j'avais comme objectif de m'en occuper très prochainement et d'en parler avec la ministre des Affaires municipales, parce que c'est de ce côté-là que ça bloque. Pas de la ministre elle-même, mais de son ministère. Écoutez, vous avez mentionné... Je pense que la ministre en face de moi est contente que j'aie précisé ça. Vous avez précisé les compensations pour éviction dans votre mémoire, que ça pouvait nuire à l'abordabilité. Et j'aimerais vous entendre un peu davantage à ce sujet-là, s'il vous plaît.

M. Bernier (François) : Bien, ce n'est vraiment pas une question autre que mathématique, là, c'est qu'on... Quand on pense qu'on peut aller jusqu'à 24 mois de compensation pour quelqu'un qui a résidé longtemps, là, dans un immeuble, c'est 24 ans, là, c'est un montant assez important, assez important de compensation. Et, encore une fois, on ne croit pas que ce montant-là va être perdu dans la nature, oublié ou quoi que ce soit. Il fait partie de la réalité d'un propriétaire, puis quelque part il va essayer de le récupérer, tôt ou tard. Il va avoir une certaine pression, en tout cas, à le récupérer, son montant, en tout ou en partie. Ça fait qu'il y en a un qui est parti avec un gros chèque, mais tous les autres locataires, eux, on pense à eux, là. Le propriétaire, il a une somme à récupérer ici. Ça fait qu'on ne veut pas que ça mène à un problème d'abordabilité pour ceux qui restent ou pour les suivants. On pense qu'il faut essayer de limiter le montant des compensations à cause de ce souci-là pour l'abordabilité, d'où notre espèce de formule de compromis, pour essayer de dire : Écoute, oui, c'est vrai, ça fait 20 ans que tu es là, mais je pense que 12 mois, ça fait l'affaire. Ça fait l'affaire, c'est suffisant. Il y a bien des gens qui vont dire : Bien, comme c'est vrai, ça fait l'affaire, sauf les cas d'exception, qu'on s'est dit : Ceux-là méritent d'aller devant le tribunal. Allez-y.

Mme Dufour : Par contre, il y a une réalité, c'est que les gens qui ont ces bas loyers là, qui sont évincés, souvent, c'est dans les plus bas loyers. Et, lorsqu'ils sont évincés, ce qui leur reste sur le marché n'est pas si simple. Ce n'est pas une petite augmentation pour eux. Parfois c'est trois, quatre fois plus cher. Alors, le 12 mois peut-être faire très peu de... Parce que, là, c'est basé sur le loyer actuel, qui est très, très bas probablement. Et donc peut-être que les gens en question, au bout du compte, ça ne va leur donner même pas un an de loyer de compensation. Donc, je vous soumetts ça comme réflexion. Mais, moi, il y a une inquiétude, qui est... que c'est... Avec votre proposition, c'est qu'on pourrait retrouver finalement que tous ceux qui seraient... qui auraient vécu 12 ans et plus dans un logement ou au-delà de 12 ans se ramasseraient systématiquement au TAL. Et là, actuellement, le TAL, ce n'est pas nécessairement là qu'on veut que les gens... On voudrait, je pense, améliorer l'accès au TAL, et donc diminuer le nombre de causes qui vont au TAL, non? C'est parce que j'ai l'impression que cette proposition-là est un peu contre-intuitive, non?

M. Bernier (François) : Elle est... Elle est offerte, au fond, dans un esprit de compromis, là, pour essayer de limiter les frais. Puis, encore une fois, comme vous le décrivez, là, quelqu'un qui a payé 400 \$ toute sa vie, là, puis qui part avec son 400 \$, là, ce n'est pas beaucoup, là. Le préjudice qu'il pourrait rencontrer, peut-être qu'il ferait mieux d'aller se défendre puis d'avoir une meilleure compensation qu'un 400 \$ de plus, là. Tu sais, ça va des deux côtés, ce... Bon, ou bien ça coûte un peu trop cher, la mesure, ou bien elle prive les gens d'obtenir une juste compensation dans leurs circonstances. On préfère leur donner l'écoute au TAL, même s'il est engorgé, tu sais, que de les laisser avec leur misère.

Mme Dufour : Je comprends. Je voudrais vous entendre. J'ai trouvé intéressant, là... à la page 7 de votre mémoire, vous parlez d'un fonds de réserve. Dans le fond, vous dites qu'avec la fixation, le modèle de fixation actuel du loyer, c'est difficile de... Bien, évidemment, là, on en a parlé avec le groupe précédent, là, de rentrer dans les frais, là, d'une réparation dans un délai raisonnable. Mais vous parlez d'un fonds de réserve, comme on voit, par exemple, pour les condos. Vous dites : Ce n'est pas possible d'en mettre un en place dans les conditions actuelles. Donc, je ne sais pas si vous pouvez élaborer davantage sur ce sujet-là.

M. Bernier (François) : Bien, moi, je vais laisser Mme Rinfret le dire avec sa façon, mais comment veut-on prévoir les dépenses futures autrement qu'en ayant les loyers suffisants pour payer son hypothèque puis avoir une marge de manoeuvre? Tu sais, c'est la... C'est ça qu'on veut dire quand on parle de marge de manoeuvre, c'est qu'il faut... il faut trouver moyen de la créer pour, un jour, être capable d'avoir des moyens pour financer des dépenses futures. Ça fait qu'on est, je pense, dans cette dynamique-là qu'il peut sembler, à première vue, que les loyers sont plus élevés que nécessaire, plus élevés que ce qu'on démontre le jour 1, mais on est obligé de penser à créer une certaine réserve financière pour des dépenses futures.

Dans le cas du condo, c'est devenu évident, c'est forcé par la loi, là. Bien, tu sais, ça le sera un jour, quand tout ça sera effectif, là, mais on est obligé de constituer une vraie, vraie réserve, là, dans un compte de banque à part. Mais, en matière de logement locatif, le seul outil de réserve qu'on a, c'est l'hypothèque, qui est diminuée. Ça fait que... Donc, il faut être conscient qu'on est dans cette dynamique-là où on veut... on veut créer ce réservoir-là pour faire face au futur, parce que ce n'est pas par le biais de l'ajustement des loyers qu'on va réussir.

Mme Rinfret (Isabelle) : Bien, en fait, ce que ça vient dire, si je peux me permettre, là, au niveau de la prévisibilité, quand on met notre pourcentage dans la clause F, si je ne mets pas assez, si, par exemple, je dis que j'ai à récupérer 5 %, mais, en fait, j'ai 10 % à aller récupérer, c'est la réserve qui va être touchée parce que mon hypothèque puis mes dépenses à chaque mois, je vais devoir les payer. Mais, tu sais, on a une réserve quand se calcule un projet de construction, mais c'est ça qui va en écoper si je n'en mets pas assez puis je ne suis pas capable d'aller chercher assez de revenus. Je pense que c'est ce que ça veut dire.

Le Président (M. Schneeberger) : 30 secondes.

Mme Dufour : Oui, bien, dans le fond, ce que je comprends... Parce que, là, présentement, les frais d'hypothèque ne font pas partie non plus du calcul. Et là, s'il y a des... Avec les hausses de taux d'intérêt, ce que je comprends, c'est qu'on risque de voir encore moins... La réserve, entre guillemets, risque de fondre complètement et même être dans le négatif, là, avec la situation actuelle.

Mme Rinfret (Isabelle) : Ça risque de ressembler... Ça risque de ressembler à ça, là. Si je peux vous donner un exemple concret, le dernier projet que j'ai fait, qui est un immeuble de 40 logements...

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Merci beaucoup. Pas de temps. On a déjà... On surpasse déjà le temps. Alors, il faut que je sois strict. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous avez un 3 min 28 s.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Mesdames, messieurs, merci beaucoup d'être ici et de nous apporter votre connaissance dans ce domaine-là.

Moi, j'aimerais revenir... En fait, j'aurais deux sujets, là, mais tout d'abord la question de la clause F, là. Moi, je me pose la question. Bon, c'est la question de la prévisibilité, etc., là. Et il y a une composante psychologique, je trouve, dans cet élément-là. Oui, on regarde nos chiffres, là, puis on établit : au bout de cinq ans, je pourrais aller jusqu'à telle augmentation des loyers, parce que l'important, c'est l'augmentation des loyers, là, mais est-ce qu'il... est-ce qu'on a un cran d'arrêt en quelque part, là? Est-ce que... Mettons que vous prévoyez une augmentation de, je ne sais pas, 10 %, 15 % et puis vous voyez que, finalement, non, c'est juste 8 %, parce qu'en ce moment ça va mal, mais ça peut aller bien dans cinq, 10 ans — en tout cas, on l'espère. Mais est-ce qu'il... est-ce que vous voyez la possibilité d'avoir un cran d'arrêt, là, dans les loyers maximums qu'on peut exiger, là, au bout de cinq ans?

Mme Rinfret (Isabelle) : Bien, comme je le disais, on nous demande de prévoir l'imprévisible. Tu sais, nous, on est une entreprise intègre. Si la mathématique marche puis je ne suis pas obligée de charger plus cher, je ne vais pas charger plus cher. Mais si ça me coûte plus cher, je n'ai pas le choix de refiler la facture si je veux que ça continue à rouler puis si je veux continuer à faire d'autres logements, sinon je fais juste mettre la main dans ma poche. Mais je comprends ce que vous êtes en train de dire avec le cran, mais ce cran-là est difficile à établir parce que le marché est volatil.

M. Fontecilla : Très bien.

Mme Rinfret (Isabelle) : Comment on pourrait... Comment on pourrait établir ça? Je pense que François avait un bon point, M. Bernier, au départ, avec une méthode d'établissement du prix qui refléterait les coûts réels. C'est ce qu'on demande, c'est que le pourcentage reflète les coûts réels de la construction. C'est ça qu'il faut couvrir là, en fait.

• (13 h 20) •

M. Fontecilla : Est-ce que ça pourrait être... ça pourrait être aussi pris en compte par le Tribunal administratif du logement?

M. Bernier (François) : C'est ce qu'on disait. C'est ce qu'on dit. Fondamentalement, le jour où on aura, disons, le courage de revoir en profondeur la méthode de fixation des loyers pour qu'elle donne une juste compensation pour les vrais coûts, bien, ça va être bon tout le temps, ça va être bon dès la naissance de l'immeuble. Pour les premiers mauvais coûts, les mauvaises factures, c'est vrai, puis pour les bonnes aussi. Et, toute la vie de l'immeuble, on devrait être capable de justifier les ajustements. Donc, il est là, le cran d'arrêt, là, mais c'est une réforme en profondeur.

M. Fontecilla : Très bien. Écoutez, j'ai très peu de temps, là. J'aimerais revenir sur la question des programmes d'efficacité énergétique. Encore une fois, l'essentiel au bout, là, c'est le prix du loyer, là. Est-ce que vous croyez que, s'il y a des aides suffisantes de la part du gouvernement, là, pour la rénovation, la rénovation des... des travaux majeurs, là, qui sont une composante essentielle des augmentations de loyer, là, ça pourrait contenir les augmentations de loyer s'il y a davantage d'aides gouvernementales pour des programmes de rénovation?

M. Bernier (François) : Exactement.

Mme Rinfret (Isabelle) : Tout à fait. Absolument.

M. Bernier (François) : Manifestement. À la limite, poussons ça... Poussons ça au maximum, là. Si la cause était si bonne, de l'efficacité énergétique, et ça se méritait une subvention à 100 %, il y aurait zéro impact sur les loyers, zéro impact sur les loyers. Donc, c'est... c'est cet équilibre-là. Alors, c'est un ou c'est l'autre qui va payer. Est-ce que, comme société, on va décider de donner un grand coup de barre en efficacité énergétique de nos logements? Et rappelons-nous que c'est au grand bénéfice des locataires qui payent souvent l'électricité, donc c'est une économie directe dans leurs poches, là. Alors, est-ce qu'on est prêt à faire ce pari-là, aller chercher un potentiel immense? C'est ça qu'on a devant nous.

Le Président (M. Schneeberger) : Je vous remercie. Merci beaucoup. Nous allons maintenant du côté des Îles-de-la-Madeleine. Alors, M. le député, la parole est à vous pour 2 min 38 s.

M. Arseneau : Merci, M. le Président. Mesdames, monsieur, j'aimerais revenir sur la question des compensations pour la reprise de possession. M. Bernier, vous avez parlé de la vérité des coûts, la vérité des frais, mais je pense qu'on peut quand même se poser la question sur la vérité de la réalité que vivent les locataires, des expulsés, par exemple,

après 24 années, là, dans le même... le même domicile. Et évidemment, c'est un domicile qu'ils perdent, là, et ils doivent, comme l'a dit ma collègue de Mille-Îles, s'en trouver un nouveau, un domicile qui coûtera énormément plus cher, ça me semble assez clair.

Si on voit le logement comme un droit fondamental plutôt qu'un bien de consommation, est-ce que vous ne pensez pas qu'on devrait considérer, là, les plus vulnérables, notamment les aînés par exemple? Parce que quand on a vécu 24 ans, on peut imaginer qu'on a quand même une certaine expérience de vie. Est-ce qu'on ne devrait pas considérer la solution la plus généreuse pour ces locataires les plus vulnérables?

M. Bernier (François) : Bien, si je peux me permettre, c'est un peu à ça qu'on pensait, là, en permettant non pas de fixer d'avance un montant ou une mécanique, mais en allant dire : Écoute, qu'on s'explique devant le tribunal puis qu'on aille chercher ce qui est juste et bon, là, tu sais. On était dans cette dynamique-là. Et je crois aussi qu'il y a maintenant au Québec quand même des mesures par rapport aux personnes un peu plus âgées, et puis qu'on ne peut pas nécessairement évincer, des personnes plus âgées, là, mes collègues me rappelleront les chiffres, là, mais donc il y a déjà des dispositions puis ça montre toute la sensibilité de la société envers nos aînés, là, sur cette question-là, puis on n'a pas de problème. Ça fait que voyez donc notre proposition dans le sens d'être certain d'assurer quelque chose qui est à la hauteur du préjudice que peut vivre une personne plus âgée, justement, résidant de longue date. Puis n'oubliez pas non plus que le pauvre logement qu'il quitte, là, il est en très, très mauvais état, très, très mauvais état. Il est temps qu'on y voie.

Mme Demers (Isabelle) : Parce que c'est ce que l'on souhaiterait, c'est de permettre que l'un n'empêche pas l'autre. Il faut permettre et faire en sorte que les gens puissent rester dans des environnements qui sont aussi décentes. Le système en ce moment ne favorise pas la rénovation. Est-ce qu'on peut favoriser la rénovation et aussi avoir des mesures qui vont faire en sorte que les gens soient peut-être compensés s'ils doivent quitter, par exemple, mais qu'on puisse aussi... Donc, c'est l'un et l'autre, et ce n'est pas l'un en dépit de l'autre.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, le temps est écoulé. Alors, je vous remercie beaucoup pour votre exposé. Et puis je suspends la commission jusqu'à 14 heures. Merci beaucoup à vous.

(Suspension de la séance à 13 h 25)

(Reprise à 14 h 08)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bon après-midi à tous. Bon après-midi à tous. Alors, nous reprenons vos travaux ayant constaté le quorum. Alors, juste vérifier vos appareils cellulaires, qu'ils soient bien fermés.

Alors, nous poursuivons les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Cet après-midi, nous allons entendre l'UTILE de travail pour l'implantation de logement étudiant, qui sont déjà ici parmi nous, bonjour, le Réseau FADOQ et le Réseau québécois des OSBL d'habitation, qui sera en visioconférence.

Alors, nous commençons tout de suite par l'Unité de travail pour l'implantation du logement étudiant. Alors, bonjour, à vous deux. Alors, vous présenter. Vous avez un 10 minutes pour faire vos exposés. Par la suite, il y aura des échanges avec les députés. Alors, allez-y.

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

M. Levesque (Laurent) : Merci, M. le Président. Mme la ministre, MM. Mmes les députés, bien, merci de l'invitation. Mon nom est Laurent Levesque, je suis directeur général de — on a fait un acronyme pour vous simplifier la vie — l'UTILE, et mon collègue, Maxime Pelletier, directeur adjoint aux relations gouvernementales.

Tout d'abord, merci de l'invitation pour commenter ce projet de loi en habitation. Bravo aussi de se porter sur la question de l'habitation en ce moment où on sait que c'est important. Et c'est un... c'est un projet de loi qui, je pense, contient plusieurs dispositions intéressantes à différents égards. On a quelques commentaires là-dessus, mais on va aussi... évidemment, c'est écrit dans notre le nom de notre organisme, on va aussi vous parler de logement étudiant dans ces quelques minutes que nous avons ensemble. Et évidemment, après, nous serons à votre disposition pour toute question.

• (14 h 10) •

Donc, d'abord, on voulait souligner quelques dispositions du projet de loi qui sont particulièrement structurantes, les articles 8 à 10 concernant la Communauté métropolitaine de Montréal et des dispositions, des pouvoirs supplémentaires en matière d'habitation, on trouve que c'est une avenue intéressante pour permettre à la Communauté métropolitaine, où il y a déjà de l'innovation en matière d'habitation, de soutenir des projets de logements abordables hors programmes comme les nôtres le sont souvent. Donc, on a eu des discussions intéressantes avec la commission. On appuie d'ailleurs leurs propres propositions de la communauté dans notre mémoire.

On a aussi souligné, bon, les précisions apportées dans les articles 11 à 17, qui sont intéressantes au niveau de, par exemple, assujettir à l'obligation d'autorisation ministérielle pour l'aliénation d'immeubles à but non lucratif, les fonds de terre, également. On partage, à cet égard, certaines préoccupations soulevées par d'autres acteurs sur le fait

que l'obligation reste permanente sur ces immeubles-là. Nous, on est de l'avis que quand un organisme à but non lucratif d'habitation, là, dans l'article 227.7 de la Loi sur les compagnies, quand un organisme comme le nôtre cède un immeuble à un autre organisme à but non lucratif, on pense que l'obligation d'approbation ministérielle devrait être maintenue à perpétuité. Ça, on appuierait ça. Évidemment, il ne faut pas que ce soit le cas si un organisme vend des immeubles au marché pour différentes raisons de gestion de portefeuille, là. Par exemple, un organisme peut vendre un immeuble pour en rénover d'autres, des choses comme ça, comme le font certains offices. Donc, ça, c'est des observations générales sur le contenu du projet de loi qui contient d'autres dispositions où on est moins experts comme développeurs de logements étudiants à but non lucratif.

(Interruption)

M. Levesque (Laurent) : Bonjour, bienvenue. Donc, on veut aussi soulever l'opportunité que ce projet de loi représente pour introduire des mesures spécifiques au logement étudiant. C'est un bon moment pour se poser ces questions-là. Vous le savez comme moi, on a eu une rentrée scolaire plutôt difficile cet automne au niveau de l'habitation. On a des universités, des cégeps qui ont refoulé des étudiants, qui les ont déplacés de campus, qui ont même refusé, dans certains cas, des étudiants, étudiantes. On a vu des jeunes qui dorment dans leur auto, qui dorment au motel, qui cherchent des solutions temporaires, puis c'est une situation qui frappe vraiment, là, toutes les villes étudiantes au Québec. C'est tellement visible cet automne qu'on a vu le gouvernement fédéral flouter l'idée de limiter le nombre d'étudiants étrangers que le Canada reçoit. À juste titre, le gouvernement du Québec, les universités et les cégeps ont refusé cette proposition, mais ça laisse entière la recherche de solutions pour augmenter l'offre en matière de logement étudiant.

La bonne nouvelle, c'est que nous, on a des solutions à proposer. On a des projets en développement dans la majorité des villes universitaires du Québec. Nous, on pense que notre organisme va être en mesure de loger 3 000 étudiants d'ici à 2027, et ça pourrait même être plus et ça pourra continuer par la suite si on met en place un cadre favorable, ce qui est déjà bien commencé, pour le logement étudiant à but non lucratif au Québec.

Ce cadre là, évidemment, ça implique des questions de financement, qui ne sont pas à l'ordre du jour des travaux de la Commission, mais ça implique aussi des questions de reconnaissance réglementaire et législative. Le modèle qu'on a développé à l'UTILE, de logement étudiant non lucratif, il est relativement nouveau. Il s'inscrit à certains égards dans des dispositions législatives existantes. À d'autres égards, ça ne marche pas aussi bien. C'est pour ça que, dans notre mémoire, on vous propose pour votre considération deux amendements potentiels ou deux suggestions d'ajout dans le projet de loi.

Le premier, qui est vraiment notre priorité, si je peux me permettre d'en énoncer une, c'est d'amender le Code civil pour créer un régime de droits de maintien dans les lieux spécifiques aux organismes de logement étudiant. C'est quelque chose qui existe déjà dans le Code civil, aux articles 1979 et suivants pour les établissements d'enseignement. Très important de souligner qu'on ne demande pas que ce régime-là s'applique à un organisme de logement étudiant comme nous parce qu'il n'est pas transposable pour plusieurs raisons qui sont élaborées dans notre mémoire. Au niveau technique, ça peut même causer plus de problèmes que de solutions. Mais pour enchâsser, pour à la fois reconnaître mais aussi encadrer les pratiques d'un... d'un organisme à but non lucratif de logement étudiant comme le nôtre, on propose, puis il y a un amendement qu'on a travaillé déjà avec des juristes, qui est soumis pour votre bonne... à votre disposition, mais... qui vise à assurer simplement la possibilité pour un organisme comme le nôtre d'exiger une preuve d'études pour un renouvellement de bail. Donc, c'est une mesure assez simple, beaucoup plus simple que les dispositions actuelles du Code civil pour les établissements d'enseignement, mais qui permet de sécuriser la capacité de maintenir notre mission de loger la population étudiante dans le temps.

La deuxième proposition, elle concerne davantage la Loi sur la fiscalité municipale qui, elle, n'est pas l'objet du projet de loi, on en est bien conscient, mais c'est quelque chose qu'on se sent obligés de souligner parce que c'est une mesure... c'est un élargissement de l'exemption fiscale qui existe déjà pour le logement étudiant universitaire à but non lucratif qui, si elle était étendue au logement collégial, permettrait à des modèles comme le nôtre de répondre davantage aux besoins des... de la population collégiale et même de formation professionnelle. Je peux vous dire qu'à l'UTILE on est très sollicités, pas seulement par toutes les universités et villes universitaires du cégep, mais beaucoup d'administrations collégiales et de plus en plus des CFP qui ont des enjeux de logement. De permettre à une solution à but non lucratif comme la nôtre de répondre à ces besoins-là pour tous les étudiants supérieurs, postsecondaires, ça peut être un élément de solution qu'on vous soumet également.

Aujourd'hui, le Québec est déjà chef de file en matière d'innovation, en matière de logement étudiant. Le modèle de l'UTILE est étudié, est en train d'être répliqué dans de nombreuses autres provinces du Canada. En adoptant ne serait-ce qu'une de ces dispositions qu'on vous propose, ce serait une reconnaissance, dans la loi, de ce modèle-là qui ferait encore plus, je pense, du Québec un leader sur cette question-là, et qui va probablement faire école, parce que la question du logement étudiant, je peux vous dire que ce n'est pas juste au Québec que c'est catastrophique, au niveau fédéral.

On a également, dans nos travaux à l'UTILE, des réflexions sur comment est-ce qu'on peut s'assurer que faire du logement à but non lucratif, comme les projets que nous, on réalise, ça peut coûter le moins cher possible, et comment est-ce que ça peut être le plus rapide possible parce que, dans une situation de crise du logement, on est... on vous parle de milliers de logements, on est... on travaille à accélérer la réalisation de projets le plus possible, mais on est toujours en réflexion sur comment est-ce qu'on peut mettre en place des innovations réglementaires et/ou législatives pour faciliter ça. Pour cette raison-là, on a aussi inscrit, dans notre mémoire, quelques réflexions et propositions législatives à cet égard-là, pour lesquelles je vais transférer la parole à mon collègue Maxime.

M. Pelletier (Maxime) : Merci, Laurent. Bon, effectivement, l'UTILE a créé avec deux organisations à but non lucratif qui... qui travaillent en habitation, Vivre en ville et l'Arpent, un think tank, puis on essaie, avec ce think tank-là, de proposer des innovations réglementaires qui permettent, notamment aux municipalités, là, de favoriser le logement à but non lucratif sans le financer directement. Puis, à travers nos réflexions, on est tombés sur deux innovations qui nécessitent une modification à la loi provinciale, donc on vous les soumet aujourd'hui.

La première, ça concerne le recours au référendum lorsqu'il y a des modifications au règlement d'urbanisme. Il y a déjà eu des modifications, là, à ça lors de la réforme de la LAU, mais on pense que c'est possible d'aller encore plus loin et de favoriser le développement de projets à but non lucratif en soustrayant tous les OBNL d'habitation, lorsqu'il y a une modification au règlement de zonage pour un de leurs projets, là, de la nécessité d'avoir, éventuellement, l'approbation référendaire des personnes habiles à voter. Plus spécifiquement, à l'article 123.1 de la LAU, qui prévoit déjà ça, pour le moment, ce que ça dit, c'est que certains projets d'habitation destinés «à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en oeuvre de la Loi sur la Société d'habitation du Québec», peuvent être soustraits de l'approbation référendaire.

Donc, un enjeu qu'on constate nous, à l'UTILE, avec ça, c'est qu'avec la réforme récente des programmes de financement de la SHQ, le financement intervient plus tard dans le développement d'un projet d'un OBNL, et donc au moment d'obtenir les approbations réglementaires de la ville, ce n'est pas clair encore que ce projet-là va faire l'objet d'une aide d'un programme de la SHQ, et donc les municipalités sont un peu réticentes à considérer que ces projets-là n'ont pas besoin d'être soumis à l'approbation référendaire.

Le Président (M. Schneeberger) : Excusez, excusez-moi, est-ce que vous en avez encore longtemps? Parce que je vais demander si la ministre veut le prendre sur son temps.

Mme Duranceau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, parfait, on continue. Parfait, allez-y.

M. Pelletier (Maxime) : Je serai bref, mais c'est ça, plusieurs municipalités avec lesquelles on travaille ont des interprétations différentes de cet article-là. Donc, nous, on pense que ce serait bien de clarifier la chose, puis la proposition qu'on a, c'est très simple, c'est simplement d'inscrire directement dans l'article 123.1 que tous les projets d'OBNL seront soustraits à l'obligation d'approbation référendaire.

La deuxième mesure que leLAB met de l'avant puis qu'on vous propose aujourd'hui, c'est la question du zonage différencié. Donc, le zonage différencié, qu'est-ce que c'est? C'est qu'on demande au gouvernement du Québec de permettre aux municipalités d'adopter un zonage qui permettrait de plein droit aux OBNL de construire une densité légèrement supérieure à ce qui est permis pour les développeurs qui ne sont pas des organisations à but non lucratif. Donc, comme on sait que la valeur d'un terrain est en lien directement avec ce qui est permis d'y construire, bien, de permettre aux OBNL de construire un peu plus de plein droit sur certains terrains, ça crée une valeur qui peut être captée par ces OBNL-là puis ça peut soit faire office de subvention, soit leur permettre de faire des projets où les loyers sont moins chers, ce qui est leur objectif. Ça aiderait aussi les OBNL à accéder à la terre en rendant les terrains plus attrayants pour eux, alors qu'on sait que, pour bien des OBNL, là, une partie difficile du développement d'un projet, c'est d'avoir les équités nécessaires pour acheter un terrain pour commencer à développer un projet pour finalement le soumettre, là, aux différents programmes de subventions qui existent. Donc, on invite la commission à se pencher sur cette question-là.

Et, sur ça, ça fait le tour de ce qu'on voulait vous présenter aujourd'hui. On pense qu'il y a plusieurs façons, là, de bonifier le projet de loi pour favoriser le développement du logement à but non lucratif au Québec. Puis je vais faire écho à mon collègue, là, simplement en vous rappelant que, de notre point de vue à nous, du logement étudiant, on pense que c'est la question, là, du droit au maintien qui est la plus urgente parmi celles-là. Merci.

• (14 h 20) •

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci pour votre présentation. Alors, nous allons tout de suite du côté de la ministre avec... vous avez une période de 14 min 40 s. Voilà.

Mme Duranceau : Merci. Alors, bien, merci de vous être déplacés pour discuter de ce sujet important pour nous tous.

Alors, justement, un des points qui était important pour vous, là, la notion de... bon, les modifications au Code civil pour le droit au maintien dans les lieux pour les étudiants, est-ce que vous pourriez donner, pour le bénéfice de tous, un exemple très concret de ça, là, dans... dans la vie de tous les jours, là, ou dans... dans votre modèle d'affaires?

M. Levesque (Laurent) : Bien, dans notre contexte actuel, on demande déjà à nos locataires de s'engager à quitter à la fin de leurs études. C'est quelque chose qui est usuel.

Mme Duranceau : Donc, à la fin de l'année scolaire, là?

M. Levesque (Laurent) : À la fin de leur parcours universitaire.

Mme Duranceau : OK.

M. Levesque (Laurent) : Donc, c'est déjà une conditionnalité de... pour renouveler un bail, d'être aux études, avec un nombre minimum de cours, là, pour s'assurer que ça soit des études réelles. C'est quelque chose... C'est le même régime que font d'autres organismes à but non lucratif avec des missions particulières. Puis, en ce moment, on s'assure comme ça que les jeunes quittent à la fin de leurs études. Mais c'est, sur des bases législatives, une zone grise, je vais dire, aujourd'hui, et donc, ce qu'on propose, c'est de reconnaître la particularité du fait d'être aux études, c'est-à-dire que ça a une date d'expiration.

La FADOQ va être après nous. Eux, ils n'ont pas besoin que les personnes âgées aient une limite à leur droit de maintien dans les lieux parce qu'elles vont continuer d'être âgées pendant leur séjour en RPA. C'est particulier de la réalité étudiante qu'à un moment donné tu cesses de l'être et tu cesses d'avoir besoin d'un logement étudiant. Et, pour être très clairs sur notre intention derrière ça, c'est que l'objectif de notre modèle, ce n'est pas juste de construire maintenant des logements pour les jeunes aux études, c'est de s'assurer qu'on dote le Québec d'une infrastructure de logement étudiant qui va loger les générations futures. Donc, c'est plus à long terme qu'on fait ces propositions-là, mais pour assurer le maintien de la mission dans nos immeubles.

Mme Duranceau : OK. Ça fait que c'est vraiment pour avoir un contexte législatif qui est plus clair puis qui ne fait aucun... aucun doute à cet égard-là.

M. Levesque (Laurent) : Aucun doute. Voilà.

Mme Duranceau : OK. Parfait. Ensuite, quand vous mentionnez, bien, les projets de... les projets pour résidences étudiantes, là, menés par des OBNL, pour qu'ils ne soient pas assujettis du tout à un processus référendaire, est-ce que vous n'anticipez pas là des réactions de la part de certains citoyens, là...

M. Levesque (Laurent) : Mais dans...

Mme Duranceau : ... qui pourraient être négatives, là, ou positives, mais...

M. Levesque (Laurent) : Bien, on entend bien ce que vous dites. Dans les faits, on a déjà... On bénéficie déjà de cette disposition-là dans certaines municipalités. Comme mon collègue le mentionnait, l'enjeu, c'est que c'est une interprétation variable entre les municipalités. Il y a une disposition similaire dans les chartes de la Ville de Montréal et de la Ville de Québec. Ces deux municipalités-là ont déjà utilisé ces dispositions-là pour extraire... pour soustraire nos projets à des recours référendaires, et on n'a pas vu, là, de levée de boucliers ou de critiques. C'est... Ça chemine. Mais on a trois projets en ce moment qui cheminent déjà en vertu de ces dispositions-là. On a d'autres municipalités, de l'autre côté, qui ont émis l'avis juridique contraire, qu'elles, elles ne peuvent pas qualifier nos projets en vertu de cet article-là.

Donc, l'idée puis notre... l'objet de notre proposition, ce n'est pas spécifique au logement étudiant. C'est pour ça aussi, avec une formulation plus large, on reconnaît l'intention initiale du législateur dans l'article 123.1 de la LAU, on pense, qui est de soustraire le logement social de ce recours-là. On l'actualise avec l'évolution des programmes d'habitation. Et c'est sûr, là, je ne vais pas m'en cacher, que le logement étudiant peut y bénéficier par la bande, mais ce n'est pas une façon spécifique de créer un régime pour le logement étudiant, ici. Puis je le souligne, parce que c'est vrai que, si on demandait ça, ça serait peut-être «touchy», si vous m'excusez l'anglicisme. Mais ce n'est pas ça, l'esprit. Je pense que ça, ça serait difficile à justifier qu'il y ait un régime logement étudiant. Mais de clarifier l'intention initiale au niveau du logement à but non lucratif, on pense que ça peut faciliter, pas juste nos projets, par ailleurs, puis ça peut surtout aider les municipalités à interpréter cet article-là parce qu'en ce moment on se fait dire tout et son contraire. Entre Montréal, Québec, Sherbrooke, Trois-Rivières, Rimouski, ce n'est pas la même interprétation de l'article existant.

Mme Duranceau : Parfait. Merci. Je vais passer la parole à ma collègue de Rivière-du-Loup ou... c'est Rivière-du-Loup? Oui?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Témiscouata-Les Basques. C'est ça?

Mme Dionne : Voilà, incluant Les Basques parce que, légalement, je ne peux pas dire «Témiscouata-Les Basques». Mais bref, merci, Mme la ministre.

Oui. Écoutez, moi, je suis dans la circonscription de Rivière-du-Loup—Témiscouata-Les Basques, comme on disait. On sait que le Bas-Saint-Laurent vit une migration positive depuis après la pandémie, principalement aussi au niveau des étudiants, parce qu'on a une augmentation, très forte augmentation dans nos cégeps au niveau des étudiants étrangers qui viennent étudier. C'est parfait. Notre gouvernement aussi a entamé, là, des actions pour régionaliser l'immigration.

Maintenant, c'est ça, je vous entendais parler tout à l'heure, vous êtes dans le milieu universitaire, tout ça. Mais moi, j'aimerais ça savoir comment on pourrait vous aider pour... parce que je sais que mon cégep de Rivière-du-Loup vous a approchés puis... alors, c'est ça, c'est pour voir comment... comment... qu'est-ce qui pourrait faciliter votre

implantation en région et pour, justement, des clientèles comme les centres de formation professionnelle et les cégeps qui ont des besoins quand même assez criants. Puis, effectivement, là, on n'a pas beaucoup de... présentement, là, de... Tu sais, ce n'est pas la mission d'un centre de services scolaire de gérer du logement. Je comprends leur point de vue qu'ils veulent justement donner ça à des organismes. Alors, j'aimerais vous entendre là-dessus.

M. Levesque (Laurent) : Eh bien, c'est une très bonne question. Puis vos constats sont pertinents, même les cégeps et universités, là, la majorité nous disent : Bien, ce n'est pas mon «core business», si vous m'excuserez l'anglicisme, de faire du logement, et c'est pour ça qu'on existe puis c'est pour ça qu'on travaille avec le milieu de l'enseignement supérieur. C'est nos partenaires, on est leurs partenaires. Pour répondre à votre question, bien là, c'est notre deuxième proposition d'amendement qui vise spécifiquement cet enjeu-là parce qu'en ce moment, quand on fait du logement étudiant qui s'adresse à une clientèle universitaire, notre organisme a le même statut fiscal que les résidences universitaires. Donc, ça, c'est clair, c'est... la loi est bien écrite à ce niveau-là. Mais, si on vise une clientèle collégiale, là, l'exemption de taxes foncières dont bénéficient les résidences étudiantes ne s'applique pas, puis ça, ça veut dire qu'on a un déficit financier. Ce n'est pas impossible de faire un projet, mais ça prend plus de subventions, ça prend plus de... des difficultés à attacher le montage financier. Puis, pour, par exemple, le cégep de Rimouski, qui cherche...

Mme Dionne : Rivière-du-Loup.

M. Levesque (Laurent) : Mais il y a aussi...

Mme Dionne : Oui, oui, c'est vrai, vous avez... Oui, excusez.

M. Levesque (Laurent) : Je voulais donner l'exemple du cégep de Rimouski qui veut vendre ses résidences.

Mme Dionne : Oui.

M. Levesque (Laurent) : Il aimerait les vendre à un OBNL, mais là l'OBNL qui le rachèterait devrait payer des taxes que le cégep ne paie pas. Puis juste ça, d'emblée, ça augmenterait les loyers. Puis nous, ce qui nous aidera aussi, pour votre région spécifique, à pouvoir s'implanter à Rivière-du-Loup, c'est d'avoir une masse critique de besoins, puis en... on voit... c'est pour ça qu'on voit ces deux municipalités-là comme un pôle d'attractivité régional où en trouvant une façon, là, au niveau fiscal, d'être capable de viser la clientèle collégiale clairement, ça justifie plusieurs centaines de logements entre Rivière-du-Loup et Rimouski combinées. Donc, c'est ça qui nous faciliterait le plus la vie.

Mme Dionne : Merci.

M. Levesque (Laurent) : Bienvenue.

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

Mme Duranceau : Oui, c'est à moi? OK. Merci.

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

Mme Duranceau : J'aimerais que vous me parliez de l'acquisition de nouveaux sites puis s'il y a des mesures qui pourraient être pertinentes pour des OBNL, pour être peut-être privilégiés dans l'acquisition de certains sites qui ultérieurement donneront lieu, là, à du logement étudiant — ou abordable, toujours bien.

M. Pelletier (Maxime) : Bien, c'est sûr que la proposition de zonage différencié qu'on amène, c'est directement ça que ça vise dans l'idée. Donc, l'idée... l'idée derrière ça, c'est que, lorsqu'un acheteur privé ou un OBNL se magasine un terrain sur le marché privé, la valeur du terrain va refléter ce qu'il est possible d'y construire, et donc les règlements d'urbanisme qui sont en place vont, essentiellement, déterminer la valeur du terrain. Et là il y a certains acteurs privés qui vont peut-être se permettre d'acheter un terrain puis de se dire : Je pense que je vais pouvoir obtenir une dérogation d'un étage, deux étages, et donc ils vont pouvoir offrir, pour ce terrain-là, un coût qui correspond à une valeur légèrement supérieure à ce qui est inscrit au règlement de zonage.

Donc, nous, ce qu'on aimerait, c'est que les OBNL puissent avoir un petit avantage dans cette dynamique-là et qu'on dise... que les OBNL sachent déjà d'avance que, si elles achètent ce terrain-là, bien, elles vont être en mesure d'aller chercher une densité légèrement supérieure. Ce qui fait que, pour un OBNL qui se cherche un terrain, finalement, les terrains valent plus cher que la valeur qui est indiquée sur le marché. Donc, ça, c'est vraiment... Tu sais, la densification de nos milieux urbains, c'est vraiment un outil de création de richesse excessivement puissant que les municipalités, essentiellement, ont entre leurs mains. Puis la proposition du zonage différenciée qu'on fait, c'est vraiment pour les aider à... aider les OBNL à accéder à la terre puis, en même temps, s'assurer que cette création de richesse là qu'on fait en densifiant nos milieux urbains, bien, que ce soit capté par des organismes dont la mission va être d'offrir du logement le plus abordable possible à leur clientèle plutôt qu'à un promoteur privé qui, lui, pourrait utiliser la densification pour, finalement, faire plus de profit avec son projet.

• (14 h 30) •

Mme Duranceau : Je vais passer la parole à mon collègue de Jonquière, député de Jonquière, s'il vous plaît.

Le Président (M. Schneeberger) : Député de Jonquière, allez-y.

M. Gagnon : Bonjour. D'entrée de jeu, je vous félicite... on entend parler de vous à la grandeur du Québec. Récemment, j'ai été convoqué par le recteur de l'Université du Québec à Chicoutimi, et puis ça va être un peu en lien avec ma question, c'est plus sur le mode de fonctionnement, parce que je trouve ça intéressant, mais, en même temps, ça pique ma curiosité. Récemment, on faisait une table, justement, sur le logement étudiant dans notre région, et puis votre organisation a été vue comme une piste de solution vraiment intéressante avec laquelle ce serait fort utile de travailler. Mais, puis je... à la fois je pose la question, je trouve ça fort intéressant, mais je suis curieux, le recteur nous disait : Tout part de l'association étudiante pour que l'UTILE vienne... vienne s'imprégner. Est-ce que l'information est bonne, ça vient vraiment du milieu des étudiants? C'est peut-être là-dessus que...

M. Levesque (Laurent) : Mais ce n'est pas... ce n'est pas vrai. C'est vrai historiquement. Nos premiers projets, nos premiers balbutiements parce que le... je disais que notre modèle est assez récent, on a accueilli nos premiers locataires en 2020 dans notre premier immeuble, donc c'est nécessairement un modèle qui est assez récent. Puis nos premiers projets ont été financés, en effet, par des associations étudiantes. Ça a été la première source d'équité dans nos projets, la première mise de fonds qu'on a pu utiliser pour financer des projets. Les étudiants ont mis des millions de dollars dans plusieurs de nos projets.

Mais aujourd'hui on n'est plus là, aujourd'hui. Aujourd'hui, n'importe quelle opportunité peut mener la place à un projet. On suit avec intérêt le développement du centre-ville de Chicoutimi dans la zone ferroviaire. Il y a plusieurs... La zone portuaire. Il y a plusieurs leviers comme ça qu'on peut utiliser, et on est en discussion avec la ministre et son équipe pour que les éléments de financement puissent aussi eux-mêmes suffire pour démarrer des projets dans toutes les villes universitaires et éventuellement collégiales, là il y a juste les enjeux fiscaux, parce qu'on est très conscients des besoins.

Puis justement on ne peut pas... je ne pense pas qu'on peut dire, nous, comme organisation : Il faut que les étudiants mettent de l'argent dans tous les projets de logements étudiants. Ça arrive encore aujourd'hui, il y a encore des associations qui s'intéressent à mettre puis qui ont la capacité de mettre, des fois, 1 million de dollars dans un projet immobilier, mais ce n'est pas la seule solution. Puis c'est... ça répond, puis j'insiste là-dessus, ça répond, ça, aux besoins d'avoir de l'argent de démarrage, qui est souvent le nerf de la guerre pour avoir un projet de logements abordables.

Heureusement, un des aspects du modèle d'affaires de l'UTILE, que vous me permettez de souligner, c'est que, comme... en étant un parc national, on détient tous les immeubles qu'on a construits, et eux-mêmes peuvent devenir des leviers pour faire de la rotation d'équité puis investir dans le démarrage d'autres projets. Donc, aujourd'hui, déjà avec 600 logements construits ou en construction, on a des capacités de démarrer des projets qui ne dépendent pas d'associations étudiantes.

M. Gagnon : Merci. C'est un bel éclaircissement.

M. Levesque (Laurent) : Merci.

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

Mme Jeannotte : ...à répondre à ma question. Dans le fond, je voulais vous entendre sur comment vous vous y prenez parce que vous construisez des logements neufs. Ça fait que comment... c'est quoi, votre recette magique? Moi, je me fais dire, en région éloignée, qu'ils ne sont pas capables d'arriver pour... avec des loyers abordables. Donc, c'est quoi, votre recette pour arriver à construire du logement neuf mais abordable?

M. Levesque (Laurent) : C'est une bonne question. Puis il y a une recette spécifique au logement étudiant. Il y a des éléments qu'on a innovés, à l'UTILE, au niveau de l'optimisation de la structure financière, structure de détention, qui seraient transposables à d'autres, mais on a des éléments spécifiques au logement étudiant qui sont assez particuliers puis qui font que le logement étudiant coûte beaucoup moins cher en subvention par logement que d'autres formes de logement social, notamment le fait qu'on peut faire des logements plus petits. C'est un âge où tu n'as pas beaucoup de possessions. Tu peux t'accommoder d'un studio, d'un petit quatre et demie. C'est aussi... On a aussi la capacité d'aller chercher des loyers un peu plus élevés pour les grands logements, parce que c'est des colocations et non pas des familles.

Donc, par exemple, dans les grilles du Programme d'habitation abordable Québec, on s'inscrit tout à fait dans les petits logements, mais, dans les grands logements, nos loyers sont typiquement plus chers, parce que, dans un trois chambres, un cinq et demie, on va mettre trois étudiants et non pas une famille, voire même une famille monoparentale, là, qui a un seul support. Donc, ça, ça fait partie de nos éléments.

Puis, de l'autre côté, bien, on a la capacité de travailler avec les municipalités pour aller chercher des dérogations, faire ce que Maxime expliquait, de générer de la richesse qu'on peut capter.

Puis aussi la vitesse, c'est un autre élément important de notre modèle. Réaliser des projets rapidement, ça permet de réduire les coûts de détention, réduire les facteurs d'inflation sur les coûts de construction.

Donc, chercher des projets faciles, c'est... c'est plate à dire, là, mais ça, l'optimisation architecturale, l'optimisation des coûts de financement, c'est tout ça qui nous permet d'avoir besoin du moins de subventions possible.

Mme Jeannotte : Est-ce que je peux me permettre encore? Dans le fond, comment vous voyez la clause F...

Le Président (M. Schneeberger) : 30 secondes.

Mme Jeannotte : ...comment vous voyez la clause F, vous, dans ce contexte-là? Est-ce que, la prévisibilité, vous en avez besoin tant que ça, de cinq ans, ou ça pourrait...

M. Levesque (Laurent) : C'est sûr que, comme n'importe quel développeur de neuf, on a besoin d'une flexibilité d'ajustements. On n'a jamais... On ne l'a jamais utilisée. On espère ne jamais avoir besoin de l'utiliser. La clause F, telle qu'elle est proposée au niveau de l'amendement, c'est un peu délicat pour nous de l'utiliser parce qu'on ne veut pas montrer qu'on va... on se réserve le droit de l'augmenter de beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : En terminant.

M. Levesque (Laurent) : Ça nous met dans une position difficile, comme OBNL, mais, en même temps, on pense que c'est important de l'avoir, mais de l'encadrer. Puis ça, c'est sûr qu'on est d'accord avec ça.

Mme Jeannotte : Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. Députée de Mille-Îles, la parole est à vous pour un 10 min 24 s.

Mme Dufour : Merci beaucoup. Merci pour votre exposé. Bon, c'est la deuxième fois qu'on se voit en commission parlementaire. Vous étiez venus parler du zonage différencié, notamment, et j'en ai fait un long plaidoyer avec le projet de loi n° 16, et vous pouvez être assurés, de l'autre côté, que je vais revenir avec ça lors de ce projet de loi là parce que je pense que c'est une formule qui est fort intéressante pour donner un avantage concurrentiel à des OBNL comme le vôtre, là. Puis merci parce que vous avez été les premiers à nous en parler. Et vous démontrez, là, l'innovation, vraiment, que vous... que vous... tu sais, qui fait en sorte que vous avez réussi à faire tous les projets que vous avez réalisés, mais aussi en cours. Puis, vraiment, félicitations!

M. Levesque (Laurent) : Merci.

Mme Dufour : J'aimerais vous entendre peut-être plus spécifiquement sur des éléments, là, de votre mémoire. Vous parlez... vous êtes favorables, bon, aux dispositions concernant la CMM. Moi, il y a un petit élément qui me chicotait, puis je voudrais vous entendre là-dessus, c'est qu'on parle de projets d'habitation, alors qu'actuellement c'est des projets de logement social. C'est comme ça qu'il est rédigé actuellement dans la loi. Et là ça serait modifié pour «projet d'habitation» et non pas «logement abordable». Donc, je voudrais vous entendre, tu sais, si... pour vous, qu'est-ce que ça représente, «habitation»?

M. Levesque (Laurent) : C'est une bonne question. Je vais vous donner la version trois minutes parce qu'on pourrait... C'est très philosophique, là. Mais d'emblée, c'est correct si notre position n'est pas la même que le reste des acteurs du logement social notamment parce que, de notre point de vue, le logement étudiant n'est pas, à strictement parler, du logement social dans le sens traditionnel du terme. Et d'ailleurs, jusqu'à maintenant, aucun de nos projets ne s'est qualifié pour un programme de logement social. Là, on dépose pour la première fois un projet au PHAQ, mais, traditionnellement, AccèsLogis, par exemple, excluait le logement étudiant. On est conscients que c'est une précarité temporaire. Ce n'est pas la population qui a le plus besoin d'un logement subventionné. Et le PSL, qui est souvent le critère déterminant du logement social, lui, exclut encore la population étudiante, et ce n'est pas quelque chose qu'on revendique de changer.

Donc d'emblée, dans la définition de logement social, on ne pense pas que nos projets sont typiquement inclus. Jusqu'à maintenant, la ville de Montréal a financé plusieurs de nos projets et ne s'est jamais fait rembourser par la CMM parce que c'était en dehors des programmes de la Société d'habitation du Québec. Donc, notre souhait, puis ce qu'on a discuté, c'est la suite aussi à des conversations avec la Communauté métropolitaine. C'est sûr que, si ce nouveau pouvoir là, qui est discrétionnaire, contrairement à leur obligation actuelle, ils l'utilisaient pour financer n'importe quel projet d'habitation, on serait moins excités, puis il y a un enjeu de gestion d'utilisation des fonds publics, mais, pour nous, ça ouvre la porte à financer des modèles innovants d'habitation à but non lucratif, puis c'est ça qu'on voit comme d'intérêt dans ces dispositions-là.

Mme Dufour : Mais, si c'était écrit «logement abordable» au lieu de «logement social», est-ce que ça pourrait répondre à votre besoin à ce moment-là?

M. Levesque (Laurent) : Nous, on recommande et on privilégie la formulation «logement à but non lucratif» parce que ça inclut différentes formules. Ça inclut les offices, les OBNL, les coops.

Mme Dufour : Parfait.

M. Levesque (Laurent) : D'ailleurs, on parle beaucoup d'OBNL, mais il faut être flexible sur les modes pour justement garder la porte ouverte à l'innovation. Mais on ne serait pas défavorables à cette précision-là. Moi, je suis rassuré parce que j'ai lu... j'ai vu la politique d'habitation de la CMM. Moi, j'ai eu des conversations avec les collègues de la CMM, et ça s'inscrit dans... leur intention politique actuelle s'inscrit dans cette orientation-là. Mais c'est sûr que le législateur pourrait aller un peu plus loin, puis ça ne serait pas... ça ne serait pas impertinent.

Mme Dufour : Excellent. Merci beaucoup. Il y a aussi un élément que je vous avoue que je n'ai pas trop saisi, c'est les articles 11 à 17. Vous étiez favorables, mais il n'y avait pas d'explication du pourquoi. Puis, quand je les lis, c'est assez... tu sais, c'est assez technique. Donc, peut-être si vous pouvez me l'expliquer dans vos mots, pourquoi vous êtes favorables à ces articles-là?

• (14 h 40) •

M. Levesque (Laurent) : Oui. Je vais être très candide avec vous, moi aussi, là, quand je lis ces articles-là, je trouve ça technique. Puis on n'a pas eu, là, d'explication des fonctionnaires sur exactement le détail de pourquoi chaque précision. Ce qu'on voulait communiquer, c'est qu'on demeure, on l'a déjà dit publiquement, on demeure favorables à cette obligation-là parce que c'est quand même une contrainte pour des organismes comme le nôtre d'aller obtenir une autorisation ministérielle. On comprend, à la lecture de ça, qu'il y a une intention de préciser puis de bonifier cet encadrement-là, puis c'est à ça qu'on est favorables.

Il y a juste des questions qui ont été soulevées par la fin de l'article 12 du PL sur la fin des ententes portant sur l'aide en matière d'habitation. Est-ce que, lors du... Est-ce que, lorsqu'une cession autorisée par le ministre, la ministre, a lieu suite à la fin d'une entente, est-ce que ça met fin au maintien de l'autorisation d'obligations? Si oui, ça, c'est peut-être un facteur de risque qui pourrait être introduit ici. Nous, notre point ou notre message, c'était qu'on demeure favorables à cette obligation-là, et on pense qu'elle doit être maintenue dans le temps lorsque la cession a lieu à un autre organisme à but non lucratif ou coopérative. Mais, honnêtement, je ne prétends pas maîtriser complètement ces articles.

Mme Dufour : Merci. On va poser des questions lorsqu'on va être dans l'étude détaillée de l'article 12. Merci beaucoup.

L'exclusion du processus référendaire, vous dites : Il y a des villes qui l'interprètent d'une certaine façon, d'autres... d'autres autrement. Mais il y a toujours l'enjeu de la hauteur qui peut faire peur. Parce qu'en fait les exclusions qui sont mises dans les derniers temps, c'était plus sur l'usage que sur le bâtiment. La clientèle, tu sais, par exemple, les familles... les femmes violentées, bon, il y a eu une exclusion pour aussi faciliter, là, les changements de zonage discrets, là, parce qu'il ne fallait pas savoir où elles étaient, ces maisons-là. Mais, dans le cas qui vous concerne, bien là, ça peut être... Parce que, là, la façon que vous le proposez, ce n'est pas juste pour UTILE, c'est pour plein de projets. Et là il n'y a pas d'encadrement sur les hauteurs du tout, là, ça fait que, là, ça serait complètement exclu, selon votre proposition, que les citoyens puissent s'opposer à des hauteurs qui pourraient être démesurées.

M. Levesque (Laurent) : L'encadrement reste au niveau des règlements d'urbanisme puis des processus discrétionnaires. Il y a des dispositions de consultation publique, par exemple, auxquelles on demeure favorables pour assurer quand même une transparence, parce qu'effectivement on n'a pas besoin de cacher autant le logement étudiant que les logements pour femmes en situation de violence.

Mais, ceci dit, c'est... je tiens... j'insiste sur ce que disait Maxime, c'était déjà le cas que tous les projets AccèsLogis étaient exemptés de ce recours-là. Puis ça marchait parce qu'AccèsLogis intervenait au début, avant le dépôt de la demande de permis à la municipalité. Maintenant, on a un... on veut attraper les projets un peu plus tard, mais, à ce moment-là, le processus avec la municipalité a déjà été... Tu sais, on voudrait, de ce que j'attends du ministère puis du gouvernement, on voudrait recevoir des projets où le permis de construction est soit déjà émis, soit pas loin d'être émis, mais donc la ville a déjà dû se positionner, et la SHQ n'était pas positionnée. Donc, on pense que la formulation actuelle de l'article, où le financement de la SHQ est le critère d'application de cette exemption-là, ne suffit plus pour certaines municipalités pour les rassurer qu'elles ont un recours.

Mme Dufour : Or, elles ont le droit de le faire.

M. Pelletier (Maxime) : ...je pense que c'est important de souligner que ça ne permettrait pas aux OBNL de faire n'importe quoi. Ça reste le conseil municipal de la municipalité qui met de l'avant le règlement puis qui, au final, est responsable de l'adopter ou pas. Donc, ça n'empêche pas la population du quartier d'être informée, d'être consultée. Ce que ça fait, c'est que ça ramène la décision finale aux personnes dûment élues du conseil municipal de décider d'aller de l'avant ou non avec ces modifications de règlement là. Mais ça empêche ce qu'on voit parfois, qu'il y a vraiment une petite poignée de citoyens qui habitent, là, directement à côté du projet... viennent faire dérailler des projets qui sont souhaités plus largement par la communauté et par le conseil municipal.

Mme Dufour : Tout à fait. C'est pour ça que je suggérais que le processus complet de changement de zonage soit révisé pour tous les projets.

Petit élément que je voulais vous entendre, à la page 6 de votre mémoire, quand vous faites une suggestion, là, de modification au Code civil, il y a une petite ligne qui a attiré mon attention : «Le locataire ne peut céder son bail ou sous-louer son bail qu'avec le consentement écrit du locateur.» Là, on est, dans le fond, un peu la cession de bail,

mais la sous-location. Actuellement, comment ça se passe dans le cas de vos... avec vos... bien, les étudiants qui ont des baux avec vous, là? Comment ça se passe?

M. Levesque (Laurent) : En ce moment, on autorise déjà, à certains égards, la sous-location de nos baux. On essaie d'éviter la cession parce qu'on veut pouvoir choisir les locataires pour s'assurer que ça soit des étudiants. Puis on veut avoir le plus possible la possibilité de prioriser les étudiants à plus faibles revenus, ce qui s'inscrit dans notre mission. Donc, ça, c'est... c'est pour ça que la proposition viendrait clarifier ça.

Mme Dufour : Mais est-ce que, légalement, un étudiant qui prend un bail chez vous peut sous-louer actuellement, comme en tout...

M. Levesque (Laurent) : Oui.

Mme Dufour : Donc, sans vous demander l'autorisation, il pourrait sous-louer...

M. Levesque (Laurent) : Oui. En ce moment, c'est le régime complet du Code civil qui s'applique, puis ça correspond au fait qu'on a un projet, un produit un peu différent, où ce n'est pas de la location à la chambre, c'est de la résidence traditionnelle, c'est des logements complets qu'on loue à l'année. Donc, c'est vraiment des baux standards, du 1er juillet au 1er juillet... ou au 30 juin. C'est pour ça, donc, aussi que les dispositions du Code civil s'appliquent telles que telles.

Mme Dufour : Mais est-ce que ça veut dire que, si, admettons, un étudiant est là, fait une cession de bail, il peut renouveler... et fait la cession de bail à son grand-père, il pourrait renouveler, le grand-père, pendant très longtemps puis...

M. Levesque (Laurent) : Théoriquement. Ce n'est jamais arrivé, et j'insiste là-dessus, et je ne veux pas que ça se produise.

Le Président (M. Schneeberger) : 30 secondes.

Mme Dufour : Non, je comprends, mais, théoriquement, ce serait possible.

M. Levesque (Laurent) : Théoriquement, c'est possible. Ça ne s'est jamais vu en 30... Il y a d'autres OBNL de logements étudiants qui ont existé au Québec, ça ne s'est jamais vu en 30 ans. Mais c'est des plus petits nombres de logements que nous, là. Puis c'est pour ça qu'on vous propose une solution long terme structurante.

Mme Dufour : ...étudiants qui éloignent les grands-parents de ça. Écoutez... (panne de son) ...10 secondes, ça fait que je vais cesser... je vais arrêter là. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup, Mme la députée de Mille-Îles. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition avec le député de Laurier-Dorion pour un total de 3 min 28 s.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Merci, messieurs, d'être ici avec nous aujourd'hui, là.

Donc, le projet de loi n° 31, là, s'inscrit dans une crise du logement. Donc, ça, c'est... supposément, ça vient, comment dire, apporter des solutions à... ou quelques solutions à cette crise du logement. Donc, j'aimerais ça placer dans un ensemble plus vaste, là.

Tout d'abord, il y en a plusieurs qui disent, là, que la classe étudiante, là, contribue à la crise du logement, là. Et en quoi votre modèle, là, pourrait servir à soulager cette crise du logement là, d'une part? Et, d'autre part, c'est quoi, les avantages pour apporter une solution, comment dire, pérenne, structurelle à la crise du logement, là, du modèle du logement hors marché, là, tel que vous le proposez?

M. Levesque (Laurent) : C'est une bonne question. On a été appelés à documenter l'impact de la population étudiante sur le marché locatif. Je n'aime pas dire ou reconnaître que c'est les étudiants, étudiantes qui sont à blâmer pour la crise du logement parce qu'ils en souffrent autant que d'autres ménages, voire plus, parce qu'ils ont juste accès aux logements aux prix du marché. Mais c'est certain pour nous que le manque de logements étudiants contribue à cette situation-là.

Puis on a vu récemment, avec les chiffres qui ont été sortis avec le débat avec le gouvernement fédéral, que l'augmentation constante de la population étudiante, notamment mais pas exclusivement, internationale a généré une demande importante résidentielle. Et on n'a pas construit, là, de logements étudiants de manière significative dans les 30 dernières années au Québec comme au Canada, là. Ce n'est pas un problème propre.

Donc, pour nous, construire du logement étudiant, ça fait d'une pierre deux coups : ça aide les jeunes, ça aide l'accès aux études, ça aide des jeunes à faibles revenus qui viennent de partout au Québec, aussi de l'international, mais qui se déplacent beaucoup entre régions au Québec pour aller étudier, à ne pas s'endetter trop pendant leurs études, à pouvoir habiter quelque part pendant leurs études, mais, de deux, ça libère des logements sur le marché locatif, ça diminue la pression que la population étudiante exerce sur le marché.

Puis la meilleure façon de faire ça, nous, notre vision, pour répondre à votre deuxième question, ce n'est pas juste de répondre maintenant à la crise, comme je le disais plus tôt, puis loger des étudiants maintenant puis, par exemple, les laisser vieillir dans nos logements puis devenir des familles et autres, la vision, c'est de doter le Québec d'une solution hors marché qui va rester abordable pour des générations futures d'étudiants. Même en sortant nos immeubles d'une logique de marché, nos augmentations de loyer vont être inférieures aux augmentations de loyer sur le marché, puis ça va même devenir plus abordable dans le temps, comme les résultats qu'on voit dans le parc de logements communautaires existants.

Donc, la solution hors marché, elle est structurante non seulement pour sortir de la crise actuelle, mais aussi pour prévenir des crises futures puis assurer l'objectif, dans notre cas spécifique, du gouvernement de l'accès à l'enseignement supérieur pour des générations futures de jeunes Québécois et Québécoises.

M. Fontecilla : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : 43 secondes.

M. Fontecilla : Je le laisse à mon collègue.

M. Arseneau : Hé! merci. Je le prends.

Le Président (M. Schneeberger) : Nous allons maintenant du côté des Îles-de-la-Madeleine. La parole est à vous pour 3 min 8 s.

M. Arseneau : Merci, M. le Président. Merci pour votre présentation et surtout pour l'innovation dont vous faites preuve dans vos projets. On en a bien besoin.

Je voulais juste avoir une précision sur votre proposition concernant le Code civil. Vous proposez qu'on ajoute au projet de loi actuel une modification au Code civil, de la même façon qu'on le fait, là, pour la cession de bail. Donc, c'est un amendement que vous nous suggérez d'adopter. C'est bien ça? D'accord. Donc, on est dans le coeur de ça.

À l'heure actuelle, vous dites... bien, ça fait depuis 2020, je pense, que vous êtes en opération, vous n'avez pas encore vécu, là, cette possibilité-là, mais vous l'entrevoyez. Je comprends que c'est un risque réel que vous voulez éliminer d'entrée de jeu. Parce que j'allais vous poser la question en disant : Mais, historiquement, vous avez déjà un enjeu, mais ça ne s'est pas présenté encore?

• (14 h 50) •

M. Levesque (Laurent) : On est dans la prévention, mais on est aussi dans la reconnaissance. C'est pour ça que j'ai dit : reconnaître et encadrer, parce que, pour nous, c'est aussi un signal fort qu'enverrait le gouvernement de reconnaître le modèle du logement étudiant à but non lucratif, et ça permettrait de sécuriser plusieurs de nos partenaires parce que c'est vraiment la meilleure façon d'assurer le maintien de la mission de ces immeubles-là.

On a des partenaires comme des municipalités, des universités, éventuellement des cégeps qui veulent s'assurer que ça va toujours rester du logement étudiant. Mettons qu'une université nous cède un terrain, elle, elle veut s'assurer que ça va rester du logement étudiant dans cet immeuble-là à perpétuité. Ça fait que c'est sécurisant pour ces partenaires-là. Ça accélère le déploiement de ce modèle-là sans... Mais c'est sûr que ça... je ne peux pas dire que ça répond à une urgence ou à une crise parce qu'en ce moment ça va bien.

M. Arseneau : Mais avant qu'on y arrive...

M. Levesque (Laurent) : Voilà.

M. Arseneau : ...il vaut mieux prévenir...

M. Levesque (Laurent) : Que guérir.

M. Arseneau : On comprend ça. Vous avez abordé à la page 13 la question du maintien du veto ministériel pour l'aliénation des immeubles ayant bénéficié de financement. Vous y avez fait brièvement référence, mais j'aimerais que vous nous expliquiez, là, parce que ça me semble important de le saisir, quand il y a aliénation d'un immeuble qui a été subventionné par le gouvernement, nous expliquer en quoi c'est important qu'on le retienne.

M. Levesque (Laurent) : Cette... Ces dispositions-là, elles remontent au projet de loi n° 37 — je crois? merci — qui viennent prévenir la privatisation de certains de ces actifs-là, notamment. Parce qu'effectivement c'est... On veut que ce soit un legs aux générations futures. Les organismes comme les nôtres, ils sont indépendants de l'État. C'est un avantage, d'ailleurs, parce qu'on peut emprunter en dehors du périmètre comptable, en tout cas, ça a ses avantages, mais il faut s'assurer que ces immeubles-là restent à la disposition de la communauté.

Et il y a eu, à quelques moments anecdotiques, mais, quand même, là, ça s'est réellement passé, des conseils qui ont aliéné, qui ont privatisé essentiellement ces actifs-là. Ça, ici, c'est sûr que, d'un point de vue... pour nous, c'est une contrainte à notre entreprise à but non lucratif. C'est un geste d'affaires qu'on ne peut plus faire sans autorisation ministérielle. Mais c'est le... c'est une autorisation, un contrôle qui vient assurer l'affectation des actifs.

Le Président (M. Schneeberger) : 15 secondes.

M. Arseneau : Je vous remercie beaucoup de vos réponses et de votre présentation. Puis bonne chance pour la suite, on a bien besoin de vous.

Une voix : Merci. Bonne continuation pour vos travaux, également, en commission.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup. Merci pour votre présentation. Alors, nous suspendons quelques instants pour accueillir la FADOQ par la suite. Merci.

(Suspension de la séance à 14 h 52)

(Reprise à 14 h 55)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons nos travaux. Alors, juste avant de commencer, j'ai besoin du consentement pour prolonger, au-delà de 16 h 30, de quelques minutes. À moins que les périodes de questions ne soient pas prises au complet. À ce moment-là, il n'y aura pas de problème. Mais j'ai quand même besoin de demander le consentement pour prolonger au-delà de... quelques minutes, au-delà de 16 h 30.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Pardon?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, maximum huit, comme on est là.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Mais vous pouvez... vous pouvez enlever aussi des minutes à vos questions de votre côté.

Alors, nous allons continuer. Alors, je salue le Réseau FADOQ. Alors, bienvenue en commission. Alors, comme les autres groupes, vous avez un 10 minutes pour faire votre exposé. Et je vous demanderais de commencer par vous présenter et ensuite faire votre exposé. Allez-y.

Réseau FADOQ

Mme Tassé-Goodman (Gisèle) : Merci. M. le Président, je vous remercie. Mme la ministre, Mmes et MM. les parlementaires. Je me nomme Gisèle Tassé-Goodman, présidente du Réseau FADOQ. Je suis accompagnée de M. Philippe Poirier-Monette, responsable des relations gouvernementales.

Le Réseau FADOQ est un regroupement de personnes de 50 ans et plus qui compte plus de 550 000 membres. Dans chacune de nos représentations politiques, nous souhaitons contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des aînés d'aujourd'hui et de demain.

Tout d'abord, j'aimerais remercier les membres de la commission pour cette invitation à exprimer notre point de vue sur le projet de loi n° 31, qui aborde l'important sujet de l'habitation.

Débutons avec les mesures que nous accueillons favorablement. À la suite de l'adoption du projet de loi, un locataire ayant reçu un avis d'éviction de son logement sera réputé l'avoir refusé s'il ne répond pas dans le délai imparti. L'article 29 du projet de loi n° 31 élargit les mandataires qui pourront représenter une personne ou un groupe de personnes au Tribunal administratif du logement. Il s'agit d'un élément positif, puisque le choix d'un représentant est actuellement limité à un parent, un allié ou à un ami. Notre organisation salue également l'introduction des articles 11 à 17 du projet de loi n° 31, lesquels renforcent ce que nous considérons comme étant la clause Mena'Sen introduite dans le projet de loi n° 37 adopté en 2022.

Le Réseau FADOQ estime que plusieurs éléments doivent être modifiés ou ajoutés au projet de loi n° 31. Dans un certain nombre... Depuis un certain nombre d'années, notre organisation demande que les RPA soient exclus des dispositions prévues à l'article 1955 du Code civil du Québec. Communément appelé clause F, cet article empêche un locataire de refuser une hausse de loyer si l'immeuble dans lequel il réside a été construit il y a moins de cinq ans ou s'il a changé d'affectation il y a moins de cinq ans. Le projet de loi n° 31 ne fait qu'obliger le propriétaire à indiquer sur le bail le loyer maximal qu'il pourrait imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. Si le gouvernement du Québec ne souhaite pas retirer l'ensemble des RPA... la possibilité de se prévaloir de la clause F, le Réseau FADOQ propose minimalement d'exclure les RPA de grande taille. Ces RPA de grande taille appartiennent à des consortiums qui effectuent des projections de coûts et évaluent les risques. Par ailleurs, le nombre de locataires résidant dans ces complexes permet d'absorber plus facilement les imprévus. La possibilité d'absorber les coûts est moins évidente du côté des petites et moyennes RPA. Il s'agit de modèles locaux à échelle humaine, souvent indépendants et situés en région.

Le Réseau FADOQ souhaiterait également que le projet de loi n° 31 permette le dépôt de demandes conjointes en lien avec la fixation de loyer. Ainsi, les augmentations annuelles pourraient être contestées de manière commune auprès du Tribunal administratif du logement. Actuellement, si l'ensemble des locataires d'une même RPA souhaite contester une augmentation de loyer applicable à tous, chaque résident devra entreprendre individuellement une démarche auprès du Tribunal administratif du logement. Cette réalité engorge ce tribunal administratif.

Par ailleurs, il importe de rappeler que les résidents en RPA ont en moyenne 82 ans. À des degrés divers, les locataires sont dépendants de ce milieu de vie. Certains ne contestent pas les modifications de loi abusives pour éviter de perturber leur milieu de vie ou encore par crainte de subir des représailles.

Il importe également d'encadrer le coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire en RPA. Actuellement, il n'existe aucune limite de prix ni aucune réglementation pour ces services. Une RPA peut exiger 20 \$ par mois pour des frais administratifs, tandis qu'une autre peut demander 50 \$ par mois pour le même service. Une telle disparité dans les frais de service est inacceptable.

• (15 heures) •

Par ailleurs, au moment du renouvellement du bail, rien ne contraint le propriétaire à accepter de retirer les services personnels qu'un locataire n'aurait plus besoin à la suite, par exemple, d'un rétablissement. Notre organisation souhaite que le projet de loi n° 31 oblige un propriétaire de RPA à accepter la demande de retrait de services personnels inscrits au bail lors de son renouvellement.

Il est également nécessaire de préciser le coût des services inclus dans le loyer de base. Le loyer de base en RPA comprend le coût du logement et des services qui sont inclus dans le bail, notamment l'accès à la piscine, la salle de sport ou encore la salle commune. Lorsque les résidents ne peuvent pas jouir de ces services, obtenir un remboursement juste est difficile. Sans précision relativement à la proposition du loyer alloué au financement de ces services, le locataire peut difficilement obtenir un remboursement convenable.

Le Réseau FADOQ recommande également de réviser l'article 1959.1 du Code civil du Québec. Cet article empêche un locateur de reprendre un logement ou d'en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique. Cet article doit être modifié afin qu'un plus grand nombre de gens puissent s'en prévaloir. Ces modifications pourraient tout autant concerner l'âge des locataires visés, le nombre d'années où le locataire a occupé son logement ou encore le niveau de revenus considéré.

Enfin, notre organisation souhaite aborder le manque de diversité en matière de logements collectifs pour les personnes âgées. La très grande majorité des personnes de 75 ans et plus vivent encore à domicile. Pour les autres, les résidences privées pour aînés constituent une alternative. Depuis plusieurs années, Québec affiche le taux d'attraction le plus élevé au Canada envers ce type de milieu de vie. 17 % des personnes de 75 ans et plus vivaient dans une RPA, alors que cette proportion varie entre 5 % et 10 % dans les autres provinces et territoires.

Notre organisation estime que le gouvernement du Québec doit encourager le développement de milieux de vie collectifs alternatifs. Nous pensons notamment aux coopératives d'habitation et aux RPA à but non lucratif, lesquelles visent à offrir des lieux collectifs d'habitation qui accueillent principalement des aînés aux moyens financiers limités.

L'autre préoccupation concernant le marché des RPA est que la majorité des unités de logement sont situées dans des établissements contenant plus de 100 unités. Par ailleurs, la fermeture des RPA de petite taille est une tendance lourde qui s'observe depuis plus d'une décennie. Rappelons que les coûts du loyer et des services des grandes résidences sont généralement plus élevés que dans les petites.

Il importe que le gouvernement du Québec rehausse son soutien envers les petites résidences privées pour aînés. Certains programmes gouvernementaux ont déjà été modulés en fonction de la taille d'une RPA, notamment le programme de soutien financier pour l'installation de gicleurs. Mais il importe d'aller plus loin encore afin d'assurer la pérennité de ce type de milieu de vie à échelle humaine.

Un soutien financier ciblé direct pourrait être envisagé, tout comme l'envoi de personnel supplémentaire provenant du public. Notons que, lors du dernier budget, le gouvernement du Québec a annoncé un programme afin de simplifier la conversion volontaire de RPA en ressources intermédiaires. Il s'agit d'une initiative pertinente que le Réseau FADOQ salue. Néanmoins, le programme priorise actuellement les RPA de neuf unités et moins et est limité à quelques régions. Pour le Réseau FADOQ, il est nécessaire d'élargir et d'étendre ce programme afin qu'un plus grand nombre d'établissements puissent s'en prévaloir.

Notre organisation a dénoncé à de nombreuses reprises le phénomène des conversions de RPA en logements standards par de nouveaux propriétaires. Il est nécessaire que le gouvernement du Québec mette des solutions sur la table afin d'empêcher ou de limiter ces conversions.

Finalement, il serait intéressant qu'un programme de soutien pour la construction ou la conversion de maisons intergénérationnelles soit développé. De nombreuses personnes âgées ont de grandes maisons sur plusieurs étages qui ne sont plus occupées totalement. Dans certains cas, ce sont les enfants des personnes âgées qui souhaitent vivre avec leurs parents vieillissants. Les maisons intergénérationnelles facilitent la proche aidance et favorisent le maintien à domicile. Bien que la réglementation soit sous responsabilité municipale, le gouvernement du Québec pourrait encourager ce type d'habitation par le biais d'un programme de soutien financier direct aux citoyens.

J'aimerais remercier les membres de la commission de nous avoir écoutés. M. Poirier-Monette répondra à vos questions. Je me réserve toutefois le privilège de contribuer. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci pour la belle présentation. Alors, nous allons maintenant débiter une séance de questions. Alors, on commence avec la ministre, vous avez 16 min 30 s.

Mme Duranceau : Bien, merci beaucoup. Merci de vous être déplacés puis de prendre le temps, là, de discuter avec nous concernant le projet de loi.

Dans le projet de loi n° 37, il y a eu des modifications qui ont été apportées pour, justement, empêcher la vente de résidences RPA ou, du moins, pour que le ministère de la Santé soit avisé si quelqu'un souhaitait cesser d'exploiter une RPA. Et donc je me demande ce que vous pourriez proposer comme mesure. Puis on le voit, là, il y en a beaucoup qui ferment, alors... Puis vous dites : Il faut empêcher ça. Mais qu'est-ce que vous avez en tête comme mesures? Parce que, si les RPA ferment, c'est probablement parce qu'ils ne sont pas rentables financièrement. Donc, c'est quoi, nos alternatives?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Merci pour la question. D'abord, je pense qu'il faut vraiment distinguer les fermetures de RPA, là. C'est un phénomène qui est essentiellement du côté des petites RPA, RPA de petite taille. Donc, c'est pour ça qu'on dit dans notre mémoire, d'ailleurs : Il y a peut-être moyen d'aller les aider directement ou allouer du personnel, ce qui est... Parce que l'essentiel de leurs dépenses, aux RPA, c'est le personnel, le personnel soignant, notamment, donc on pense qu'il pourrait y avoir des efforts qui sont faits de ce côté-là.

Pour ce qui est de la conversion de résidences privées pour aînés en logements standards, là, évidemment, nous, on se pose la question comment on pourrait agir. Est-ce que le CISSS ou le CIUSSS qui est responsable de la RPA peut être averti plus rapidement de l'idée, de l'intention du propriétaire de vendre? Est-ce que le CISSS ou le CIUSSS peut s'assurer que le prochain propriétaire souhaite continuer de rouler la RPA en résidence privée pour aînés ou simplement convertir?

J'ai eu des discussions aussi avec la Fédération québécoise des municipalités, qui était très inquiète de cet enjeu-là. Est-ce que les OMH peuvent être appelés à contribution à ce niveau-là? Parce que... Puis il y a des fois qu'une fermeture de RPA dans un petit village, bien, ça déracine des gens, ils sont obligés de déménager dans des grands centres, donc c'est des enjeux humains. Je pense qu'il ne faut pas laisser rien de côté puis regarder qu'est-ce qu'on peut faire pour ces milieux-là. Donc, je pense qu'il y a plusieurs propositions que le gouvernement peut regarder.

Mme Duranceau : OK. Vous ne voulez pas m'en formuler, là?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Bien, j'en ai formulé. Il peut y avoir de l'aide directe du gouvernement aux petites RPA, du personnel soignant qui est alloué plus directement, directement, en priorité, aux petites RPA. Je pense que c'est un moyen. Après ça, est-ce que les... le gouvernement peut aider les municipalités à reprendre des établissements pour que ce soit sous responsabilité de l'OMH? Je pense que ça aussi, c'est une proposition. Donc, moi, j'en lance trois, mais il y a plein d'autres idées. Je suis sûr que la Fédération québécoise des municipalités serait contente de contribuer à ça aussi, là.

Mme Duranceau : OK. Ensuite, bon, vous avez discuté un peu, dans le mémoire, là, de la clause F puis que, bon, probablement qu'elle ne devrait pas... elle ne devrait pas être là, là. Mais, quand quelqu'un décide de s'en aller dans une résidence pour personnes âgées qui est neuve, dans le fond, c'est une décision qui est prise de plein droit, là, ou de plein...

Une voix : ...

Mme Duranceau : ...plein gré, c'est ça que je cherchais. Donc, au... La personne en question sait que c'est une résidence qui est neuve, sait qu'il y a une augmentation potentielle. Puis là on prévoit encadrer cette augmentation-là pour donner une prévisibilité. Donc, ça, vous ne trouvez pas que c'est quelque chose qui est suffisant?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Bien, c'est relatif, le choix, quand on est confronté à une perte d'autonomie, qu'il n'y a pas de soutien ou de services à domicile convenables pour maintenir les personnes chez eux. Après ça, quand on voit qu'il y a plus de 4 000 personnes qui attendent pour une place en CHSLD et puis que les ressources intermédiaires ne sont pas en quantité suffisante, bien, bien souvent, la résidence privée, bien qu'elle soit neuve, c'est le seul choix qu'une personne peut avoir. Donc, ils consentent d'y aller, déjà, aux limites de leurs capacités financières, puis là on leur dit que, dans les cinq années suivantes, cette construction-là, on va pouvoir augmenter le loyer sans aucune limite. On pense qu'il y a un problème là. Donc, pour nous, ça fait... ça ne fait pas de sens.

Mme Duranceau : OK. Et la mesure, là, qu'on souhaiterait introduire à l'égard d'une représentation devant le Tribunal administratif du logement, qui pourrait être une personne, tu sais, de son choix, est-ce que vous voyez là un rôle particulier pour pour la FADOQ, potentiellement?

• (15 h 10) •

M. Poirier-Monette (Philippe) : On n'a pas... On n'aura pas les ressources suffisantes, nous, pour accompagner les gens à ces auditions-là, ça, c'est sûr et certain. On voit ça d'un bon oeil parce que ça élargit la possibilité aux gens qui veulent porter une cause devant le tribunal administratif du logement, ce qui est positif. Je sais qu'il y a déjà du soutien qui est donné pour accompagner les gens, notamment, par la Fédération des centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes. Est-ce qu'eux sont prêts à utiliser... à avoir ce mandat-là? J'imagine, si des ressources sont allouées à ce niveau-là, peut-être qu'ils vont être ouverts à réfléchir. Nous, on n'a tout simplement pas les ressources pour ça, mais on voit ça d'un très bon oeil, c'est une très bonne... une très belle proposition dans ce projet de loi là.

Mme Duranceau : OK. Puis on parle, bon, des petites RPA, des grandes RPA, puis vous semblez énoncer, là, que les grandes RPA, finalement, elles roulent toutes sur l'or puis que c'est exagéré, là, leurs augmentations de loyer, potentiellement, ou le coût des services. Mais avec la hausse des coûts de manière générale puis l'inflation, vous ne pensez pas que, finalement, grandes comme petites sont confrontées à la même situation?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Bien, je ne dis pas qu'ils... qu'ils doivent... qu'ils ne doivent pas faire face à des coûts qui sont en augmentation. Par contre, les grandes RPA, c'est des établissements qui appartiennent généralement à des consortiums qui font... qui oeuvrent dans deux domaines : le soin aux personnes, oui, mais c'est aussi d'importants promoteurs immobiliers, souvent cotés en bourse, qui ont une bonne idée, là, des coûts de leurs établissements, des coûts d'exploitation. Je pense que c'est zéro la même réalité des petites RPA qui sont des modèles indépendants à échelle humaine de gens qui ont une seule résidence, un duplex qui a été converti pour accueillir des gens, donc ça... Écoutez, si ce n'était pas profitable, les grands RPA, il n'en pousserait pas à tous les coins de rue, puis, les résidences qui sont en ce moment en vente de sélection, bien, ça ne ferait pas la file pour les acheter. Puis là, en ce moment, il y a des... bien, le Fonds FTQ, les autres... il y a beaucoup de gens qui veulent racheter ces établissements-là.

Mme Duranceau : OK. Bien, écoutez, ça complète mes questions. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : ...côté ministériel?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, c'est bon. Le temps ne se transfère pas. Alors, nous allons du côté de l'opposition officielle, Mme députée de Mille-Îles, pour 10 min 24 s.

Mme Dufour : Merci beaucoup, M. le Président. Merci d'être ici, aujourd'hui, pour représenter les aînés. On l'a vu, il y a eu beaucoup de fermetures, beaucoup de cas d'abus, donc merci d'être là pour défendre leurs droits. Je voudrais mentionner que c'est notre groupe qui ont demandé et qui ont beaucoup insisté pour que vous veniez, donc... Et ma collègue, Linda, là, n'est pas étrangère à cette... à la raison pour quoi vous êtes ici.

J'ai une seule question puis, par la suite, je vais lui transmettre, là... passer la parole. Donc, tout simplement, j'aimerais vous entendre, vous avez parlé des maisons intergénérationnelles, dans votre mémoire, sur le fait qu'il y a certaines villes où, bien, ce n'est pas, en fait, clair si c'est possible, certaines ne statuent pas là-dessus, vous écrivez «spécifiquement». Et donc vous suggérez, là, de mettre en place un programme de conversion, aussi, pour faciliter, dans le fond, là, la cohabitation... bien, en fait, la transformation, la conversion des maisons intergénérationnelles. On vit une grande crise du logement, alors il y aurait un potentiel, ici, de peut-être... d'avoir des gens qui vivraient dans des maisons qui sont déjà existantes, mais avoir plus de gens. Donc, est-ce que vous croyez qu'il faudrait revoir... Parce qu'on a adopté la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pas plus tard, là, qu'en juin. Est-ce qu'il devrait y avoir une nouvelle mouture où on viendrait, dans le fond, permettre de facto toutes les maisons intergénérationnelles là où les maisons unifamiliales sont permises? Est-ce que vous seriez... Est-ce que vous croyez que ça, ce serait une solution?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Bien, on prend la solution à l'envers. Je ne sais pas si on doit imposer encore aux villes certaines obligations. Là, nous, ce qu'on dit, c'est : Si le gouvernement met de l'avant un programme de soutien financier direct, ça va pousser les citoyens à faire de la pression sur leur conseil municipal, leur ville, leur mairie pour que, bien, soient encadrées les maisons intergénérationnelles. Donc, on le prend de cette manière-là. On pense, ça peut être un bon point de départ. Il y a... Nous, on se fait... on s'est fait beaucoup interpeler au sujet des maisons intergénérationnelles, ça varie d'une ville à l'autre mais d'un quartier à l'autre également, donc c'est un enjeu.

Mme Dufour : Excellent. Merci beaucoup.

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

Mme Caron : Oui. Merci beaucoup, M. le Président. Alors, je vais vous poser une question, bien, à propos de la... on ne l'a pas nommée comme ça dans vos recommandations, la première recommandation, on l'a dit tantôt, la fameuse clause F. Vous disiez d'exclure... Si les RPA, dans leur ensemble, n'étaient pas exclues de cette clause-là, est-ce qu'on pourrait au moins exclure les RPA de grande taille? Est-ce que vous pourriez nous dire qu'est-ce que vous considérez comme une RPA de grande taille versus une petite ou une moyenne?

M. Poirier-Monette (Philippe) : On fixe ça à 100 logis.

Mme Caron : 100 logis.

M. Poirier-Monette (Philippe) : 100 unités.

Mme Caron : Parfait. Et vous avez mentionné que la pérennité des petites RPA était importante. En fait, vous avez parlé d'aide financière pour aider les petites RPA, donc, de moins de 100 à survivre. Pourquoi c'est important,

pour vous, qu'il y ait des petites RPA et non pas, par exemple, d'investir davantage dans... ou de laisser les promoteurs investir davantage dans des grandes? Pourquoi les petites maisons sont importantes?

Mme Tassé-Goodman (Gisèle) : Les petites RPA sont très importantes parce que souvent on les retrouve en banlieue et, je l'ai déjà mentionné d'ailleurs dans une autre rencontre, dans de petits villages. Alors souvent, ces gens-là... Puis, vous savez, dans les RPA, les personnes qui y habitent ont... dans la majorité des cas, ce sont des femmes, elles ont plus de 80 ans, 82, 83 ans, et elles veulent demeurer dans leur milieu, donc tout près de leur famille, tout près de leur voisinage. Elles connaissent le milieu, le quartier, où est le magasin général, où est la banque, la caisse, l'épicerie, donc, le médecin, tout est près pour eux, donc, les déraciner, c'est un deuil, c'est très difficile. Souvent, ces femmes-là ou ces résidents-là ont vendu leur maison, donc c'était déjà un deuil, ont dû céder leurs permis de conduire, se retrouvent en résidence privée, mais dans une plus petite résidence, où souvent le coût est moindre, aussi, que quand on habite dans un grand consortium.

Alors, la raison pour laquelle il est important de ne pas déraciner ces gens-là qui souhaitent demeurer dans leur quartier... Ce sont de plus petites résidences, on en retrouve de 12, 15, 20 résidents. Donc, c'est une grande différence, quand on parle de résidences pour aînés où on retrouve une centaine, même, parfois, vous savez, 500 résidents dans une RPA. Et ce ne sont pas des consortiums, là quand on parle de petites résidences, vous savez, souvent, c'est des milieux familiaux, hein, on retrouve... les enfants viennent souvent comme proches aidants pour contribuer. Donc, on voit qu'en les gardant dans leur milieu ça a un avantage important pour des familles.

Mme Caron : Et puis ils sont près de leur famille, aussi, ils ne sont pas dans une autre région.

Mme Tassé-Goodman (Gisèle) : Exact.

Mme Caron : Tandis que les grandes RPA ne se retrouveraient pas nécessairement dans une région à plus faible densité populationnelle, bien entendu, pour des raisons assez évidentes. Merci.

Vous avez mentionné la question de coûts de services qui sont offerts en RPA et qui se rattachent à la personne même. Donc, les coûts qui se rattachent à la personne même, j'imagine qu'on fait référence au... aider, peut-être, à s'habiller ou... en plus de coûts... de frais, peut-être, d'aide à domicile, comme faire le ménage ou faire certaines tâches du quotidien, finalement. Et il y a aussi des coûts de services qui sont inclus dans le loyer de base des RPA. Est-ce que vous pouvez nous faire la différence entre les deux? Et pourquoi vous souhaiteriez que les coûts des services inclus dans les loyers de base soient plus flexibles, peut-être?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Donc, le loyer en RPA a deux parties. Partie 1, c'est le coût du logement général, qui inclut aussi des services, là, de base, notamment, là, une piscine, un centre de sport, salle communautaire, et tout ça. Donc, dans cette proportion-là, on n'a aucune idée c'est quoi qui est alloué, en frais de proportion de loyers, sur l'entretien des équipements, que ce soit la piscine, la salle de sport, la salle de bowling. Donc, lorsque des gens veulent demander un remboursement parce qu'ils n'ont pas pu jouir de ces services-là, disons que la salle... la piscine est fermée pendant un an, c'est très difficile d'avoir un remboursement juste et équitable parce qu'on n'arrive pas à voir c'est quoi, la proportion du loyer du locataire qui est allouée à l'entretien de ces services-là. Donc, lorsqu'il y a des causes qui sont portées devant le Tribunal administratif du logement, des gens qui font une réclamation, demandent un remboursement, bien, lorsque la décision est rendue en faveur du locataire, le montant qui est alloué est bien loin de ce qu'était la demande initiale. Donc, on voudrait que ce soit plus clair, que ce soit plus facile pour que les gens puissent obtenir un remboursement juste et équitable.

Concernant les services à la personne, c'est à la seconde partie, la partie 2 du bail, donc, il y a un paquet de services : soins infirmiers, aides à l'habillage, et tout ça, donc, il n'y a aucune fourchette de prix pour ces services-là. Donc, on peut charger un 20 \$ pour un frais administratif, puis une autre RPA va charger 50 \$. Une prise de sang, ça peut être la même chose. Donc, nous, on estime qu'il y a la possibilité pour le gouvernement, par règlement, d'établir une fourchette de prix à l'intérieur de laquelle la RPA pourra établir ses prix pour ces services-là, donc les encadrer.

• (15 h 20) •

Mme Caron : Donc, si je comprends bien, un genre de barème de tarification pour les services à la personne, et, si quelqu'un est en perte d'autonomie, a besoin de plus de services ou a besoin d'une prise de sang ou quelque chose comme ça, que la personne paie à la carte pour ces services-là dans une fourchette qui est établie par règlement, par le gouvernement. C'est bien ça?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Oui.

Mme Caron : Parfait. Et puis vous avez mentionné aussi que... Je pense qu'il reste 1 min 50 s. Alors, vous avez mentionné aussi que... en fait, j'ai cru comprendre que des personnes ne pouvaient pas se désaffilier, mais pouvaient... devaient continuer à payer pour des services qu'ils n'utilisaient pas. Est-ce que c'était aussi les services communs comme piscine, et tout ça, ou si ça pouvait comprendre d'autres services?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Ça, c'est vraiment les services à la partie 2, l'aide pour les services personnels. Donc, je vais donner un cas de figure : quelqu'un qui a une blessure, qui demande de l'aide à l'habillage, donc on l'inscrit au bail pour l'année, bon, puis il finit par se rétablir. Donc, arrive au renouvellement du bail, a signifié à son

propriétaire : Écoutez, je n'ai plus besoin de l'aide à l'habillage, je suis rétabli, c'est beau. Mais le propriétaire, il n'a pas l'obligation de retirer ces services-là. Donc, ils peuvent s'entendre, mais il n'y a aucune obligation de retirer ces services-là. Donc, nous, on voudrait que ce soit obligatoire, lors du renouvellement du bail, pas en cours de bail, on comprend que ça peut être complexe, mais lors du renouvellement du bail, que ce soit possible de retirer ces services-là à la demande du locataire.

Mme Caron : OK. Alors donc, je comprends pourquoi vous dites : Si le bail était fait de telle sorte que le loyer peut montrer quel est, disons, le loyer de base, ensuite le loyer... la portion qui va aux services, que j'appellerais, aux services communs comme piscines et équipements sportifs ou de loisirs, et l'autre partie sur des services à la personne, pour ne pas que...

Le Président (M. Schneeberger) : 20 secondes.

Mme Caron : ...quelqu'un continue toujours de payer pour un service dont il n'a plus besoin, par exemple. C'est bien ça?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Exactement.

Mme Caron : Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition, avec M. le député de Laurier-Dorion, pour un total de 3 min 28 s.

M. Fontecilla : Merci. Je constate que le collègue des Îles-de-la-Madeleine n'est pas là, est-ce que je peux récupérer son temps?

Le Président (M. Schneeberger) : Non.

M. Fontecilla : Non?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : ...

M. Fontecilla : Parfait. Merci beaucoup d'être là. Écoutez, votre mémoire est très, comment dire, concentré sur la situation en RPA, tout à fait... de façon tout à fait justifiée, là. Vous avez donné un chiffre : 17 % des aînés au Québec vivent en RPA. Si on fait une soustraction, ça nous laisse 83 % qui ne vivent pas en RPA, qui vivent dans du logement habituel, disons, là, traditionnel, là. Moi, j'aimerais que vous me disiez si vous considérez que les dispositions actuelles de protection des locataires, dans le marché privé, là, traditionnel, sont suffisantes ou on pourrait les améliorer.

M. Poirier-Monette (Philippe) : Bien, dans le mémoire, nous, on propose notamment de réviser l'article 1951.1 du Code civil du Québec.

M. Fontecilla : Dans quel sens?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Bien là, en ce moment, c'est les personnes de 70 ans et plus qui sont considérées. Je pense qu'on peut abaisser l'âge, assurément. Le nombre d'années à occuper un logement est de 10 ans. On peut très certainement, également, abaisser le nombre d'années où on a occupé le logement pour avoir droit d'évoquer cette cause-là... cette clause-là, c'est-à-dire. Par ailleurs, les revenus admissibles, je pense qu'ils pourraient être haussés. Là, on est sous le seuil qui rend admissible à un HLM, donc on pourrait revoir...

M. Fontecilla : Donc, il faut être extrêmement pauvre...

M. Poirier-Monette (Philippe) : Exactement.

M. Fontecilla : ...pour être admissible à cette protection-là.

M. Poirier-Monette (Philippe) : Exactement.

M. Fontecilla : Ce qui n'est n'est pas le cas de la grande... de beaucoup d'aînés, en tout cas.

M. Poirier-Monette (Philippe) : Bien, les aînés ne roulent pas sur l'or, là, on se fait beaucoup... Nous, on fait beaucoup de représentations...

M. Fontecilla : Mais ils ne sont pas tous extrêmement pauvres.

M. Poirier-Monette (Philippe) : Exactement. Mais je pense qu'il y a des gens qui sont un peu entre les deux, pas énormément de revenus, mais pas assez pour être dans un HLM. Donc, je pense que ces aînés-là pourraient être considérés là-dedans, là.

M. Fontecilla : Est-ce que vous pensez que le PL n° 37 pourrait être une opportunité pour améliorer cette situation-là dans le sens de ce que vous apportez?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Tout à fait. C'est pour ça qu'on l'a inclus dans le mémoire. Je pense que ça pourrait être une opportunité de modifier le Code civil, de modifier cet article-là puis d'améliorer la condition, la protection des personnes de moins de 70 ans.

M. Fontecilla : Très bien. Est-ce que c'est... Est-ce que je peux avoir du temps ou pas, M. le Président?

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

M. Fontecilla : Merci. J'ai combien de temps, donc?

Le Président (M. Schneeberger) : 1 min 58 s.

M. Fontecilla : En tout?

Le Président (M. Schneeberger) : En tout.

M. Fontecilla : Parfait. Écoutez, vous avez parlé beaucoup de la situation des RPA qui ferment, et il y a deux cas de figure : soit une RPA qui ne rentre pas dans ses frais, et il y a un autre cas de figure, là, une RPA qui ne trouve pas que les profils sont assez intéressants. Ce matin, la CORPIQ nous a dit que les propriétaires peuvent choisir entre acheter un bâtiment, mais qu'ils peuvent choisir d'acheter des actions, un autre véhicule financier, là. Donc, les deux cas, un propriétaire de RPA peut vendre parce qu'il ne rentre pas dans son argent ou parce que peut-être qu'il n'en fait pas assez, là, ou comme il voudrait. Est-ce que vous pensez qu'on pourrait trouver un modèle, au Québec, là, où, lorsqu'il y a vente d'une RPA, là, ça pourrait être transmis à une autre entité qui continue à assurer la mission RPA?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Tout à fait. On pense... Bon, notamment, là, on l'avait salué, le dernier budget, il y avait une possibilité de faire un pont vers une ressource intermédiaire, donc ça, je pense, ça permet de continuer à maintenir l'établissement en vie. Mais il y a plein de modèles alternatifs qui sont trop peu nombreux, au Québec, notamment les coopératives d'habitation pour aînés, les RPA à but non lucratif. Donc, je pense qu'il y a moyen de faire une transition vers ces modes de... ces milieux de vie collectifs là. Comme je vous dis... comme je vous disais précédemment, le milieu municipal est très intéressé aussi à contribuer à ça parce qu'ils sont inquiets de la fermeture de ces milieux de vie là. Mme Goodman le disait, ça déracine des gens, c'est des proches qui sont obligés de faire des allers-retours dans des grands centres pour voir leurs parents, leurs amis. Donc, oui, en effet, là, il y a beaucoup de modèles alternatifs qui sont disponibles, puis je pense qu'on devrait mettre des efforts à ce niveau-là.

M. Fontecilla : Combien de temps, M. le Président?

Le Président (M. Schneeberger) : Bien là, il vous reste... il n'y a plus de temps, mais je vous laisse aller pour un 30 secondes.

M. Fontecilla : Très bien. Concernant les maisons bigénérationnelles, que vous apportez, là, il y a toute la question de la réglementation municipale qui est très disparate, concernant... Est-ce que vous pensez qu'il y aurait lieu de faire, de la part de l'État du Québec, là, une uniformisation, là, pour favoriser ce type de modèle?

M. Poirier-Monette (Philippe) : Bien, il y aurait peut-être un leadership à prendre, de la part du gouvernement du Québec, pour inciter les municipalités à adopter une réglementation à ce sujet-là, très certainement. Après ça, je ne sais pas si la meilleure idée, c'est d'imposer une réglementation, mais très certainement de prendre le bâton du pèlerin puis d'amener l'enjeu, parce que c'est demandé, il y a beaucoup de gens qui nous interpellent sur les maisons intergénérationnelles.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup.

M. Fontecilla : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, le temps est écoulé. Alors, merci pour votre exposé. Alors, nous suspendons quelques instants pour accueillir l'autre groupe.

(Suspension de la séance à 15 h 28)

(Reprise à 15 h 33)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons la séance. Alors, nous avons ici maintenant le réseau québécois des OSBL en habitation. Alors, vous avez 10 minutes pour faire votre exposé, et puis, par la suite, il y aura une période de questions et d'échange avec les députés. Alors, allez-y.

Réseau québécois des OSBL d'habitation

Mme Poulette (Jessie) : Merci, M. le Président, Mme la ministre, distingués membres de la commission. En fait, en raison du temps imparti, je vais vous présenter quelques faits saillants de notre mémoire, et puis mes collègues pourront se rendre disponibles pour la période d'échange et de questions qui suivra.

Donc, plongeons déjà dans le coeur du sujet, si vous le voulez bien. Alors, d'entrée de jeu, il faut reconnaître que le contexte de crise que nous connaissons actuellement appelle à des efforts soutenus, coordonnés par tout le monde, en fait, et aussi à ce que ces solutions-là soient rapidement mises en oeuvre, le tout pour réinscrire l'engagement de l'État québécois dans la réalisation du droit au logement. Donc, évidemment, on fonde beaucoup d'espoir sur le plan d'action que Mme la ministre compte déposer cet automne.

Alors, les modifications législatives proposées dans le projet de loi n° 31 doivent être comprises dans un contexte qui est le nôtre, celui d'une crise, je ne vous apprends rien, une crise qui est marquée par des hausses de loyer importantes, par des taux d'inoccupation exceptionnellement bas, le retard, également, pris dans la réalisation de logements sociaux et communautaires, mais aussi l'apparition de phénomènes très inquiétants, comme, par exemple, celui des rénovictions. Donc, ça, c'est le contexte dans lequel notre avis va s'inscrire.

Mais, tout d'abord, un petit mot rapide sur qui nous sommes, le RQOH, et notre mission. Le RQOH, ce sont huit fédérations régionales qui rassemblent elles-mêmes des organismes sans but lucratif d'habitation qui offrent des logements sociaux et communautaires sur l'ensemble du territoire québécois. Le RQOH, c'est l'interlocuteur reconnu par la Société d'habitation du Québec pour représenter le secteur du logement sans but lucratif. On parle ici quand même de 1 200 organismes qui sont propriétaires de 2 600 immeubles, qui offrent 55 000 logements à des familles, à des aînés et à toute personne ayant des besoins particuliers qui serait, autrement, marginalisée ou isolée dans le marché traditionnel. On parle ici de 960 millions de chiffre d'affaires annuel. La valeur de nos propriétés atteint maintenant 6 milliards de dollars, un avoir propre de 3,5 milliards de dollars, et on contribue, dans les quelque 400 municipalités dans lesquelles on se trouve, pour 60 millions de dollars de taxes foncières, ce n'est pas rien. Et, pour faire tout ça, bien, on a 8 000 salariés dévoués et 10 000 bénévoles, qui sont autant précieux les uns que les autres, pour poursuivre la mission de ces organismes.

Je vous amène déjà au premier point sur lequel on veut attirer votre attention, et ça concerne les cessions de bail. Donc, je pense que je ne vous apprends rien si je vous dis que l'article 7, concernant les cessions de bail, c'est sans doute celui qui a suscité le plus de réactions depuis le dépôt du projet de loi n° 31. Alors, nous, on est d'avis, en fait, que ce sont plutôt les tendances profondes du marché en lui-même, et pas nécessairement, disons, une mauvaise foi ou une mauvaise compréhension des locataires quant à leur statut de non-propriétaire, qui seraient à l'origine du fait que les locataires recourent à ce mécanisme-là de la cession de bail. En fait, on se dit que, si on agit sur les causes structurelles de la crise du logement, évidemment, à commencer par le manque de logements réellement abordables en fonction de la capacité de payer des ménages, eh bien, on va pouvoir éventuellement voir diminuer le recours à ce mécanisme-là, que certains jugent indésirable.

Donc, naturellement, on voit d'un bon oeil, en fait, l'ouverture manifestée ce matin par notre premier ministre concernant cette section du projet de loi. Pour nous, en fait, c'est vraiment... c'est probablement le pire moment qu'on puisse envisager, compte tenu de la crise actuelle, de permettre aux locataires de refuser une cession de bail sans nécessairement à avoir à fournir un motif, une justification quelconque. Donc, ce qu'on suggère, c'est que le nouvel article 1978.2 du Code civil, dont l'adoption est proposée dans le projet... dans le présent projet de loi, bien, en fait, que cette... que cette modification-là soit retirée, et que la pertinence de revoir le mécanisme actuel de cession de bail soit réévaluée, mais après la mise en oeuvre du futur plan d'action gouvernemental en habitation.

Évidemment, pendant tout ce débat public là, Mme la ministre a exprimé une préoccupation qui nous apparaît vraiment fort légitime. Il y aurait un phénomène, peut-être anecdotique, oui, mais néanmoins réel, qui verrait des locataires vendre leur bail, donc, ici, céder leur bail moyennant une compensation quelconque et, essentiellement, tirer profit de l'état actuel du marché. Évidemment, ce qu'on propose, nous, c'est que cette pratique-là soit expressément interdite.

De même, on profite de l'occasion pour rappeler que le Code civil, à l'article 1995, prévoit une exception concernant les cessions de bail, et aussi, les sous-locations dans le cas des logements à loyer modique. Ça s'explique assez facilement, en fait. L'admissibilité à ces logements-là, c'est strictement encadré par le Règlement d'attribution des logements à loyer modique. Mais on se rappellera, en 2021, lorsqu'on a révisé la Loi sur la Société d'habitation du Québec, une nouvelle catégorie de logements, dont l'attribution est aussi censée être encadrée strictement par règlement, est apparue, et ce projet de loi là, en fait, a créé la catégorie de logements à loyer modeste, qui vise notamment les logements qui vont être développés dans le cadre du PHAQ, un règlement dont on attend encore la publication. Mais, en toute cohérence, et pour assurer, en fait, le respect des conditions d'admissibilité à ces logements-là, on propose qu'une proposition similaire à celle qui existe concernant la cession de bail ou la sous-location des logements à loyer modique soit introduite pour ces nouveaux logements dits à loyer modeste.

Je vous amène tout de suite aux modifications à la Loi sur les compagnies et à la Loi sur les coopératives. Donc, mis à part une modification de forme, le projet de loi n° 31 propose deux changements, à l'article 11, notamment,

et à l'article 12, des dispositions qui avaient été adoptées en juin 2022 et qui avaient été introduites dans la Loi sur les compagnies. On parle ici, là, du projet de loi n° 37 concernant l'aliénation des immeubles qui appartiennent à des OSBL d'habitation. La première modification ne semble pas nécessairement avoir vraiment d'incidence, mais la deuxième est franchement problématique.

• (15 h 40) •

Donc, la formulation initiale de cet article-là, adopté en 2022, ça englobait à la fois l'organisme qui a bénéficié d'un financement public pour acquérir ou construire un immeuble et aussi celui qui pourrait en devenir l'acquéreur. Grosso modo, ce qu'on faisait, en fait, c'est qu'on protégeait à la fois l'immeuble mais aussi son affectation sociale et communautaire. La modification maintenant proposée, comme quoi l'organisme acquéreur ne serait soumis à l'obligation d'autorisation ministérielle que si le cédant est encore lié par une entente en matière d'habitation, bien, ça nous apparaît tout à fait inacceptable, parce que son... il faut se rappeler, son adoption, ça ouvrirait toute grande la porte à une affaire qui avait soulevé l'indignation, on se rappellera, l'année dernière, à Sherbrooke. Si on se rappelle, la Cité des retraités de l'Estrie ou connue sous le nom de Faubourg Mena'Sen, eh bien, c'étaient cinq administrateurs qui ont aliéné l'immeuble, qui était propriété de l'organisme, mais on dit, dans le milieu, qu'elle n'était plus sous convention, donc plus liée à une entente, et ces administrateurs-là, ils se sont personnellement approprié les actifs de l'organisme dont ils avaient planifié eux-mêmes la dissolution.

Donc, évidemment, on souhaite que cette fissure-là, dans le cadre juridique adopté consensuellement, on s'en rappelle, l'année dernière, soit corrigée dans le projet de loi n° 31. Vous avez d'ailleurs, dans la recommandation, une proposition de libellé plus précis.

Enfin, le troisième aspect sur lequel j'attire votre attention porte sur une recommandation additionnelle dans notre mémoire. On plaide pour un taux de taxation foncière différencié pour le logement sans but lucratif. L'année dernière, le mécanisme de contrôle sur la vente d'actifs immobiliers, en fait, ce que c'est venu faire, c'est que le gouvernement du Québec est venu confirmer le caractère non spéculatif de ces actifs-là, et, depuis plusieurs années, les OSBL d'habitation souhaitent que cette absence de spéculation, au coeur de notre pratique, soit reconnue dans la méthode de taxation foncière des municipalités. Et vous n'êtes pas sans savoir, en fait, que le taux de taxation des immeubles appartenant à des OSBL, ou encore, à des coopératives, eh bien, ce sont les mêmes... les mêmes taux de taxation que pour les immeubles, dans le marché privé, à but lucratif. Évidemment, ça ne reflète pas du tout la situation économique des OSBL, puis, en plus, ça nous met dans une situation d'iniquité.

Actuellement, la Loi sur la fiscalité municipale prévoit déjà la possibilité d'exempter des habitations qui feraient de l'hébergement transitoire. Ça n'existe pas pour le logement permanent. Ce qu'on propose, ce n'est pas une exemption systématique, mais on propose que la loi permette aux municipalités qui le souhaitent d'adopter un taux de taxation différencié pour les OSBL d'habitation. Les taxes foncières, ça représente un fardeau économique important pour les OSBL d'habitation, et une diminution du taux de taxation, dans les municipalités qui le souhaitent, bien, ça permettrait à ces organismes-là de consacrer ses sommes et ses ressources à bien pérenniser leur organisme, et à leur mission, finalement, de loger adéquatement, sécuritairement et de façon abordable les populations les plus vulnérables.

Donc, on vous propose un simple amendement à une disposition de la loi sur la fiscalité. On parle ici de l'article 244.30. Et on pense que, comme ça ne crée pas d'obligation pour les municipalités, eh bien, cette modification-là, elle pourrait être adoptée dès cet automne, à l'occasion des travaux en cours sur le projet de loi n° 31. On propose donc qu'une catégorie réservée aux immeubles résidentiels qui sont propriétés d'une personne morale sans but lucratif ou d'une coopérative soit incluse à l'article 244.30 de la loi sur les... la fiscalité municipale.

Donc, évidemment, notre mémoire contient beaucoup...

Le Président (M. Schneeberger) : 15 secondes.

Mme Poulette (Jessie) : ...oui, beaucoup plus d'avis, et nous vous invitons à en prendre connaissance.

En conclusion, je vous remercie de l'attention portée à nos commentaires, et mes collègues seront disponibles pour la période de questions et d'échange. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup pour votre présentation. Alors, nous allons débiter l'échange avec Mme la ministre, pour un temps de 16 min 30 s.

Mme Duranceau : Oui, merci. Alors, bien, merci, là, d'être présents virtuellement puis de... on s'est vus il n'y a pas très longtemps, là, mais là, spécifiquement, pour le projet de loi n° 31.

J'avais une question pour vous concernant... attendez, je retrouve ma note, là... quand vous dites qu'on devrait... c'est ça, au niveau des dispositions, puis que la mesure devrait s'appliquer seulement s'il y avait disposition, je crois, ou aliénation en faveur... non, l'aliénation d'un immeuble, puis le produit de disposition serait utilisé pour la construction ou l'acquisition d'un immeuble dont la totalité des logements sont des logements à loyer modique. Je pense qu'il y a une préoccupation là, qu'on conserve le logement qui est dit social là, là-dedans, puis je pense que c'est ce à quoi vous... vous faites référence. Vous ne pensez pas que c'est trop restrictif, comme approche, puis comment on va le définir?

M. Beaudoin (Jacques) : C'est sûr... c'est sûr que ce n'est pas un élément central de ce qu'on vous a soumis dans... dans notre mémoire, parce que ça touche essentiellement les offices d'habitation, qui feront leurs propres représentations, au besoin, là, sur cet aspect-là. Mais le logement communautaire, le logement social, les offices, les coops, les OSBL, c'est un peu des vases communicants en termes de réponse aux citoyens qui sont à la recherche d'un

logement, appelons-le, abordable. Et il y a des listes d'attente très importantes, dans les offices d'habitation, pour du logement à loyer modique, et c'est vraiment, donc, pour les personnes à très faibles revenus qui se qualifient, là, et sont en dessous de seuils de revenus très bas. Donc, si un office est contraint de liquider un actif, et que ça lui donne une équité pour faire autre chose avec, bien, on pense qu'ils devraient rester dans leur mission, là, de répondre aux besoins des gens sur leur liste d'attente pour du logement à loyer modique. Donc, c'est la distinction qu'on fait.

Quand on va parler de logement abordable, on va parler peut-être plus du logement à loyer modeste, là, la nouvelle catégorie qui est introduite, mais, évidemment, ce n'est pas... ce n'était pas l'élément, disons, central, donc, de nos représentations.

Mme Duranceau : Parfait. Puis parlez-moi... Vous l'avez dit, là, on a amplement parlé de la cession de bail, mais, justement, vous, vous êtes... vous êtes locataires, donc vous... vous le vivez. Est-ce que vous le vivez? Puis comment vous vivez ça? J'aimerais ça vous entendre un peu sur la situation.

M. Beaudoin (Jacques) : Bien, grosso modo, dans notre secteur, il y a à peu près 50 % des logements qui sont soit en HLM ou en... avec un PSL, donc où la cession de bail est interdite, et ces logements-là sont attribués avec des listes d'attente puis des critères d'attribution qui sont déterminés par le gouvernement. Dans le cas des autres logements, on a aussi, souvent, des listes d'attente. Ça fait que c'est sûr qu'il y a une contrainte là, un enjeu de gestion, disons, de situations, qui sont quand même plutôt rares, là, où un locataire veut procéder à une cession de bail et le remettre à quelqu'un qui n'est pas sur la liste d'attente. Évidemment, ça créerait un préjudice, mais pour des logements qui ne sont pas normés, disons, dont l'attribution n'est pas normée.

Mais c'est pour ça qu'on propose que, si, finalement, on adopte un règlement comme prévu sur les logements à loyer modeste, à ce moment-là on bénéficie de la même contrainte, là, pour... c'est-à-dire que... qu'il ne puisse pas y avoir de cession de bail, dans le fond, pour un logement dont l'attribution est normée par le gouvernement, avec des normes d'attribution qui prévoient la constitution de listes d'attente et des critères... évidemment, il y a des critères de seuils de revenus, là, qu'on retrouve d'ailleurs dans le nouveau programme PHAQ, là, il y a des seuils de revenus qui sont établis... bien, qu'on ne puisse pas céder évidemment, un bail à une personne dont le revenu dépasse les seuils requis pour lesquels ces immeubles-là ont été construits.

Mme Duranceau : OK. Puis, bien, je pense que vous... dans votre... dans votre introduction, là, vous mentionniez avoir touché juste à certains éléments du... de votre mémoire. On a du temps pour que vous puissiez aborder d'autres... d'autres de ces éléments-là. Ça fait que je vous invite à peut-être nous pointer ceux sur lesquels vous vouliez attirer davantage notre attention. Et, je pense, vous vouliez parler de Vivre en ville aussi. Donc, je vous laisse peut-être commenter là-dessus, là.

M. Beaudoin (Jacques) : Oui, bien, merci. Bon, on a parlé aussi beaucoup de la section F du bail, là, la disposition du Code civil qui touche les cinq premières années d'exploitation d'un nouvel immeuble ou d'un immeuble dont l'affectation a été modifiée. L'an dernier, quand il y avait eu une proposition de réduire ça à trois ans, on avait été interrogés en commission puis on avait dit : Au fond, nous, on pense que le Tribunal administratif du logement puis le système qui permet... ce n'est pas un contrôle universel des loyers, mais qui permet d'avoir une intervention du tribunal pour la fixation de loyers, avec des critères qui sont fixés par règlement, par le gouvernement, c'est un bon système qui a assuré un équilibre dans les relations locateur-locataire depuis bon nombre d'années. Pour nous, il n'y a pas de raison qui justifie que ce système-là soit... ne puisse pas être mis à contribution dans les cinq premières années d'exploitation d'un immeuble.

Par contre, on reconnaît qu'il peut y avoir des situations qui se produisent dans les cinq premières années qui étaient imprévisibles et qui amènent des dépenses d'immobilisation ou d'exploitation supplémentaires qui n'étaient pas prévues par le promoteur. Et, dans ce cas-là, le Règlement sur les critères de fixation de loyer pourrait prévoir... on pourrait faire des travaux, là, rapidement, pour prévoir des critères de fixation différents pour les cinq premières années, pour tenir compte de ces situations-là quand c'est justifié. Mais autant le tribunal a la capacité, la compétence, et pas juste la compétence juridique, là, mais la compétence en termes d'habileté, d'intervenir et d'appliquer des critères de fixation à partir de la cinquième année... il pourrait le faire si on lui donne des critères raisonnables, bien pensés, qui tiennent compte, effectivement, du fait qu'il peut y avoir des situations qui vont justifier des hausses de loyer plus importantes dans les cinq premières années.

• (15 h 50) •

Mme Duranceau : OK. Ça, c'est vrai, effectivement, vous avez adressé cet élément-là. L'autre chose, au niveau des indemnités en cas d'éviction, vous proposez une mesure alternative, là, je pense, à ce qui est... à ce qui est prévu pour le moment. J'aimerais ça vous entendre là-dessus aussi.

M. Beaudoin (Jacques) : Oui, bien, en fait, sur les évictions, on trouve que le projet va vraiment dans la bonne direction, puis il va contribuer, disons, à freiner des phénomènes, je pense, que personne n'a aimé, là, voir se développer dans les... dans les dernières années. Maintenant... Puis la hausse de l'indemnité de trois à 24 mois, 24 mois quand un locataire ou une locataire est là depuis 24 ans dans un logement, c'est raisonnable, je pense. Et... Mais, évidemment, en général, les personnes qui occupent leur logement depuis 24 ans, les loyers sont bas, hein? C'est peut-être, des fois, même, une raison qui pourrait justifier un propriétaire de faire un changement d'affectation, parce qu'il veut améliorer la rentabilité de son immeuble. À ce moment-là, la personne va devoir se reloger dans un marché où

les loyers disponibles, les logements disponibles sont beaucoup plus élevés, souvent plus élevés que les loyers médians, hein? Dans le marché, là, ceux qui sont à louer sont plus élevés. Donc, on se dit : Trois à 24 mois, c'est bien.

Mais est-ce que le loyer de référence pourrait être bonifié? C'est-à-dire, on propose une mesure, c'est qu'on augmente l'indemnité de la différence qui est publiée annuellement par la SCHL entre le logement... le loyer moyen des logements occupés versus le loyer moyen des logements qui sont... où il y a une rotation, là, qui sont mis en location. Alors, si, par exemple, comme à Montréal actuellement, on est à, je pense, 18 % plus élevé pour les logements à louer que ceux qui sont occupés, bien, que l'indemnité soit bonifiée de 18 %. Mais ça pourrait être un autre critère. Simplement, le loyer médian du marché publié par la SCHL pourrait être un critère, où on dirait : Bien, l'indemnité de trois à 24 mois sera calculée soit sur la base du loyer actuel du locataire, s'il est supérieur au loyer médian du marché, ou, s'il est inférieur, basé sur le loyer médian du marché. Ça bonifierait, je pense, des intentions gouvernementales qui sont très positives par rapport au projet de loi.

Mme Duranceau : OK, donc de se ramener à la valeur marchande, plus que le loyer initial. OK.

Je pense... Attendez que je regarde mes notes. OK. Non, écoutez, je pense que ça fait le tour de ce que je voulais préciser avec vous. Peut-être avez-vous d'autres commentaires sur... que vous voudriez formuler sur le projet de loi n° 31?

M. Beaudoin (Jacques) : Bien, j'insisterais sur la modification à la Loi sur les compagnies, l'article 227.7 de la Loi sur les compagnies. Vraiment, ça nous a surpris de voir cette distinction-là qui est ramenée par rapport à des décisions qui avaient été prises l'an dernier, parce qu'évidemment on a tous en tête les deux cas, en particulier celui de Mena'Sen, à Sherbrooke, là, où même le premier ministre était intervenu publiquement puis il avait manifesté son indignation par rapport à ce qui s'était passé.

Si un organisme sans but lucratif vend... aujourd'hui, veut vendre un immeuble où il y a eu du financement public, il doit obtenir l'autorisation de la ministre pour faire une vente. S'il fait une vente, ensuite, sur le marché privé, qui est autorisée, parce qu'elle pourrait être justifiée, bien c'est correct. À ce moment-là, évidemment, le promoteur privé n'est plus lié par cette obligation-là. Mais si l'aliénation est faite à un autre organisme sans but lucratif, ce qui est susceptible de se produire, et que l'immeuble n'est plus sous convention avec la SHQ ou la SCHL, à ce moment-là, il n'y aurait plus d'obligation d'autorisation ministérielle pour l'acquéreur. Alors, on pourrait se retrouver dans une situation comme ce qu'on a connu à Sherbrooke, où, malheureusement, un organisme, je le dis en toute transparence, qui n'était pas membre chez nous, malheureusement, à Sherbrooke, là, où des administrateurs ont pris une décision... je ne m'avancerai pas plus, parce que c'est devant les tribunaux, là... mais a pris une décision où ils ont aliéné un immeuble puis ils se sont accaparé 20 millions d'actifs entre eux, là, et c'est pour ça que le projet de loi n° 37 avait été adopté l'an dernier.

Ça fait que qu'est-ce qui justifie qu'on ait... on propose une modification qui ferait en sorte que l'organisme acquéreur ne serait plus nécessairement lié par... s'il n'est plus... s'il n'y a plus de convention d'exploitation? C'est quand même des investissements publics qui ont été faits sur l'immeuble, puis qu'on veut... dont on veut préserver l'affectation sociale et communautaire.

Mme Duranceau : Bien, je pense que vous avez un excellent point là-dessus, puis ce n'est pas... ce n'était pas l'intention. Donc, on va... on va valider ça puis on va préciser au deuxième tour.

M. Beaudoin (Jacques) : Puis on sera disponibles, là, au deuxième tour, là, entre-temps, pour... s'il y a des échanges à faire, là, là-dessus.

Mme Duranceau : Parfait. C'est bon, parfait. Bien, je vous remercie... je vous remercie beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci. Du côté ministériel, alors, d'autres questions? Non, ça va? Alors, nous allons maintenant de... l'opposition officielle, avec la députée de Mille-Îles, pour un temps de 10 min 24 s.

Mme Dufour : Excellent. Merci beaucoup, merci à vous trois pour... pour votre présence virtuelle, mais fort appréciée. Donc, je ne reposerai pas les mêmes questions que la ministre. J'aurais peut-être aimé vous entendre sur... Vous avez parlé du... Là, dans votre mémoire, page 15, vous parlez d'un registre... du registre des loyers, mais vous parlez aussi d'un registre d'évictions un peu plus tôt dans le mémoire. Le registre des loyers, je me demandais si... C'est parce qu'il y a une crainte qui nous a été partagée dans un autre projet de loi où on a discuté, la crainte que ça aide à identifier les endroits où, dans le fond, les plus bas loyers se trouvent, et donc les endroits où, disons, qu'il serait le plus facile de faire des profits en faisant des évictions. Donc, ça, ce n'est pas une crainte que vous partagez, puisque vous suggérez la création d'un registre des loyers?

M. Beaudoin (Jacques) : Non, pas nécessairement. Si j'étais un investisseur, là, qui a envie de faire un rendement et faire des acquisitions, actuellement, dans le marché immobilier, je regarderais plutôt du côté des immeubles où les loyers sont plus élevés, qui sont plus susceptibles de m'apporter un rendement. Parce que c'est... parce que, présentement, la mécanique permet à un propriétaire de faire des... procéder à une éviction. Il y a des failles dedans. C'est pour ça que le projet de loi vise à la corriger, mais c'est quand même... ça implique quand même une complexité pour le propriétaire, là, il ne peut pas... il doit... il doit envoyer des avis et, si c'est contesté, il doit aller au tribunal

présenter son projet, etc. Donc, il ferait mieux d'y aller du côté d'un immeuble où il y a un potentiel de rendement plus élevé que de se retrouver...

Mais, écoutez, c'est les... Sur le marché, en tout cas, dans les dernières années, ce qu'on a vu, nous, sur le marché, c'est qu'il y a beaucoup, beaucoup d'investisseurs intéressés qui se... qui sont agressifs puis ils vont chercher l'information pareil, de toute manière. Ils sont actifs, ils travaillent avec des courtiers. Plusieurs... et plusieurs, ce n'est pas anecdotique, de nos membres ont reçu des offres d'achat sur des immeubles dans les dernières années. Donc, le fait que le montant de loyer soit publié ou pas, ça ne me semblerait pas être un facteur très, très important, là.

Mme Dufour : D'accord. Pour la fixation des loyers, le calcul, est-ce que, de votre côté, pour les travaux... est-ce que vous considérez que le temps de récupération... S'il y a des travaux, là, qui sont faits dans vos immeubles, vous les... j'imagine, les intégrez dans les loyers, ou... Comment vous les récupérez? Parce qu'il y a d'autres groupes qui nous ont fait part de la... disons que les délais pour récupérer étaient trop longs, et que ça ne favorisait pas l'investissement en rénovation. Donc, je voudrais voir pour... de votre côté, votre situation.

M. Beaudoin (Jacques) : C'est sûr que là, nous, on est en logement social et communautaire et on développe des projets dans des... dans le cadre de programmes qui sont normés, avec des budgets d'exploitation qui prévoient des investissements pour les rénovations, la constitution de réserves de remplacement immobilières, etc. Et, de toute manière, on ne fait jamais ce qu'on veut, nous, en termes d'augmentation de loyer à chaque année. Évidemment, les loyers de logements à loyer modique, là, les PSL, là, dans nos... dans nos immeubles, de toute manière, les locataires paient 25 %. Et ce qu'on appelle le loyer économique, là, qui est le loyer qui permet d'équilibrer les revenus et dépenses... on n'est pas là pour faire un rendement, là... ils sont... ils doivent être approuvés à chaque année par la Société d'habitation du Québec. Donc, on travaille dans ce cadre-là.

Et s'il arrive, entre guillemets, une «bad luck» puis qu'on a des gros travaux imprévus à faire, bien, on a un problème, mais le problème ne pourrait pas se résoudre en augmentant plus fortement les loyers, parce que les personnes qui logent dans nos... dans nos immeubles sont les personnes à plus faibles revenus au Québec, puis notre potentiel d'augmentation de loyer, il n'est pas là, de toute manière, là. Ça fait qu'on est un petit peu, évidemment... ce n'est pas notre... ce n'est pas notre «core business», là.

• (16 heures) •

Mme Dufour : Je comprends. Parfait. J'ai... Vous parlez aussi, bon, qu'actuellement c'est déjà interdit, là, des cessions de bail dans les HLM, les habitations à loyer modique. Vous voudriez, c'est en page 8, là, ajouter à cette définition les loyers modestes, vous faites référence au PHAQ. Ce sont... j'imagine, vous parlez des... du logement abordable, dans le fond, ce qu'on... ce qui est dans la littérature plus commune, logement abordable. J'imagine, c'est par... à ça que vous faites référence?

M. Beaudoin (Jacques) : Oui, exactement. Quand la modification a été apportée à la Loi sur... la LSHQ pour créer une catégorie de logements à loyer modeste, ça visait... c'était en prévision du lancement du Programme d'habitation abordable Québec, où il peut y avoir des PSL, mais il n'y a pas nécessairement des PSL dans tous les projets. Mais, par contre, il y a des seuils, c'est la volonté du gouvernement, c'est dans le cadre normatif du programme, il y a quand même des seuils d'admissibilité, et l'obligation, pour le promoteur, là, de faire une... de constituer... de faire un affichage public des logements à louer, et donc de créer, éventuellement, une liste d'admissibilité. On pense qu'il pourrait y avoir un engouement là, pour... compte tenu des besoins, pour les projets qui vont être livrés dans ce... dans ce programme-là.

Mais, à ce moment-là, si on a l'obligation de constituer une liste d'admissibilité puis de contrôler le revenu des personnes, bien, on ne peut pas se permettre qu'éventuellement un locataire cède son bail à quelqu'un qui ne répond pas aux conditions d'admissibilité. Et c'est pour ça... C'est la même logique dans les logements à loyer modique, HLM ou PSL, liste d'admissibilité, critères très stricts à respecter. Donc, on pense que la même logique devrait s'appliquer aussi. Ça répondait, à l'époque, aussi à une critique de la Vérificatrice générale, qui disait que, dans le programme AccèsLogis, pour les logements non subventionnés, la SHQ recommandait des seuils d'admissibilité, mais ils n'étaient pas obligatoires.

Alors, le gouvernement souhaitait avoir des seuils obligatoires pour les logements non subventionnés, non PSL, là, mais ce que ça veut dire, c'est qu'à ce moment-là on ne peut pas les louer à n'importe qui. Donc, il faut contrôler l'attribution de ces logements-là. Là, il y aurait une question de cohérence. Quand ça n'existait pas, la notion de logement à loyer modeste, dans notre législation, il n'y avait pas... ça ne se posait pas comme question, mais, puisqu'on a introduit ça il y a deux ans dans la loi sur la SHQ, là, il y aurait une question de cohérence avec ce qu'on retrouve dans le Code civil sur les logements à loyer modique.

Mme Dufour : Parfait. Merci beaucoup. Il y a... En page 11 de votre mémoire, vous parlez de l'aliénation d'un HLM. Actuellement, effectivement, le projet de loi propose de pouvoir aliéner un HLM et que... vers du logement abordable. Donc, ça peut être une... ça pourrait amener une perte de logement social. J'aimerais vous entendre un peu plus là-dessus. Est-ce que vous avez des exemples? Bien, je sais, j'ai compris, là, qu'il y a eu un exemple de vente, mais là on parle d'un OMH, là, ici, là. Donc, j'aimerais vous entendre un peu plus là-dessus.

M. Beaudoin (Jacques) : Oui, effectivement, et ça n'existe pas actuellement. Les offices d'habitation n'ont pas le pouvoir actuellement, là, d'aliéner des immeubles puis ensuite d'utiliser le produit de l'aliénation pour développer

du logement abordable ou, disons, avec une autre vocation que du logement à louer... des logements à louer modique, mais, actuellement, compte tenu du nombre de personnes qui attendent pour... Les listes d'attente des offices d'habitation... Les 30 quelques mille... 38 000 ménages requérants, ils attendent pour du logement à louer modique. C'est ce qui est le «core business», là, des offices d'habitation avec... qui ont leurs critères d'attribution des listes d'attente aussi.

Donc, compte tenu des besoins, s'il arrive une situation où un office doit aliéner un immeuble parce qu'il n'est plus... ça coûterait trop cher, le rénover, ou peu importe, là, il y aurait motif d'aliénation d'immeuble, donc de tirer un actif qui pourrait être réutilisé par la suite, bien, que ça serve pour des logements à louer modique. On pourrait parler de la forme HLM ou 100 % de PSL, peu importe, c'est la même chose, là, mais c'est là où ils ont... ils ont à répondre à des besoins importants actuellement, puis on pense que ça devrait être protégé.

Mme Dufour : Merci. Effectivement, je suis à la même place que vous. Je voudrais vous entendre sur la possibilité d'autofinancement de la SHQ. C'est un des éléments du projet de loi. Je sais que vous n'en avez pas parlé dans votre mémoire, mais on parle de tarification potentielle des services de la SHQ. Est-ce que vous l'aviez remarqué? Est-ce que c'était quelque chose qui vous interpelait?

M. Beaudoin (Jacques) : Oui, on l'a remarqué. La SHQ a déjà le pouvoir d'entre guillemets monnayer son expertise. Ça, c'est prévu dans la loi sur la SHQ. Là, on propose aussi les... monnayer ses services. Entre nous, un peu en blague, on s'est dit : Quand un de nos membres qui est sous convention, un organisme qui est sous convention avec la SHQ, appelle son conseiller en gestion pour avoir un conseil, on espère qu'ils ne vont pas partir le «meter», comme dans un bureau d'avocat, puis envoyer une facture après. Mais on est convaincus que ce n'est pas d'intention non plus de la SHQ. Donc, on a choisi de ne pas aborder cet aspect-là, mais c'est sûr que ça pourrait être une préoccupation, là. On n'a pas voulu prêter de mauvaises intentions, simplement, là, au gouvernement ou à la SHQ par rapport à ces dispositions-là.

Mme Dufour : Excellent. Bien, je vous remercie beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition avec le député de Laurier-Dorion pour un temps de 3 min 28 s. C'est à vous.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Concernant la cession... la cession des baux, une précision, là, vous dites que les mécanismes de cession de bail soient réévalués après la mise en oeuvre du futur plan d'action gouvernemental en habitation. Je voudrais savoir pourquoi, après la... soit réévalué, là... Qu'est-ce que le futur plan d'action gouvernemental en habitation viendrait ajouter, là, dans ce... dans... comme élément, là, pour... dans cette... sur cette question-là.

M. Beaudoin (Jacques) : Bien, c'est parce qu'on a des attentes par rapport au plan d'action puis on espère que le plan d'action va présenter un cadre général avec des interventions, des mesures associées à des objectifs, du financement pour développer l'offre de logements sociaux et communautaires, l'offre de logements abordables, pour rééquilibrer un peu le marché puis rattraper le temps perdu qui a été... avec le retard qui a été accumulé dans les dernières années. Et on se dit que, quand ça, ce sera fait, puis qu'on en sera dans une démarche, disons, de relance du logement social et communautaire et du logement abordable, appelons-le comme on veut, là, à ce moment-là, on pourra revoir un enjeu comme celui-là.

Il y a des préoccupations qui ont été exprimées, des gens... On a entendu des gens dire : Bien, des cessions de bail, il y en avait moins, il y en a beaucoup plus maintenant. Nous, on pense que, s'il y en a plus maintenant, c'est parce que le marché s'est resserré, puis les loyers ont augmenté, puis on utilise effectivement la cession de bail pour un peu contrôler ce phénomène-là, mais, dans un marché qui serait plus équilibré, où l'offre de logements abordables serait suffisante, bien, peut-être qu'on n'aura même plus besoin de revoir le mécanisme de cession parce qu'on va retomber à ce que c'était il y a 40 ans, là, où il y en avait moins. Il y en avait moins quand ça a été introduit dans notre législation.

Puis, si on pense... Si, à ce moment-là, on arrive à la conclusion qu'il y a encore un enjeu, bien, il pourra y avoir une intervention, mais, présentement, compte tenu du contexte actuel, ce n'est pas le moment, là, pour... L'équilibre est tellement précaire. Ce n'est pas le moment pour le bouleverser puis enlever cette possibilité-là pour un locataire de céder son bail à un autre locataire, et rappelons que le locateur a toujours une possibilité de refuser la cession pour des motifs sérieux.

Alors, on a quand même trouvé ça un peu étrange, là, de voir qu'on allait, dans le Code civil, introduire l'idée qu'on peut autoriser le locateur à faire quelque chose pour un motif non sérieux, frivole ou peu importe, là, on peut trouver des synonymes à «non sérieux», on a «puénil», mais, bon, en même temps, il y a des préoccupations qui ont été exprimées, puis on les comprend, mais on se dit : Est-ce qu'on peut en discuter à un moment où on aura quelque chose, là, qui nous permet de penser que le marché du logement, on va le rééquilibrer?

M. Fontecilla : Tout à fait, et on a entendu ce matin qu'il y avait eu une croissance assez importante des cessions de bail. Est-ce que c'est... est-ce que vous rencontrez dans... avec les contraintes que vous avez, là, avec votre... le modèle OSBL, est-ce que vous rencontrez souvent cette situation-là?

M. Beaudoin (Jacques) : Non, c'est quand même rare, et, quand on le rencontre, nous, c'est dans des projets famille, parce que, dans les projets pour aînés, déjà, c'est reconnu par la jurisprudence qu'un motif sérieux pour refuser

une cession de bail, bien, c'est si un locataire veut céder son bail à une personne qui n'est pas une personne aînée. Et, dans tout ce qui est... ce qu'on appelait le volet 3 du programme AccèsLogis ou le volet 2 du nouveau programme, là, les clientèles particulières aussi, un immeuble qui est réservé à des jeunes en réinsertion, un immeuble qui est réservé à des femmes victimes de violence conjugale, bien, on a toujours un motif sérieux pour refuser une cession de bail. Donc, c'est des cas qui vont être anecdotiques de notre côté, où il y a des sessions qui se font.

M. Fontecilla : Très bien. Et je souligne seulement que vous êtes en faveur d'un registre des loyers à déclaration obligatoire.

M. Beaudoin (Jacques) : Oui, on est en faveur. On ne pense pas que c'est la solution qui va régler tous les problèmes dans le marché du logement, c'est plus de transparence, plus de possibilité de voir ce qui se passe, là, d'avoir des données, d'ailleurs, très, très précises sur... au-delà des enquêtes de la SCHL qui sont faites avec des échantillonnages, mais, sur l'état, par exemple, des coûts du logement dans le marché locatif, et ça aiderait, mais, bon...

• (16 h 10) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons du côté des Îles-de-la-Madeleine. Vous avez un temps de 2 min 38 s.

M. Arseneau : Merci, M. le Président. Merci à vous pour votre présentation, plusieurs idées fort intéressantes aussi.

Je retiens... Entre autres, j'aurais deux questions. D'abord, la question de la taxe foncière différenciée pour les OBNL d'habitation, est-ce que vous avez le sentiment qu'une proposition comme celle-là serait bien accueillie de la part du monde municipal? Vous en avez déjà discuté ou non?

M. Castonguay (André) : Je vais y aller sur celle-là. Merci. Donc, on n'en a pas vraiment discuté avec le milieu municipal en ce qui nous concerne. On l'a évoqué lors de notre rencontre avec la ministre, là, il y a quelques semaines, avec... en présence des gens de l'UMQ puis de la FQM. Par contre, si on regarde un peu ce que représente la masse de la taxe foncière par rapport aux OBNL d'habitation, entre autres, c'est, grosso modo... en tout cas, dans le milieu du logement social, communautaire, ça représente, grosso modo, 0,5 % de taxation totale, là, foncière, là, au niveau municipal.

M. Arseneau : Oui, bien, j'imagine que vous avez utilisé aussi l'argument de la pénurie de logements et même de la crise de l'itinérance. Ce sont les villes qui demandent des actions, et ça pourrait contribuer jusqu'à un certain point à des projets, non?

M. Castonguay (André) : Bien, absolument, puis, comme ancien directeur général municipal, évidemment, je connais aussi que les caisses municipales ne sont pas sans fond, là. Il y a quand même des préoccupations, des grosses préoccupations financières. Par contre, je pense que ce serait peut-être le temps de sortir... justement sortir de la boîte puis de réfléchir à une façon éventuelle, puis toujours sur une base volontaire, au niveau municipal, de... parce que, dans le fond, la taxation foncière, comme l'a dit notre présidente, Jessie, là, en introduction, c'est quand même un des gros postes budgétaires des OBNL d'habitation. Il y a des assurances.

M. Arseneau : Oui, je vous remercie. Je vais passer à ma deuxième question, si vous me permettez, parce que je veux vraiment parler de la cession de bail, parce que c'est important, ce que vous avez dit.

M. Castonguay (André) : Oui, pas de problème.

M. Arseneau : Vous demandez de retirer l'article, et on est tout à fait d'accord, de réévaluer après, quand la stratégie globale du gouvernement sera connue puis quand on pourra en mesurer les effets sur les causes structurelles, ce que vous avez nommé les causes structurelles, mais, sur la question de la vente de bail dont on nous a fait part tout à l'heure avec le témoignage de la CORPIQ, si je comprends bien, à votre point de vue, c'est plutôt anecdotique, et, si on doit agir, bien, il faudrait agir expressément pour l'interdire. Ça réglerait le problème. C'est ce que je dois comprendre?

M. Castonguay (André) : Pour ce qui est de la vente de bail, absolument, ce n'est pas plus...

M. Beaudoin (Jacques) : Oui, c'est une préoccupation qui a été exprimée. Entre autres, la ministre avait exprimé cette préoccupation-là au moment du dépôt du projet de loi. Et nous, on a appris... Ce n'est pas un phénomène qu'on connaît dans notre secteur, là. On a appris que ça se faisait, là. Donc, on ne sait pas jusqu'à quel point c'est répandu ou pas, mais on trouve ça choquant puis on se dit : OK, on ne veut pas toucher aux cessions de bail, là, pour l'instant, mais, ça, on pourrait le régler quand même tout de suite en disant...

M. Arseneau : Ou interdire la pratique plutôt qu'enlever des droits. D'accord.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, merci beaucoup. Alors, c'est tout le temps qui était alloué. Alors, on vous remercie pour votre collaboration.

Alors, étant donné que nos travaux sont finis, alors je lève... j'ajourne les travaux au mardi 19 septembre, 10 heures, où elle poursuivra ses travaux en commission. Merci.

(Fin de la séance à 16 h 13)