

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 mardi 19 septembre 2023 — Vol. 47 N° 19

Consultations particulières sur le projet de loi n° 31 — Loi
modifiant diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (2)

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

2023

Commission de l'aménagement du territoire

Le mardi 19 septembre 2023 — Vol. 47 N° 19

Table des matières

Auditions (suite)	1
Union des municipalités du Québec (UMQ)	1
M. David Searle	9
Fédération québécoise des municipalités (FQM)	19
Vivre en ville	27
M. Mario Polèse	36
Ville de Montréal	44
Fédération étudiante collégiale du Québec (FECQ)	52
Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)	61

Autres intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme France-Élaine Duranceau

Mme Chantale Jeannotte

Mme Virginie Dufour

M. Andrés Fontecilla

M. Joël Arseneau

Mme Amélie Dionne

M. Mathieu Rivest

M. Yannick Gagnon

- * M. Martin Damphousse, UMQ
- * M. Guillaume Tremblay, idem
- * Mme Valérie Fortin, idem
- * M. Antoine Tardif, FQM
- * M. Pierre Châteauvert, idem
- * Mme Maryse Drolet, idem
- * M. Christian Savard, Vivre en ville
- * M. Adam Mongrain, idem
- * M. Robert Beaudry, ville de Montréal
- * Mme Clotilde Tarditi, idem
- * Mme Laurence Mallette-Léonard, FECQ
- * M. Étienne Langlois, idem
- * M. Pierre Lessard-Blais, CMM
- * M. Stéphane Pineault, idem
- * M. Philippe Rivet, idem

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 19 septembre 2023 — Vol. 47 N° 19

Consultations particulières sur le projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2)

(Dix heures trois minutes)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bon matin à tous. Il y a quorum, alors je déclare la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je souhaite la bienvenue à tous et à toutes.

La commission est réunie ce matin afin de poursuivre les 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 qu'il y a des remplaçants?

La Secrétaire : Oui, M. le Président. M. Ciccone (Marquette) est remplacé par Mme Caron (La Pinière).

Auditions (suite)

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous entendons... nous allons entendre, ce matin : l'Union des municipalités du Québec, la Fédération québécoise des municipalités et Me David Searle, ce matin, avant midi.

Alors, je commence tout de suite par l'Union des municipalités du Québec. Alors, bonjour à vous trois. Alors, le test de son est fait — on est en visioconférence, pour nos auditeurs — et vous avez 10 minutes pour faire votre exposé. Par la suite, il y aura un échange avec la ministre et les députés d'opposition. Et puis, normalement, tout se déroule bien. Alors, je vous laisse aller...

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Non, mais c'est parce qu'il y avait des... Je préviens, on avait des problèmes de wifi, ce matin, alors je fais juste de dire : Si, des fois, il y a des coupures, là, que tout le monde soit au courant, là, ce n'est pas la pluie qui fait ça. Alors, il faut être un peu comique, hein, avec la pluie, on essaie d'être un petit peu joyeux. Voilà. Alors, allez-y. À vous trois. La parole est à vous.

Union des municipalités du Québec (UMQ)

M. Damphousse (Martin) : Merci beaucoup. Mme la ministre responsable de l'Habitation, M. le Président de la commission, mesdames, messieurs les membres de la commission, je vous remercie de nous donner l'occasion, aujourd'hui, de vous faire part de nos commentaires sur le sujet de l'heure, à savoir la crise de l'habitation qui sévit au Québec depuis plusieurs années.

Je suis accompagné, aujourd'hui, par M. Guillaume Tremblay, premier vice-président de l'UMQ, président du comité sur l'habitation de l'UMQ et maire de Mascouche, ainsi que Mme Valérie Fortin, conseillère aux politiques à l'UMQ.

Le projet de loi n° 31 actuellement à l'étude représente une étape importante dans la recherche de solutions à cette crise de l'habitation. Cependant, il est essentiel de comprendre que ce projet de loi, bien que prometteur, ne peut, à lui seul, résoudre l'ensemble des problèmes auxquels nous sommes confrontés. Dans notre présentation, nous allons aborder les aspects du projet de loi n° 31 qui touchent le milieu municipal et présenter des propositions constructives pour son amélioration ainsi que des mesures plus larges pour faire face aux enjeux actuels en matière d'habitation.

La crise du logement, au Québec, est un problème complexe qui perdure depuis le milieu des années 2010. Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements s'aggrave chaque année. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, SCHL, d'ici 2030, le Québec devrait construire 78 000 logements de plus par année par rapport au rythme actuel, soit plus du double. Pour sortir de cette crise, il est impératif que tous les niveaux de gouvernement unissent leurs efforts pour stimuler la création de logements et accélérer leur construction.

Dans ce contexte, le financement et la facilitation de la réalisation de logements sociaux jouent un rôle crucial. Actuellement, plus de 37 500 ménages locataires sont en attente d'un logement social et de nombreux ménages doivent consacrer plus de 50 % de leurs revenus pour se loger. Pour répondre à ces besoins, nous proposons d'augmenter le financement pour la création de 4 500 logements sociaux et 13 400 logements abordables chaque année.

La semaine passée, lors du sommet sur l'itinérance que nous avons tenu à Québec, vous avez probablement eu l'occasion de m'entendre mentionner le nom du premier ministre Trudeau. Le milieu municipal était plutôt amer envers son commentaire qui laissait sous-entendre que c'est le milieu municipal qui est le responsable de la lenteur de la construction des logements en lien avec le nouveau programme de financement fédéral. Ce que j'ai mentionné, c'est que, malheureusement, le 900 millions qui est réservé pour le Québec... nous sommes en attente d'une entente entre Québec et Ottawa pour s'assurer que ces sommes-là puissent être libérées. Donc, le commentaire de M. Trudeau ne s'appliquait pas pour le Québec. De plus, nous plaçons pour un programme de logements sociaux indépendant des

cycles de financement public financés de manière adéquate afin d'éviter une augmentation des coûts pour les municipalités au fil du temps.

En complément des programmes traditionnels, nous recommandons la création d'un fonds provincial dédié au financement d'unités de logement privées hors marché. En fait, Mme la ministre, je vous en ai parlé à maintes reprises, je vous félicitais encore une fois pour la belle initiative de votre gouvernement avec le Fonds Desjardins et le Fonds de la FTQ, qui est, à notre avis, un excellent... une excellente initiative. Ce fonds permettrait de réaliser des projets innovants à l'échelle du Québec, tels que des logements étudiants, de manière plus flexible et agile.

Maintenant, je passe la parole à M. Guillaume Tremblay.

M. Tremblay (Guillaume) : Bien, merci beaucoup, M. le président, Mme la ministre, M. le Président de la commission, mesdames et messieurs les membres de la commission. Nous pensons qu'il est essentiel de donner aux municipalités la marge de manoeuvre nécessaire pour intervenir dans le domaine de l'habitation en fonction de leurs compétences et, bien sûr, de leurs moyens. Nous proposons ainsi de permettre aux municipalités de jouer un rôle de mandataire dans l'application des programmes du gouvernement du Québec. De plus, les offices d'habitation doivent bénéficier d'une plus grande flexibilité dans le développement de projets en tant que partenaires importants dans l'offre de logements aux populations vulnérables.

Pour accélérer la création de nouvelles unités, nous devons également lever les obstacles qui entravent les projets résidentiels. Les municipalités sont parfois critiquées pour les retards dans l'émission des permis de construction, mais elles sont prêtes à améliorer leur efficacité. D'ailleurs, l'UMQ mène actuellement une enquête pour mieux comprendre les défis auxquels elles sont confrontées en matière d'émission de permis. Les résultats préliminaires montrent que près de 50 % des répondants constatent une diminution du nombre de demandes de permis depuis le début de l'année 2023, ce qui suggère une baisse de l'activité de construction.

• (10 h 10) •

Des enjeux découlant des projets eux-mêmes peuvent aussi engendrer des délais, comme les besoins en infrastructures, par exemple. Pour trouver des solutions concrètes adaptées aux différentes régions, nous proposons la mise sur pied d'un groupe d'accélération pour la construction de logements réunissant toutes les parties prenantes. En outre, la complexité de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la LAU, pose également des défis aux municipalités. Certaines modifications réglementaires sont soumises à l'approbation par les personnes habiles à voter, ce qui peut entraîner des retards très importants et permettre à un petit groupe de bloquer des projets d'intérêt public. De plus, certains projets de règlement d'urbanisme nécessitent jusqu'à trois adoptions pour un même règlement, prolongeant inutilement les délais avant l'entrée en vigueur. Par ailleurs, le transfert d'une partie importante du fardeau administratif en matière d'inspection aux municipalités prévu dans le projet de loi n° 17 pourrait poser des problèmes en matière de ressources spécialisées.

Je vais maintenant retourner la parole au président, M. Martin Damphousse.

M. Damphousse (Martin) : Merci, M. le maire. Pour l'UMQ, il est essentiel de maintenir et d'entretenir le parc de logements existants. La détérioration du parc immobilier peut entraîner la perte d'unités disponibles, comme en témoigne le nombre élevé de logements sociaux vacants en raison de rénovations nécessaires. Les investissements dans la rénovation des habitations à loyer modique doivent être maintenus et étendus à d'autres types de logements sociaux. De plus, il est important de protéger le parc de logements existants pour éviter la vente d'immeubles financés collectivement ou la conversion d'unités à des fins touristiques.

En conclusion, le projet de loi n° 31 est une étape positive dans la lutte contre la crise de l'habitation au Québec, mais il ne peut résoudre tous les problèmes à lui seul. Pour sortir de cette crise, nous devons augmenter rapidement l'offre de logements, financer et faciliter la réalisation de logements sociaux, lever les obstacles à l'accélération des projets résidentiels et maintenir et entretenir le parc de logements existants. Les municipalités sont prêtes à jouer leur rôle dans cette démarche, mais elles ont besoin du soutien et de la collaboration du gouvernement provincial. Ensemble, nous pouvons surmonter cette crise et assurer un avenir meilleur en matière de logement pour l'ensemble du Québec. Nous sommes maintenant disponibles pour répondre à vos questions.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci pour votre exposé. Alors, nous allons débiter les échanges. Alors, la parole est à Mme la ministre. Bonjour à vous.

Mme Duranceau : Bonjour. Bonjour, M. Damphousse. Bonjour, Guillaume. Bonjour, je m'excuse, troisième personne...

Une voix : ...

Mme Duranceau : Comment?

Une voix : ...

Mme Duranceau : Mme Fortin, bon. Désolée. Je m'excuse. Justement, revenons sur les déclarations de M. Trudeau puis l'objectif du fonds fédéral, puis peut-être en deux volets. Je pense que l'idée du fonds, c'est que... c'était d'inciter les municipalités à améliorer leurs procédures puis leurs façons de faire pour accélérer la livraison de

logements. Ça fait que ça, c'est louable, je pense, comme objectif, là, on le partage tous. Puis j'aimerais ça vous entendre là-dessus, au niveau très opérationnel, là, qu'est-ce qui peut être fait, puis, tu sais, il y a le volet des élus, mais il y a le volet administratif, ça fait qu'on parle de ça.

Puis, quand vous dites : Il y a 900 millions qui est pris, là, quelque part entre le fédéral puis le Québec, est-ce que vous avez une idée des conditions qui étaient imposées par le fédéral relativement à ce 900 millions là? Alors, la parole est à vous, donc, qu'est-ce qu'on peut faire pour améliorer les procédures puis...

M. Damphousse (Martin) : ...oui, bien, en fait, ce qu'on entend, c'est que les autres municipalités, partout au Canada sauf au Québec, ont accès à leur part. Et, malheureusement, nous, au Québec, on comprend qu'il y a des enjeux entre Québec et le Canada, en fonction assurément des conditions imposées et des fonctions que vous souhaitez probablement assouplir, mais ce volet administratif là, là, on vous le laisse. On vous dit juste : Trouvez donc le moyen pour faire en sorte qu'on sorte de cette impasse-là dans les meilleurs délais, pour que ces sommes accessibles là puissent être disponibles pour l'ensemble des villes du Québec.

Mme Duranceau : OK, ça, on s'entend-tu qu'on est sur la même longueur d'onde, là-dessus, là? C'est ce sur quoi on travaille, mais, justement, je pense qu'en bout de ligne, si vous aviez le détail de ce que les villes, les autres villes canadiennes ont comme contraintes, vous comprendriez mieux, effectivement, la position du Québec là-dedans, là.

Ça fait qu'on pourra y revenir, ce n'est pas le sujet à l'ordre du jour ce matin, mais, maintenant, j'aimerais ça vous entendre. Dans le fond, dans l'esprit de ce fonds-là, là, qui est d'accélérer la livraison d'unités d'habitation au niveau des villes, concrètement, là, tu sais, pas par rapport au fonds fédéral, mais nous autres, concrètement, au Québec, qu'est-ce qu'on peut faire là-dessus? On a parlé... puis on en a parlé ensemble, hein, du comité d'accélération, là, je ne sais pas si vous avez eu le temps de mijoter ça depuis, s'il y a des choses additionnelles que vous voudriez ajouter par rapport à ça.

M. Damphousse (Martin) : ...la création du comité qu'on a parlé en privé, puis, honnêtement... M. Tremblay était avec moi, on reste convaincus que c'est une bonne alternative. Puis vous vous souviendrez qu'on donnait même l'exemple plus local de Blue Bonnets, qui a été un peu inspiré de ce modèle-là.

Si je peux me permettre de revenir une dernière fois sur le volet du financement fédéral, c'est en réaction au commentaire de M. Trudeau, qui vient dire : Pourquoi ça ne bouge pas? C'est à cause des villes. Ça fait que vous comprendrez que, au Québec, tant que l'argent n'est pas disponible, nonobstant l'enjeu administratif que vous pouvez avoir avec le fédéral, bien, ce volet-là n'étant pas réglé, ça ne peut pas être la faute des villes du Québec, parce qu'on n'a pas accès à cet argent-là. Puis là je ne rentre pas dans les détails administratifs, je vous les laisse, mais la réalité, c'est que je n'acceptais pas le commentaire du premier ministre.

Bien, pour l'accélérateur, honnêtement, on est encore à la même place. On est aussi encore à la même place avec, peut-être, une formule d'allègement, pour le phénomène «pas dans ma cour». Puis ce qui est fascinant, c'est de lire... Pas plus tard que ce matin, on a vu une anecdote, on l'a appelée... le titre, c'était *Grâce à un barbecue, on vient de démêler l'histoire à Chambly*, un projet exceptionnel. Je connais bien le projet à Chambly, de la mairesse Alexandra, mais la réalité, c'est qu'un petit groupe de citoyens se sont opposés, ont réussi à bloquer le projet, ça a amené un an de retard, et, finalement, c'est l'initiative du promoteur qui a mené à aller rencontrer ces gens-là, faire un barbecue puis, ensemble, dénouer l'impasse, mais surtout apaiser les tensions. Mais il n'est pas acceptable, Mme la ministre, qu'un trop petit groupe de citoyens, parce qu'ils ne veulent pas de densité à côté de chez eux, aient le pouvoir de bloquer des projets structurants pour une municipalité.

Mme Duranceau : Bien, ça, je suis entièrement d'accord avec vous. Ça fait que qu'est-ce que vous proposez concrètement? Est-ce que vous considérez qu'en ce moment vous n'avez pas les outils réglementaires ou législatifs pour agir à cet égard-là? Parce que, là, c'est vraiment au niveau des municipalités, là, ça.

M. Damphousse (Martin) : Je suis d'accord, mais on a aussi eu un allègement par la ministre Laforest qui fait en sorte que, si on densifie de 33 %, on n'est pas sujet à une règle référendaire. Ça va, mais, quand on passe d'un duplex à un triplex, bien, on comprend qu'on vient d'augmenter de 50 %, puis on vient juste passer d'un triplex à un triplex... d'un duplex à triplex, ce qui fait que, bien là, on est pris dans le processus référendaire.

Est-ce qu'on pourrait élargir la permission d'éviter le référendum? Puis là je ne dis pas de ne pas informer la population, il reste essentiel d'informer, mais le milieu municipal serait prêt à assumer de prendre la chaleur de la modification réglementaire pour faire en sorte qu'on puisse éviter le «pas dans ma cour» pour faire bloquer, malheureusement, des projets très structurants pour le milieu municipal.

M. Tremblay (Guillaume) : Si vous me permettez, M. le Président, il y a aussi, quelquefois... Dans la LAU, présentement, comme on mentionnait dans notre énoncé, par exemple, ça peut prendre deux à trois, pratiquement, séances du conseil ou trois étapes pour modifier des règlements. Ce qu'on vient dire, c'est possiblement qu'il pourrait y avoir un travail de fait avec le ministère, par exemple, des Affaires municipales pour nous aider à aller un petit peu plus rapidement dans tout ce qui s'appelle la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, parce que, oui, pour la ville, c'est lourd, puis, oui, à terme, bien, c'est le promoteur, des fois, qui n'a pas, justement, son permis à temps ou assez rapidement.

Et, de l'autre côté, il faut aussi concevoir, comme on mentionnait aussi, que, présentement, en 2023, c'est 50 % de moins de demandes de permis de construction qu'on a eues l'année dernière. Donc, oui, il y a une réalité avec les villes, ça peut être un peu long, puis on le dit dans notre rapport, on a aussi des façons de faire, on a mis de l'avant des comités de bonnes pratiques, on veut... mais on veut venir aider, justement, les municipalités qui ont besoin d'aide, on va être présent, on va répondre à l'appel, mais, de l'autre côté, il y a aussi la réalité du marché présentement : c'est 50 % de moins de demandes de permis que les années précédentes.

Mme Duranceau : OK. Bien, je vous entends, là, sur la LAU, là, on va continuer de travailler là-dessus.

J'aimerais ça vous entendre concernant votre recommandation n° 3, où vous dites : Bien, les villes devraient être mandataires des programmes du gouvernement du Québec en matière d'habitation. Puis je vous ai déjà un peu exposé le fait que... en tout cas, je ne sais plus si c'est à vous que je l'ai exposé, là, mais qu'on avait été un peu, peut-être, échaudés à cet égard-là, à l'égard de l'ancien programme, là, AccèsLogis. Comment vous voyez ça? Comment ça pourrait se réaliser puis comment on évite les bloquants qu'on a connus dans l'ancien régime?

• (10 h 20) •

M. Tremblay (Guillaume) : Bien, clairement, vous savez que, comme l'UMQ, c'est des demandes qui viennent de nos membres en tant que tels. Il y a des villes qui font la demande, de plus en plus, d'être mandataires. Pour nous, c'est une demande centrale, une demande importante de notre mémoire en tant que tel. Maintenant, sur la faisabilité, la façon de faire, je pourrais peut-être laisser la parole à notre... Je ne sais pas si vous avez quelque chose à rajouter au niveau technique, en tant que tel, sur le sujet, Valérie.

Mme Fortin (Valérie) : Bien, peut-être, là, je pourrais simplement ajouter que, tu sais, tel que mentionné, là, par mes collègues, tu sais, évidemment, on sait qu'on doit optimiser nos façons de faire, c'est en chantier, l'UMQ est très mobilisée, là-dessus, à accompagner ses membres. Donc, j'irais dans le sens de... Je comprends les blocages que vous évoquiez... l'expérience que vous avez eue, on est tous conscients qu'on doit améliorer nos façons de faire, mais une plus grande autonomie à ce niveau-là, c'est certain que ça demeure une demande.

Mme Duranceau : OK. Parce que garantir de l'argent dans une ville, si le projet n'est pas prêt à partir, on s'entend que je vais geler de l'argent quelque part alors que, peut-être, ailleurs, je suis prête à aller de l'avant, là. Il y a quelque chose à regarder là, pour ne pas... éviter, justement... En tout cas, il faut que les sommes soient déployées le plus rapidement possible, mais moi, sur le concept, que ce soit une ville, que ce soit un organisme, dans la mesure où on est prêt à lever de terre, je pense que je peux être ouverte à ça, là, mais...

M. Tremblay (Guillaume) : Bien, on est tous à la même place là-dessus, tu sais, possiblement, de mettre des délais. Je pense qu'il y a quelque chose d'intéressant qu'on peut voir, mais, clairement, pour nous, pour certains de nos membres, bien, c'est quelque chose d'important, de pouvoir avoir la faisabilité d'être une ville mandataire.

Mme Duranceau : OK. À définir. À définir, disons. OK. L'autre point... Bien, je ne veux pas revenir nécessairement aux 900 millions, là, mais, justement, dans les projets d'habitation, c'est une chose, d'être mandataire, mais, de votre point de vue, la contribution des villes, la contribution financière des villes, ça devrait être quoi? Dites-moi pas «le plus bas possible», là.

M. Damphousse (Martin) : Bien, vous nous demandez... la contribution financière des villes?

Mme Duranceau : Dans un montage financier, oui.

M. Damphousse (Martin) : Bien, je vous dirais que, dans...

Mme Duranceau : Tu sais, actuellement, on voit que, dans AccèsLogis, il y avait comme... on était à x %, dans le PHAQ, on était à 40 %. Tu sais, quand on est mandataire, justement, il y a une contribution, aussi, de la part des villes, présumément, là. Qu'est-ce que vous avez en tête comme contribution?

M. Damphousse (Martin) : Bien, en fait, je n'ai pas tant de montant ni de pourcentage, mais ce que je peux vous assurer, c'est qu'on peut assurément compter sur la contribution des villes. Pour les logements sociaux, si on en demande autant, je vous dirais que la prémisse, c'est assurément le terrain puis, très souvent, c'est des conditions favorables, comme... Par exemple, parce qu'au fond c'est un projet que je peux vous parler personnellement, parce que c'est un sujet qui a été discuté sur le conseil, à Varennes, c'est même de permettre un allègement de taxation sur les 35 prochaines années pour s'assurer qu'on ne charge pas de taxes en plus d'offrir le terrain. Je suis... J'ai pratiquement la certitude, Mme la ministre, que la grande majorité des villes, pour du logement social, seraient tout à fait disposées à alléger le fardeau fiscal de la taxation pour donner un très grand coup de main là-dessus.

Mme Duranceau : OK. L'autre question, je pense que c'était évoqué dans votre mémoire aussi... Le projet de loi n° 16, là, de ma collègue Andrée Laforest, parlait de zonage incitatif, OK, puis je pense que vous, vous revenez sur la notion de zonage différencié, ça fait que... Est-ce que vous pouvez me parler un peu de ça puis pourquoi vous considérez que le zonage incitatif, ce n'est pas assez, ce qui est proposé actuellement?

Mme Fortin (Valérie) : Zonage incitatif. Écoutez, je vais devoir vous revenir là-dessus plus précisément, là, je suis désolée. Dans le cadre du projet de loi n° 31, on s'est intéressés à d'autres aspects. Donc, je me prends une note, là, de vous revenir.

Mme Duranceau : Je m'excuse. Peut-être que c'est un autre groupe, là, qui le soulevait, mais OK, on... Pardon?

M. Damphousse (Martin) : On va vous revenir, Mme la ministre, sur... parce que c'est...

Mme Duranceau : Oui, excusez-moi, c'est peut-être plus la CMM puis la ville de Montréal qui soulevaient ça. OK. Je pense que j'ai une collègue qui aurait une question à vous poser.

Mme Jeannotte : Bien, moi, j'aimerais que vous précisiez... Peut-être revenir sur la question d'être mandataire. Jusqu'où ça irait, administrativement parlant? Pourriez-vous donner des exemples concrets, là, comment vous verriez ça si, demain matin, on décidait, là, que les villes seraient mandataires pour gérer... Ce que vous demandez, dans le fond, là, pourriez-vous donner un exemple concret?

M. Tremblay (Guillaume) : Bien, écoutez, vous le savez, présentement, la ville de Montréal, la ville de Québec, la ville de Gatineau sont des villes mandataires. Moi, je pense qu'il faut voir comme très positivement que les villes du Québec veulent en faire un peu plus. C'est un peu, dans le fond, le même pouvoir qu'on demande, que certaines villes demandent. Donc, ce ne serait pas nécessairement l'ensemble des villes du Québec, mais les villes qui font la demande veulent s'impliquer encore plus positivement dans le logement. On l'a vu, la semaine dernière, avec tout le rassemblement qu'on a eu sur l'itinérance. Je pense que vous voyez que le monde municipal... de dire : On se prend en main, on veut aider, on veut être des collaborateurs au niveau du développement de logements, en tant que tel, mais ce qu'on veut, c'est de faire partie intégrante du choix, des choix, justement, des lieux, des endroits, des endroits stratégiques qui pourraient être construits.

Donc, pour que ce soit clair, ce n'est pas l'ensemble des villes du Québec qui demandent ça. Vous avez certains de nos membres qui disent que, selon eux, des fois, parce qu'ils ont, par exemple, un service à l'intérieur de leurs villes... Donc, des fois, c'est des plus grandes villes, des plus grosses villes qui demandent ça. Bien, clairement on veut prendre notre responsabilité, puis, pour nous, on veut faire partie intégrante de la solution en matière de logement.

Mme Jeannotte : D'accord.

Le Président (M. Schneeberger) : ...

Mme Jeannotte : Oui, ça va. Ça va.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va?

Mme Jeannotte : Oui.

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

Mme Duranceau : Oui, dernier point. Il me reste toujours du temps encore, oui? Le projet de loi n° 17, concernant la Régie du bâtiment puis le fardeau administratif qui est transféré aux villes, pouvez-vous m'en parler un peu? Parce que je voudrais être sûre de bien comprendre puis de vous aider là-dessus.

Mme Fortin (Valérie) : Je ne rentrerai pas dans trop de détails, mais, en gros, c'est que ça ouvre une possibilité, en fait, qu'une certaine partie des responsabilités soit transférée aux villes. Donc, nous, ce qu'on fait, c'est soulever un peu cette inquiétude-là puis les impacts que ça aurait pour les municipalités. Donc, ça pourrait être possiblement très difficile, là, d'avoir la main-d'oeuvre spécialisée pour prendre en charge une partie de ce que la RBQ faisait. Donc, c'est plutôt une... C'est ça, on soulève une inquiétude.

M. Tremblay (Guillaume) : Donc, on y mentionnait, à l'intérieur, que la Régie du bâtiment du Québec pourrait obliger les municipalités à s'assurer de toute la qualité au niveau de la construction. Nous, ce qu'on dit, c'est que, présentement, on n'a pas cette main-d'oeuvre-là. Et on parle de rapidité de livraison de permis, de livraison de projets. Vous allez comprendre que, si on se doit d'embaucher encore du personnel, on vit la même réalité terrain que vous au niveau du personnel en tant que tel. Donc, nous, on pense que cette responsabilité doit rester à la Régie du bâtiment du Québec.

Mme Duranceau : OK. Puis, ça, on parlait de... pour les inspections pour des immeubles de moins de x nombre d'unités, c'est ça?

M. Tremblay (Guillaume) : Écoutez, vous dire exactement... Nous, ce n'était pas nécessairement clair, là, comment que c'était écrit dans le projet de loi en tant que tel. On voyait juste une brèche, une certaine brèche puis on

disait : Est-ce que ça va être une étape de plus dans la construction pour les municipalités? Notre objectif à nous, comme vous, c'est de livrer rapidement des projets, puis on veut travailler, bien sûr, en collaboration avec vous. C'est pour ça qu'on lève le drapeau aujourd'hui en disant : Juste vous assurer, s'il vous plaît, avec votre collègue ministre que ce n'est pas un nouveau fardeau qu'on va obliger les villes... parce qu'on veut collaborer, on veut aller beaucoup plus rapidement, mais on vous demande surtout de ne pas avoir de nouvelle responsabilité sans avoir nécessairement le financement qui vient avec.

Mme Duranceau : OK. Puis, à l'égard de l'émission des permis puis du délai pour émettre les permis, avez-vous connaissance de certaines municipalités qui se sont imposé des délais, justement, avec des conséquences, si ça... se sont auto-imposé des délais?

Le Président (M. Schneeberger) : 15 secondes.

M. Damphousse (Martin) : Bien, en fait, l'imposition de délais, avec des conséquences, est complexe à mettre en place. Par contre, ce dont moi, j'ai entendu parler, parce que je viens de terminer une tournée, vous le savez, là, je termine aujourd'hui même l'ensemble des caucus, c'est qu'il y a une volonté ferme de l'ensemble des municipalités de faire des efforts importants pour réduire les délais d'émission des permis.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. Mme la députée de Mille-Îles, vous avez 12 min 23 s.

Mme Dufour : Dans... Merci, M. Damphousse, M. Tremblay, Mme Fortin, pour votre exposé. Je voudrais peut-être revenir sur ville mandataire pour aller dans la même... continuer sur le sujet. À l'époque, lorsque j'étais à la ville de Laval, être ville mandataire, ça nous donnait l'occasion d'avoir des unités réservées dans AccèsLogis. Donc, les villes qui étaient les trois villes mandataires du Québec avaient des unités réservées. C'est pour ça que d'autres villes, dont Laval, Longueuil, demandaient à être aussi villes mandataires, pour avoir des unités, mais, aujourd'hui, compte tenu qu'il y a plus d'unités, avec le PHAQ, qui sont réservées... et, d'ailleurs, c'était un des éléments que la ville de Montréal soulignait, qu'ils ont été très loin du nombre d'unités qu'ils se seraient attendus à recevoir, compte tenu des unités émises dans le PHAQ, qu'est-ce qu'aujourd'hui ça représente, être ville mandataire, pour Montréal, Québec, Gatineau, s'ils n'ont plus d'unité réservée pour eux?

• (10 h 30) •

M. Damphousse (Martin) : Bien, je vous dirais que le principe de ville mandataire, c'est d'assurer une meilleure autonomie du milieu municipal, parce que, je vous dirais, ce que j'ai observé aussi... et je reviens à ma tournée, parce que j'entends parler beaucoup de logement social depuis un bon bout de temps, j'entends parler beaucoup d'OMH. On le sait, on a des OMH qui sont performants, qui vont bien, on a des OMH où c'est plus compliqué, c'est plus lourd. Dans ce temps-là, la création des logements abordables, logements sociaux... bien, ils sont tributaires de ces organismes-là. Et, quand on vient nous apostropher au conseil de ville puis on nous dit : OK, mais c'est donc bien long, les logements sociaux, ça ne fonctionne pas, ça ne lève pas de terre, puis, quand on n'a pas le contrôle, le milieu municipal, de cette construction-là, de ce développement-là, puis que c'est relégué à des OMH, bien, c'est là où ça devient plus compliqué. Le jour où Varennes, Mascouche et d'autres municipalités qui le souhaiteraient deviendraient mandataires, on est tributaire de la lenteur ou de l'accélération des projets, donc on devient beaucoup plus responsable et répondant de ça.

Donc, à partir du moment où on est prêt à offrir des terrains, on est prêt à offrir des crédits de taxe, à additionner l'ensemble des conditions favorables dans des secteurs spécifiques, bien, ça fait en sorte qu'on peut être beaucoup mieux positionné pour accélérer les projets en étant mandataire.

Mme Dufour : Parfait. Je comprends. Par contre, avec le PHAQ, vous le mentionniez, là, qu'il n'y a plus la... dans le fond, les villes ne participent plus à l'identification des projets retenus. AccèsLogis, les villes étaient partie prenante. Et là, dans le PHAQ, c'est... dans le fond, on ne sait pas trop comment sont choisis les critères... les projets, qu'est-ce qui détermine qu'une ville reçoit des projets ou pas. Et donc, donc, ça, est-ce que c'est un élément qui, pour vous, serait important qu'il revienne? De ce que je comprends, c'est ce que vous souhaitez, là, que les villes puissent... puissent, disons, être un peu plus partie prenante du choix des projets retenus.

M. Damphousse (Martin) : Honnêtement, je vois... Bien sûr que, dans un monde idéal, ce serait le fun de savoir et d'influencer même le choix des projets, mais la réalité, c'est que, dans n'importe quel programme de subvention, que ça soit sportif, que ce soit primo, que ce soit le tech, bien, l'ensemble des villes, on dépose des projets puis on se croise les doigts d'être retenues.

Dans les infrastructures sportives, bien, on est dans l'attente, en fonction du 300 millions qui est là, mais c'est le même principe. Les projets sont développés, puis on est confiant que le choix qui est fait est en fonction de la qualité des projets. Ils ont des critères, et on est en attente du choix final. Mais, honnêtement, je vois mal comment on puisse décider, là. Il n'y en a pas pour tout le monde, donc, il y a des choix qui doivent se faire.

Mme Dufour : Tout à fait. Mais je me réfère à votre mémoire, où vous disiez : «Le programme AccèsLogis permettait aux municipalités de contribuer à l'identification des projets retenus sur leur territoire. Or, le PHAQ n'offre

pas cette possibilité et se prive ainsi d'un précieux apport pour mieux cibler les besoins locaux.» Donc, je me réfèrais vraiment à votre mémoire, là. Donc, j'essaie juste de comprendre à quoi vous faisiez référence.

M. Damphousse (Martin) : ...va vous donner des précisions là-dessus.

Mme Dufour : Merci.

Mme Fortin (Valérie) : Oui, bien, c'est ça, tout à fait. Donc, pour compléter, là, ce qui a été dit, là, on peut simplement dire, donc, tel que décrit dans le mémoire, dans le temps d'AccèsLogis, il y avait vraiment une plus grande implication de la municipalité dans les projets qui étaient retenus. Dans le cadre du PHAQ, c'est simplement une information, donc il n'y a pas de possibilité de la municipalité de s'impliquer.

Dans certains contextes, ce qu'on nous rapporte, c'est que ça pourrait... Une meilleure implication de la municipalité, tel que c'était le cas dans AccèsLogis, permet peut-être de mieux arrimer, entre autres, peut-être au développement territorial ou à différents besoins sur le territoire qui rejoignent les compétences des municipalités dans l'aménagement du territoire ou la planification. Donc, c'est un peu dans ce sens-là, ce que vous soulevez.

M. Tremblay (Guillaume) : Des exemples concrets, là, des fois, par exemple, quand vous avez de la place pour tout ce qui s'appelle tuyaux, donc, au niveau des infrastructures, des fois, on peut travailler avec les groupes, dire : Voici, il y a plus de places dans nos infrastructures à telle place, telle place versus d'autres endroits. Donc, je pense que c'est intéressant que le milieu municipal fasse partie importante, là, de ces choix-là.

Mme Dufour : Parfait. Merci. J'ai noté, tout au long du mémoire et de votre allocution, que vous faisiez vraiment référence au logement social et non pas au logement abordable. Je trouvais que c'était intéressant. Ce qu'on voit, par contre, c'est plus des projets. On voit de plus en plus de projets abordables et de moins en moins de logements sociaux. Est-ce que c'est quelque chose... Parce que, dans vos recommandations, là, vous demandez 4 500 logements sociaux par année, le maintien d'un programme de logements sociaux, donc, vous vous parlez beaucoup de ça. Donc, pour vous, c'est vraiment différent, logement social, de logement abordable?

M. Tremblay (Guillaume) : Pour nous, ce qui est clair, c'est que c'est un... excusez-moi l'expression très anglaise, mais un melting-pot de toutes les solutions, hein? Donc, pour nous, c'est important, oui, du logement social, du logement abordable. Tantôt, mon collègue parlait des projets qui étaient mis de l'avant avec Desjardins, avec la FTQ. Il faut savoir aussi qu'il y a plusieurs OMH qui participent, justement, au programme PHAQ, donc, qui peuvent avoir des subventions.

Donc, nous, ce qu'on dit aujourd'hui : Mettez-nous de l'avant l'ensemble des idées possibles pour pouvoir, justement, faire du logement, mais, oui, le logement social en fait partie puis c'est important, pour nos concitoyens et concitoyennes, d'avoir eu du logement social, mais ça prend vraiment des idées et des idées dans toutes les sphères des possibilités.

M. Damphousse (Martin) : Si je peux me permettre un complément d'information, si, dans notre mémoire et à la lecture de notre mémoire, vous avez vraiment eu l'impression qu'on axait principalement, sinon uniquement, vers le logement social, bien, c'est probablement une erreur, parce qu'honnêtement la réalité... Que ce soit du logement social, que ce soit du logement abordable, que ce soit du logement, des appartements, des condos, honnêtement, toute forme de porte, aujourd'hui, est nécessaire partout.

Mme Dufour : Parfait. Peut-être vous amener sur les allègements que vous aimeriez voir pour les offices municipaux. Vous parliez notamment du processus d'appel d'offres pour l'octroi de contrats. Est-ce qu'il y aurait moyen d'être un peu plus précis dans les allègements qu'on voudrait voir pour les offices municipaux?

M. Tremblay (Guillaume) : Oui. Écoutez, je vais y aller de façon très précise, je vais y aller avec un exemple superconcret. Donc, vous avez, par exemple, des OMH, présentement, qui sont obligés... parce que vous savez que les OMH ont pratiquement les mêmes réglementations que les villes, en tant que tel, on est présentement en pénurie de logements. Et là, par exemple, je vais donner un exemple de chez nous, on cède un terrain, on est prêt à partir en développement d'un projet. Cependant, bien, l'OMH, avec le Fonds, par exemple, Desjardins, je peux vous dire que c'est très lourd, faire tous les appels d'offres pour faire les inspections au niveau du sol. Des fois, Desjardins a aussi des promoteurs rapides avec qui ils sont prêts à travailler, qui ont négocié des prix intéressants pour que nos citoyens puissent savoir rapidement. Mais ils sont tous obligés d'aller en appel d'offres, puis là on est obligé, pratiquement, de créer des OBNL pour aller... pour aller plus rapidement. Ça, des fois, c'est des délais de quatre, cinq, six mois, là, pour la création des OBNL.

D'ailleurs, je pense que, dans votre passé, quand vous étiez à Laval, vous aviez créé aussi un OBNL de la sorte. Donc, bien là, si chacune des villes au Québec, on est obligé de faire ça, vous allez comprendre que c'est des délais encore importants. Nous, on est collaborateurs, on veut travailler avec nos offices, on veut faire du logement social. Cependant, les délais sont beaucoup plus importants que le privé, qui peuvent aller super rapidement. Donc, le message qu'on dit aujourd'hui au gouvernement du Québec, c'est : Aidez-nous à trouver des solutions pour répondre à cette demande-là, parce que, oui, on veut aller vitesse grand V, mais on ne peut pas faire ça seul, selon la loi telle qu'elle est présentement.

Mme Dufour : Merci de la précision. Effectivement, quand on va en appel d'offres, là, c'est rarement en bas de six mois pour un grand contrat, puis ça, c'est si on a des soumissionnaires, si ça respecte le budget, parce que, après ça, ça peut être encore plus long. Donc, c'est un enjeu. Et c'est, d'ailleurs, pour ça que plusieurs villes développent en maîtrise d'oeuvre privée pour aller plus vite et ensuite les rues sont cédées aux municipalités. Donc, je pense que, Mme la ministre, on pourra travailler quelque chose pour peut-être accélérer certains éléments là-dessus.

Peut-être, je voudrais vous entendre, brièvement, là... bien, en terminant, là, sur l'enjeu de l'hébergement touristique, vous parlez de la procédure d'approbation particulière qui, là, est en cours présentement. On voit beaucoup, beaucoup de nouvelles régionales, là, il y en a qui vont en consultation là-dessus, et il y a des contestations. Mais ça prend, si je me rappelle bien, là, ça prend la moitié moins de signatures pour bloquer un projet, en fait, qui empêcherait l'hébergement touristique, alors que, déjà, on dit que c'est trop lourd actuellement, puis que ça ne prend déjà pas assez de signatures pour bloquer des projets. Donc, peut-être vous entendre un peu plus là-dessus.

M. Tremblay (Guillaume) : Je vais laisser la parole... Parce que, tantôt, on s'était dit, si on avait cette question-là, c'est très technique, mais juste vous dire que, présentement, c'est les délais, donc, les délais, c'est très long, puis ça peut être très fastidieux de tout faire ces étapes-là. Puis, vu que c'est très technique, je vais céder la parole à Valérie, là, qui va pouvoir renchérir. Allez-y.

• (10 h 40) •

Mme Fortin (Valérie) : Oui, bien, en fait, c'est ça, l'idée, c'est que l'hébergement touristique peut menacer, en fait, les logements existants sur le marché, donc, les rendre indisponibles, là, à la population. C'est vraiment l'idée de base qui sous-tend un peu ça. Donc, certaines municipalités souhaitaient réglementer plus précisément la permission pour les propriétaires... bien, en fait, pour, peu importe, là, pour les personnes, là, de louer de l'hébergement touristique dans leur résidence principale. Le mécanisme qui était prévu initialement pour ça était très, très lourd, donc, équivalait, pratiquement, à tenir des élections, là, tu sais, en termes d'organisation, là.

Donc, nous, ce qu'on plaidait, c'était en faveur d'un mécanisme moins lourd, pour permettre aux municipalités qui le souhaitent de réglementer plus facilement cet aspect-là, pour les municipalités qui auraient des enjeux plus grands, là, puis toujours dans une idée d'éviter la perte de logements. Donc, je résumerais comme ça. Je ne sais pas si ça répond à votre question.

Mme Dufour : Bien, est-ce qu'à ce moment-là le processus de consultation de zonage ordinaire aurait pu le faire en attendant qu'il soit révisé, bien entendu, là?

Mme Fortin (Valérie) : ...oui, c'est ça. En fait, ce qui était souhaité, c'était la procédure ordinaire qui s'applique et non une procédure extraordinaire qui là était de l'ampleur, là... Donc, tout à fait, c'est ce que vous dites, oui.

Mme Dufour : Parfait. Bien, écoutez, je l'ai déjà souligné lors des travaux du PL n° 16. C'est souhaitable que le processus de consultation de zonage soit révisé entièrement.

Le Président (M. Schneeberger) : En terminant.

Mme Dufour : Donc, on va travailler là-dessus avec le gouvernement. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition, et la parole est au député de Laurier-Dorion pour un temps de 4 min 08 s.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Bonjour, M. Damphousse, M. Tremblay et Mme Fortin. Écoutez, je voudrais aller immédiatement du côté de certains chiffres que vous avez mentionnés, donc, des objectifs ou des visées, là, en termes de construction de logements. Vous avez parlé de 4 500 logements sociaux et 13 000 logements abordables, et donc pour... et il y a un objectif... en tout cas, un besoin, là, de 78 000 logements, d'ici 2030, pour absorber le déficit de l'offre.

Tout d'abord, vous dites dans votre mémoire que vous souhaitez la continuité et le maintien d'un programme visant la création de logements sociaux en complément d'un programme visant la création de logements abordables. Je suppose que les 4 500 et les 13 000 logements que vous mentionnez, c'est en plus de ce qui se fait maintenant, d'une part, et est-ce que... Vous appelez, dans votre mémoire, carrément à continuer des efforts de construction de logements sociaux... peut-être par AccèsLogis ou un autre problème, là, le véhicule est moins important ici, là, mais c'est la construction, carrément, des logements sociaux, en plus de ce qui se fait maintenant?

M. Damphousse (Martin) : La réponse, c'est oui. Et ce qu'on observe, si on fait juste un parallèle entre l'émission des permis de construction entre 2022 et 2023, ce qu'on est en mesure d'observer, c'est qu'en 2022 on avait identifié que ça prenait plus de logements, on identifiait à... 78 000 logements de plus, mais par rapport à ce qui se faisait normalement. Mais là, en 2023, on a déjà constaté, l'ensemble du milieu municipal, qu'on émet aujourd'hui 50 % moins de permis de construction que la base qu'on souhaitait, mais on en a besoin de plus. Donc, vous aurez compris que l'écart se creuse davantage.

Donc, quand je mentionnais tantôt à vous tous qu'il est important qu'on travaille ensemble, parce qu'il faut trouver... En fait, c'est multifactoriel, donc, il faut trouver une panoplie de solutions pour être capable d'y arriver.

Mais ce sont les chiffres de la SCHL, le nombre de logements sociaux. Puis on regarde l'effet de l'itinérance, là, il y a un lien direct avec le manque de logements, avec l'abordabilité. La progression de l'itinérance est fulgurante en ce moment. Donc, ces données-là sont tout à fait valables puis ils viennent de la SCHL, principalement.

M. Fontecilla : Merci beaucoup, là. Dans votre recommandation n° 2, vous appelez à créer un fonds visant le développement de l'offre de logements locatifs privés hors marché par la mise en avant des modèles alternatifs, là. J'aimerais... Dans votre esprit, là, qu'est-ce que c'est, des logements locatifs privés hors marché? Est-ce que c'est du logement social? Est-ce que c'est du logement abordable? Quels sont les modèles alternatifs, là, que vous envisagez?

Mme Fortin (Valérie) : Oui. Donc, je vais prendre la réponse. Donc, on parle, entre autres, de projets comme ceux de l'UTILE, qui fait du logement étudiant. Donc, c'est vraiment des modèles alternatifs, ça innove par rapport à ce qui se faisait auparavant, mais ça répond à certains besoins. Puis, tel que décrit auparavant, on a vraiment besoin d'un éventail, d'une diversité de logements pour répondre à l'ensemble des besoins. Donc, ce type de fonds là, pour financer des projets comme l'UTILE, Interloge, Plancher, c'est des exemples, là, de modèles alternatifs, là, de logements qui répondent aux...

M. Tremblay (Guillaume) : Qui fonctionnent bien.

Mme Fortin (Valérie) : Voilà.

M. Fontecilla : Hors marché, qu'est-ce que ça veut dire exactement? Ça n'appartient pas à un promoteur privé, une compagnie ou un particulier, mais ça appartient, par exemple, à des OSBL, un office d'habitation? Quelle est la forme de propriété, là, que vous envisagez?

Mme Fortin (Valérie) : Oui, bien, c'est des propriétés, en fait, qui ne sont pas soumises, là, au marché spéculatif. Donc, c'est pour ça qu'on dit hors marché, donc, qui vont moins subir, là, les hausses, les fluctuations du marché, ainsi mieux protégées, puis avec une meilleure abordabilité pérenne, en fait, là, à plus long terme. Donc, c'est ça qui est entendu...

M. Damphousse (Martin) : Et, si je peux me permettre une précision, parce qu'on a parlé du programme de l'organisme UTILE, en fait, c'est un OBNL qui a été créé pour du logement étudiant. Donc, ce contexte-là, étonnamment, quand on le lit, quand on apprend ce qu'ils réussissent à faire, c'est pour ça qu'on dit que c'est hors marché. C'est un OBNL, ce n'est pas une entreprise qui est là pour faire de l'argent auprès de ses actionnaires. C'est vraiment une mission qu'ils se sont donnée pour répondre aux besoins des étudiants, et ça fonctionne. On n'en a pas beaucoup encore de ce genre-là, mais c'est probablement à explorer et à pousser et mettre de l'avant, surtout dans des milieux très universitaires. Je pense à Sherbrooke, à Montréal, Québec, Trois-Rivières, donc, c'est des endroits où ça répondait vraiment à un besoin.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Merci beaucoup. Votre temps était écoulé depuis presque une minute, mais je vous laissais aller parce que pour... par politesse, pour répondre à la question. Alors, merci beaucoup pour votre représentation.

Nous allons suspendre maintenant quelques instants pour... en attendant l'autre prochain groupe. Merci.

(Suspension de la séance à 10 h 47)

(Reprise à 10 h 54)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, on reprend les travaux. Alors, nous allons débiter maintenant avec Me Searle. Alors, Me Searle, vous avez 10 minutes pour vous présenter et présenter votre mémoire, et, par la suite, il y aura une période d'échange avec les députés. Alors, la parole est à vous.

M. David Searle

M. Searle (David) : Merci beaucoup, M. le Président. Merci. Bonjour, Mme la ministre, Mmes, MM. les députés, et je salue également M. le président du Tribunal administratif du logement. C'est un grand privilège et honneur d'être ici. J'ai énormément de respect pour votre travail à tous et à toutes. Donc, sans plus tarder, qui suis-je? Donc, mon nom, c'est David Searle. Je suis avocat et chargé de cours en droit du logement. Je travaille depuis environ neuf ans dans des organismes communautaires dans le domaine juridique. On parle beaucoup de logement, vous pouvez vous en douter.

Donc, le droit du logement, en soi, c'est un domaine qui est excessivement important, on parle de droits fondamentaux, mais malheureusement très peu étudié. Il y a beaucoup de mésinformation dans le domaine, et donc ça mène à beaucoup de mauvaise compréhension. C'est une des raisons que j'ai lancées, l'année dernière, justicedecodee.com. Donc, c'est un outil dans lequel on publie des recherches étudiantes en droit du logement, puis avec l'objectif de faire disséminer des recherches qui mettent... qui vulgarisent l'État du droit actuellement, en matière du logement au Québec, ce qui ne se fait pas assez souvent.

Donc, par rapport au projet de loi, je vais vous entretenir, en partant, par rapport aux deux sujets qui, disons, avantagent ou désavantagent les locataires et les propriétaires ou locataires, je pense, je vais essayer de dire «propriétaires». Donc, en partant, le projet de loi attaque le sujet des évictions. Donc, à titre de rappel, bien, les reprises, c'est peut-être M., Mme baby-boomer qui vient faire venir maman, papa, enfants chez eux, doit faire partir un locataire. Tandis qu'éviction, c'est, par exemple, un... qui décide de faire partir un locataire pour créer un bureau, par exemple. Donc, point de vue valeur sociétale, on peut comprendre que la reprise a plus de valeur. Je trouve, c'est vraiment très juste, les mesures qui sont proposées en matière d'éviction par le gouvernement. Étant donné qu'on vient donner, dans le fond, un coût plus élevé pour l'éviction que pour la reprise, je pense qu'on a frappé juste.

Je ne suis pas d'accord... Et j'ai beaucoup de plaisir à écouter les autres présentations des autres membres, là, ici, à cette place, mais je ne suis pas d'accord avec l'APCHQ qu'on devrait changer la proposition à 12 mois. Présentement, on a mentionné que les personnes pourraient, en temps et lieu, venir chercher plus d'indemnités. C'est déjà le cas. Ils ne le font pas. Donc, c'est... Et je trouve intéressant que la CORPIQ n'a pas critiqué cette démarche-là, si je ne m'abuse. Donc, c'est vraiment très intéressant.

En ce qui concerne les cessions de bail, c'est un sujet qui fait couler beaucoup, beaucoup d'encre. Je ne suis peut-être pas au diapason avec mes collègues dans le communautaire sur ce sujet. Oui, c'est certain que c'est une réforme qui viendrait désavantager des locataires, c'est vrai. Par contre, je pense qu'il y a beaucoup de méconceptions sur la finalité de la cession de bail. En particulier, je veux apporter à votre attention trois cas de figure les plus récurrents. Donc, on a le premier, c'est les propriétaires qui sont tout à fait à l'aise avec la cession, parce que, bon, ça leur donne un autre locataire, pas de problème, donc, eux, ils le permettent, ils ne seront pas affectés par le projet de loi.

Le deuxième cas de figure, c'est les propriétaires qui détestent les cessions de bail, qui vont s'y opposer coûte que coûte. Ces personnes-là vont refuser même quand c'est valide. Et qu'est-ce qui arrive? C'est que le locataire, puis moi, c'est ça que je rencontre à tous les jours, et j'ai oublié de mentionner, d'ailleurs, que je travaille au centre de justice de proximité. Je ne parle pas pour le centre de justice de proximité ou l'UQAM, donc, je le précise. Mais les personnes qui refusent viennent essentiellement rendre impossible la cession de bail présentement, parce que... On peut avoir un bel article de loi qui prévoit que la cession est d'ordre public, mais, si un propriétaire refuse une cession qui est pourtant justifiée, le candidat cessionnaire, le locataire actuel, bien, il a... excusez, le cédant a un candidat cessionnaire qui doit habiter quelque part. Il n'a pas typiquement cinq semaines pour attendre un litige incertain pour s'aménager quelque part.

Donc, tu sais, d'une part, ce n'est pas un outil miraculeux, quand il y a des refus faits par les propriétaires qui sont peut-être non justifiés, souvent, non justifiés, les locataires vont parfois contourner, c'est leur droit, en faisant vivre la personne chez eux, en attendant le procès. Et, bon, c'est une façon de faire qui n'est pas ouverte à beaucoup de personnes.

• (11 heures) •

J'espère que je ne vous perds pas dans les détails, mais une dernière chose que je veux juste mentionner avec la cession, c'est que ça termine souvent quand, par exemple, le propriétaire fait rentrer un candidat... c'est-à-dire quand un locataire fait rentrer un cessionnaire chez lui ou chez elle, le cessionnaire qui devient locataire est souvent dans une longue série de conflits avec le propriétaire, qui, lui ou elle, ne voulait pas cette personne-là, ne veut pas cette personne-là. Bon. Est-ce qu'il y aurait... vous pourriez me dire qu'on devrait peut-être corriger ce problème, peut-être, mais tout pour dire que ce n'est pas non plus la panacée. Et, par contre, comme je le dis dans le mémoire, je pense qu'on vient retirer un bénéfice aux locataires, et j'aurais tendance à proposer ou suggérer plutôt à la commission de peut-être maintenir cette réforme-là en autant que d'autres mesures intéressantes aux locataires soient amenées dans le projet de loi, qui ne s'y retrouvent pas.

Et le premier, le plus important, et celui que je tiens le plus à vous parler, là, c'est s'attaquer au problème de... le problème de sécurité et de salubrité des logements. On a un... Vous connaissez l'état qui se dégrade du parc locatif, on devrait s'en inquiéter, c'est une question de santé publique qui affecte la capacité de toutes sortes... Je ne suis pas médecin, là, mais ça m'inquiète. Et les gens... Dans le fond, ce qu'on peut voir présentement, c'est que c'est un secret de Polichinelle, les compensations... puis les locataires peuvent chercher, devant le tribunal, pour un problème de salubrité, est très bas, est très, très bas. Donc, vous ne vous imaginerez pas qu'est-ce qu'un locataire pourrait chercher pour un cas de coquerelles, un cas de punaises qui dure pendant des mois, des années. Et ce que l'on voit dans le domaine, c'est des propriétaires qui rentrent dans l'immobilier et qui ne sont pas intéressés, point, à faire des changements dans l'immeuble. Et, financièrement, ils ont peut-être raison. Je veux dire, ils se font poursuivre, ils ont une ordonnance, ils vont payer 2 000 \$. Mais le... Ce qu'ils disent aux locataires : Bien, quittez, moi, je vais juste vous remplacer, c'est tout. Donc... Et le problème, maintenant, c'est qu'avec la crise du logement... Avant, les locataires, qu'est-ce qu'ils faisaient, bien, ils quittaient, ils déménageaient, maintenant, ils ne peuvent plus. On a vu une baisse du nombre des déménagements. Et donc les gens, ils restent, et ils restent dans des problèmes d'insalubrité. C'est inquiétant. Donc, moi, ce que je vous proposerais, ce serait d'amener des dommages punitifs en matière d'insalubrité, de manques de sécurité qui sont récurrents, qui... on pourrait assimiler à des cas de taudis, pour venir amener un coût pour les propriétaires dans cette situation-là, alors que, présentement, il n'y a pas de coût, vraiment.

Et quelque chose que... qui serait bon pour tous les locataires, ce serait d'anonymiser leur demande au tribunal pour des cas d'insalubrité ou de manque de sécurité. Présentement, ils sont plusieurs à ne pas faire de demande parce qu'ils craignent ne pas se faire relouer un logement par après. Parce que, s'ils font une... s'ils postulent pour un appartement, on voit qu'ils ont ouvert une demande, c'est un locataire qui dérange, donc on ne leur loue pas. Donc, c'est vraiment un grand problème. Et on peut le voir dans les statistiques. Quand on lit le rapport annuel du Tribunal administratif du logement, si on regarde juste les causes civiles, on exclut, on ne prend pas en compte fixation de

loyer, on ne prend pas en compte le non-paiement de loyer, ce qui est le nerf de la guerre. Si on ne prend pas en compte ces mesures-là... Les demandes des locataires qui s'assimilent à des problèmes de sécurité et insalubrité, là, ça tourne autour de 8 % seulement des causes civiles au TAL. Donc, les gens ne se rendent pas au tribunal, et je pense qu'on a à se poser la question pourquoi.

J'aurais quatre points à couvrir. J'espère qu'on... je pourrai les couvrir. Mais, sinon, un autre enjeu qui n'est pas couvert...

Le Président (M. Schneeberger) : Il vous reste une minute, une minute.

M. Searle (David) : Une minute. OK. Je vais... Donc, dans le fond, il reste le sujet de la colocation et de la sous-location.

Donc, la crise du logement, on ne crée pas assez de logements. Vous le savez, les gens, qu'est-ce qu'ils font, bien, ils rentrent en colocation, ils rentrent en sous-location. Et la colocation n'est pas définie au Code civil, et ce qui veut dire beaucoup d'ambiguïté, beaucoup de détresse aussi. C'est... On a vu, particulièrement durant la COVID, mais ça va se poursuivre, on a quelqu'un qui vit chez nous, on veut qu'il parte, bien, ce n'est pas clair si on peut lui forcer à partir ou pas.

Donc, je vous propose quelques modifications à amener en matière de colocation, sous-location : distinguer les concepts, déterminer si on veut vraiment donner le... tu sais, peut-être, la priorité au locataire, quitte à dire : Le colocataire, sous-locataire, il n'a pas nécessairement la priorité de rester dans le logement si le locataire veut rester puis il veut qu'il parte. Donc, ça, c'est un enjeu que je suis vraiment content de pouvoir amener à votre attention. Je pense qu'il n'est pas vraiment sur le radar de personne.

Il existe aussi l'enjeu de la reprise du logement. On en traite un peu indirectement dans le projet de loi. Et je ne vous en parlerais pas, si ce n'était pas pour une dernière jurisprudence, *Aly c. Gagnon*, qui été rendue par la Cour du Québec, dans laquelle un juge de la Cour du Québec a adopté une interprétation très littérale du Code civil. Et, dans mon mémoire, je vous dis qu'on cite quatre fois ce jugement, c'est rendu à 10 fois, le jugement a été cité en date d'aujourd'hui. Et on vient dire que quelqu'un qui a un projet à court terme peut faire partir un locataire. Donc, un projet... par exemple, bien, j'ai ma tante qui va être au Canada pendant six mois, je veux qu'elle vive chez vous, ça, ce sera permis, même si le locataire, il est là depuis 20 ans. Donc, ce n'est pas sur le radar. Moi, j'invite la commission à réfléchir à la possibilité d'intégrer ce qui a toujours été la jurisprudence, ou, du moins, qui a été longtemps la jurisprudence du Tribunal administratif du logement, que de seulement accepter des reprises qui sont... qui ont un caractère certain et qui... et permanent.

L'avant-dernier point : les rénovictions. Il y a beaucoup de mésinformation sur la matière, donc je vous propose trois idées pour aider les parties, tant locataires que propriétaires, à mieux connaître leurs droits, mieux savoir.

Dans le fond, qu'est-ce ce qu'on voit souvent, c'est qu'un propriétaire achète un bloc, arrive avec ses gros sabots et dit aux locataires : On rénove, malheureusement, c'est la fin, mais je suis prêt à vous offrir 4 000 \$ pour couvrir vos frais. Et ça peut être très impressionnant. Ça peut mener à des signatures de quittance où le locataire s'engage à partir. Et les propriétaires aussi, ils peuvent être mal informés de leurs droits par leur courtier. Donc, je vous proposerais quelques idées, là, donc, pour s'assurer qu'à la transmission d'une propriété on informe les locataires de leur droit au maintien dans les lieux, que de forcer leur départ, c'est vraiment l'exception, et qu'il doit... on doit respecter des critères assez spécifiques, donc vraiment d'aller chercher de l'information en cas de doute, pareillement pour les propriétaires, et également de spécifier, à même le Code civil, l'état de la jurisprudence, qui prévoit qu'en cas de travaux majeurs les locataires sont à perte... n'ont aucune perte. Le principe élaboré par le tribunal, c'est de faire en sorte que les locataires peuvent... doivent partir effectivement pour permettre les travaux, mais peuvent revenir et ne subiront pas de perte parce que leur déménagement, leur entreposage est compensé par les propriétaires.

Sinon, le dernier point, bien, tous ces points-là sont inutiles, si...

Le Président (M. Schneeberger) : Rapidement, parce que vous êtes déjà trois minutes sur le temps de la ministre, là.

M. Searle (David) : Oui. Ah! je vous en prie.

Le Président (M. Schneeberger) : Mais, allez-y, elle vous le donne, mais rapidement.

M. Searle (David) : Très rapidement. Tous ces points sont inutiles si on n'investit pas dans le concret. Et ces droits se décident au Tribunal administratif du logement. On a M. Simard. Me Simard est le capitaine d'une équipe de tonnerre et mais qui est vastement sous-financée. Et on parle ici de... Si on compare les petites créances et le TAL, ce sont deux tribunaux de proximité, le gouvernement a investi, a embauché des juges, des greffiers spéciaux, à son honneur, mais ce n'est vraiment pas assez, si on regarde, là, les statistiques. Et surtout les perceptions des gens, malheureusement, étant donné la vitesse que l'état du financement impose au tribunal lors des audiences. Bien, moi, je reçois beaucoup d'insatisfaction et je dois souvent faire la part des choses avec les gens, dire : Bien, ils essayaient... ils essayaient d'appliquer la loi, mais... et ça peut mener à des problèmes, là. Parce qu'à la base c'est l'écoute. Comme vous m'écoutez, bien, c'est l'écoute aussi au tribunal. Des fois, ça dépasse puis, des fois, c'est long. Donc, il faut investir.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. Searle.

M. Searle (David) : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, on va procéder aux périodes de questions avec Mme la ministre. Vous avez... Il vous reste un peu plus de 12 minutes.

Mme Duranceau : ...alors, M. Searle, merci beaucoup pour votre mémoire. Comme je vous le mentionnais tantôt, c'était rafraîchissant à lire, honnêtement.

M. Searle (David) : Merci.

Mme Duranceau : C'est... Ce n'est pas peu dire dans le contexte actuel. Non, je trouvais qu'il y avait de la perspective aussi qui est... à l'égard des différentes mesures, les pour et les contre. Alors, ça, c'était intéressant.

On va parler de la cession de bail. Est-ce que vous êtes d'accord avec moi que le locataire a toujours la possibilité de céder son bail malgré un refus du propriétaire? Le refus pur et simple entraîne la résiliation du bail. Donc, le locataire qui veut quitter... c'est ça, là, l'idée d'une cession de bail, le locataire qui veut quitter peut toujours quitter, n'est-ce pas?

M. Searle (David) : Dans la mouture actuelle, c'est effectivement le... la personne pourra quitter, donc elle pourra être libérée de ses obligations.

Mme Duranceau : Donc, quel droit est-ce... de quel droit le locataire est-il privé, donc, avec les modifications proposées?

M. Searle (David) : Bien, en fait, c'est de deux parts. D'une part, le candidat pourra se voir... le locataire qui veut partir pourrait avoir plus, peut-être, de difficulté à trouver des candidats, peut-être, peut-être pas. Ça, ce n'est peut-être pas le...

• (11 h 10) •

Mme Duranceau : Trouver des candidats pour?

M. Searle (David) : Bien, c'est-à-dire, si moi, je sais que ma candidature pourrait être refusée parce que le propriétaire ne veut pas faire une cession, bien, peut-être, je ne vais même pas appliquer. Donc, peut-être, le locataire aura plus de difficulté à trouver des candidats.

Mme Duranceau : Mais le locataire, à la base, ce qu'il veut, c'est quitter, lui. «Right»?

M. Searle (David) : Oui.

Mme Duranceau : Donc, s'il quitte, ce qu'il veut, c'est ne plus avoir d'obligations en vertu de son bail. Donc, un refus du propriétaire et une résiliation du bail, parfait, moi, je suis libérée de mes obligations.

M. Searle (David) : Oui. Puis, le plus grand désavantage pour les locataires, c'est clairement pour les locataires qui rentrent, qui n'auront pas un loyer qui est facilement protégé et qui est le même. Ça, c'est le plus grand désavantage pour les locataires.

Mme Duranceau : Pour le nouveau qui n'était pas partie au bail.

M. Searle (David) : Pour le nouveau. Exactement.

Mme Duranceau : Donc, c'est redonner au suivant avec le bien d'autrui. Est-ce qu'on peut dire ça en ce moment?

M. Searle (David) : Bien, ce n'est pas... je ne dirais pas... je n'irais peut-être pas jusque là parce que c'est un peu à... Tu sais, on a... le Code civil a l'idée de vouloir faire en sorte que les loyers augmentent seulement avec les critères de fixation. Donc, en fait, techniquement, ça devrait toujours être le cas, ce que... ce qui est présentement en place et ce qui peut être fait avec la cession. En pratique, on est d'accord, on ne se mentira pas, ce n'est pas la réalité sur le terrain, et, je veux dire, bon, pour le mieux ou pour le pire. Ce n'est pas la réalité, quand... un locataire qui quitte, le prochain va payer le même loyer. Ce n'est pas la réalité du tout, là.

Mme Duranceau : Donc, est-ce qu'il n'y aurait pas une façon de... Dans le fond, la cession de bail, ce n'est pas ce qui vient régler le problème. Il y a un autre problème à la source, qui est : au moment du transfert, bon, il y a des augmentations de loyer qui ne sont pas celles qui seraient souhaitées. Donc, on ne devrait pas travailler plutôt sur ces augmentations-là?

M. Searle (David) : Ah! moi, je suis certain que FRAPRU, RCLALQ, tout le monde serait vraiment content, si on amènerait des mesures pour faciliter la fixation au même niveau de loyer au départ de l'ancien locataire.

Mme Duranceau : Ou faire en sorte que les règles présentement applicables soient appliquées?

M. Searle (David) : Soient appliquées. La réalité, c'est que c'est très difficile pour un... Moi, ça m'arrive de rencontrer des gens qui font cette démarche-là, de faire rebaisser le loyer tel qu'il était dans les 12 mois précédents, mais ce n'est pas une preuve facile. Il faut être en mesure de prouver que l'ancien locataire, il payait tel montant. Ce n'est pas le propriétaire qui va le dire. Donc, c'est assez difficile de porter une telle cause.

Mme Duranceau : Bien, une clause G remplie, ça te donne l'information.

M. Searle (David) : Quand elle est remplie, quand on... Donc, admettons, une clause G remplie. Mais, moi, quand j'ai aménagé mon appartement, il n'était tout simplement pas rempli. C'est le cas de beaucoup de locataires.

Mme Duranceau : OK. Donc, on pourrait travailler sur ce volet-là, peut-être.

M. Searle (David) : On pourrait travailler sur cet élément, absolument.

Mme Duranceau : OK. Parfait. Donc, ensuite de ça, je voulais vous amener sur les évacuations temporaires en raison de travaux majeurs. Vous avez mentionné : Ça doit se faire à coût nul pour les locataires. Mais peut-être revenir sur les mesures que vous suggérez pour encadrer ça puis aussi la notion de... tu sais, de reprise pour soi-même, là, mais dans un contexte plus prévisible, là, ou durable.

M. Searle (David) : Oui. Donc, quand on parle de travaux majeurs, de... Dans le fond, on peut légalement forcer le départ d'un locataire dans le contexte de travaux majeurs, travaux urgents. Donc, par exemple, ça commence à couler, il faut tout détruire, il faut tout enlever, et là, ensuite, faire rentrer la personne. Et, ce que la loi prévoit, c'est que la personne a le droit de re-entrer par la suite.

Présentement, on parle juste de... le propriétaire doit remettre un avis, incluant l'indemnité, on ne dit pas c'est quoi, l'indemnité, dans le Code civil, et on... le locataire a le loisir de contester ou pas. Mais, tu sais, si on se met dans la peau d'un locataire moyen, il reçoit, il se fait dire : Bien là, on fait des travaux majeurs, je vous dis que ça va prendre x nombres de mois, sinon années, etc., donc le locataire, souvent, va juste dire : OK, je prends l'argent, je pars, alors que... C'est correct, un locataire peut prendre cette décision-là, un propriétaire peut faire cette offre-là, mais encore, on viendrait amener une plus grande connaissance des faits en cause, si on dit aux locataires : Bien, voilà, vous avez droit à être coût neutre pendant ce déménagement-là, et, encore, de le faire au moment du transfert de propriété, au moment où beaucoup de rénovictions ont lieu.

Mme Duranceau : Puis, coût neutre, tu sais, c'est vrai, mais comment on va gérer les exagérations? Parce qu'il y en a, là, à l'occasion aussi, là, dans l'autre sens.

M. Searle (David) : Oui. Bien, justement, il faut des juges au Tribunal administratif du logement. C'est ça, leur... C'est ça, les types de causes qu'on a vulgarisées sur Justice décodée, là, c'est des demandes pour les déménagements : bien, le déménagement, c'était trop, non, ce n'était pas assez. Donc, c'est effectivement comment le juge... C'est déjà prévu.

Mme Duranceau : Ça fait qu'on se retrouve quand même devant la cour pour ces dossiers-là?

M. Searle (David) : Oui, exactement. Puis je pense que c'est un des points...

Mme Duranceau : Il n'y aurait pas moyen d'être comme en amont pour éviter de se retrouver devant le...

M. Searle (David) : Oui, justement, c'est, justement, en étant plus clair sur c'est quoi, les attentes du législateur envers les parties. Donc, si on dit clairement : Bien, ça, c'est l'état de la jurisprudence, on est d'accord, bien, à ce moment-là, le... on aura moins de chance d'avoir des conflits, parce qu'on pourra se référer à un texte de loi, se référer aux vulgarisations du TAL et dire : Bien, écoutez, c'est supposé d'être coût neutre, et il y aura moins de propriétaires qui refuseront, plus de locataires qui feront valoir leurs droits, tout dans le cadre qui est déjà prévu par la loi. C'est juste de rendre le tout plus connu de tous.

Mme Duranceau : Donc, c'est d'ajouter les éléments de jurisprudence, là, qui sont repris à maintes reprises dans la législation. C'est ça que vous proposez?

M. Searle (David) : Exactement.

Mme Duranceau : OK. OK. Moi, je pense que c'était ça.

Pour ce qui est... Ah! ça, c'est intéressant aussi, les demandes qui sont... qui pourraient être anonymisées concernant l'insalubrité, donc ce serait vraiment juste dans ces cas-là, mais ça, ce serait anonyme, comme ça, il y a...

il n'y a rien qui suit le locataire, là, sur... Mais, par contre, les demandes qui peuvent être introduites par les propriétaires dans certains cas, s'il y a non-paiement de loyer, ça, on continue de les...

M. Searle (David) : Exactement ce que je proposerais.

Mme Duranceau : OK. Puis vous disiez que ça représente quand même seulement 8 %... Non, au TAL, ça représente 8 % des...

M. Searle (David) : Causes civiles.

Mme Duranceau : ...des causes. Mais, ces contextes-là, de... avez-vous, sur le plancher, là, une évaluation de ce que ça peut représenter?

M. Searle (David) : Bien, on parle de... Bien, on parle de... dans le Grand Montréal, dans les rapports de la Fondation du Grand Montréal, de 10 % des logements locataires sont en besoin de grandes, grandes, grandes rénovations. Donc, pour moi, ça n'a pas de sens qu'il y a 10 % à Montréal seulement, puis on a l'équivalent de, je ne sais pas, bien, 8 %... j'oublie le chiffre, là, mais... Bref, excusez-moi.

Mme Duranceau : OK. Autour de ça, là.

M. Searle (David) : Autour de ça. Voilà. Désolé. Je vais le trouver. C'est ça, 2 000... 2 000 causes, 2 000 causes, essentiellement, par année.

Mme Duranceau : Qui se retrouvent devant le TAL?

M. Searle (David) : Exactement.

Mme Duranceau : Puis il y en a d'autres qui ne se retrouvent juste pas là pour...

M. Searle (David) : Oui, exactement. Puis, tu sais, en tant qu'avocat, moi, je tiens beaucoup à l'état de droit. Et c'est vraiment préoccupant pour moi, toutes les fois où les gens ne se présentent pas au tribunal avec une... En fait, ce n'est pas que je veux que les gens soient «bellicose», ce n'est pas ça, tu sais, il n'y a pas un avocat qui veut ça, ou une avocate. C'est plus si on a des citoyens qui disent : Bien, ça ne vaut pas la peine, je vais chercher trop peu d'argent, de toute façon, ils sont ci, ils sont ça, ce qui n'est pas vrai, là, mais bon, c'est un grand problème pour notre société. Puis ça mène à des choses comme Trump, là, si vous voulez.

Mme Duranceau : Oui. OK. Pour ce qui est de la colocation, est-ce que vous avez une idée aussi de la... tu sais, de la proportion ou de l'occurrence de ces situations-là? Parce que ce que je comprends, c'est qu'actuellement le Code civil couvre peu ça. Ça fait que c'est un projet en soi, là.

M. Searle (David) : Exactement. Il y a... On a... Moi, je n'ai pas de donnée là-dessus. Je n'en ai pas vu. J'en... J'aimerais connaître. Mais c'est quelque chose que moi, je constate... anecdotiquement, que la classe moyenne, de plus en plus, se retourne vers la colocation, la sous-location. Ce n'est plus juste les étudiants. Et ça cause beaucoup de souffrance, le fait que ce n'est pas encadré.

Mme Duranceau : Parce que, là, ultimement, quelqu'un se retrouve dans un logement, mais il n'a aucun droit. C'est ça?

M. Searle (David) : Il n'a aucun droit. Mais le locataire aussi, ce n'est pas clair, c'est quoi, ses droits vis-à-vis cette personne-là. Donc, souvent, ce qu'on entend, c'est un locataire qui vient nous voir : Je ne suis plus capable, je veux qu'il parte. Puis moi, je dois leur dire : Bien, selon la jurisprudence, il faut qu'il soit violent, il faut qu'il fasse quelque chose de vraiment pas correct ou encore qu'il ne paie pas, mais ça, c'est une autre histoire, là, pour que le TAL puisse intervenir, sinon, bien, vous êtes pris avec.

Mme Duranceau : OK. Puis il y a une recrudescence de ça dans le contexte actuel. C'était moins vrai il y a x nombres d'années?

M. Searle (David) : Je suis un peu jeune pour vous le dire, mais... du haut de mes trentaines, là... Mais je vous dirais, bien, on peut s'attendre à ce que ça va s'empirer, là, tant que d'autres mesures ne sont pas mises en place, là, pour alléger la crise.

Mme Duranceau : OK. OK. Bien, écoutez, moi, ça répond à mes questions. Merci beaucoup.

M. Searle (David) : Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. La députée de Mille-Îles. Vous avez 10 min 24 s.

• (11 h 20) •

Mme Dufour : Excellent. Merci beaucoup, Me Searle. Franchement, un très bel exposé puis surtout un mémoire très exhaustif, beaucoup, beaucoup de matériel et des éléments qu'on n'a pas vus dans d'autres mémoires ou dans d'autres présentations. Donc, merci beaucoup pour votre présence.

Je vais peut-être revenir sur les cessions de bail. Effectivement, votre position est distincte de d'autres groupes. Et là je voudrais vous entendre d'abord... Moi, ce que je comprends, c'est que, dans le fond, les gens ont recours à la cession de bail surtout parce que la clause G, elle ne fonctionne pas actuellement. Mais est-ce que vous avez une idée de comment elle pourrait fonctionner? Est-ce qu'une amende, par exemple, pour non... pour cause de... si elle n'est pas remplie... Je ne sais pas. Quelle serait votre vision là-dessus?

M. Searle (David) : Bien, premièrement, merci. Deuxièmement, je vous dirais, il faudrait... tu sais, si c'est la volonté du législateur, ce serait de mettre en place un registre des loyers et aussi de rendre ce registre-là... tu sais, d'avoir une force probante. Parce que moi, je ne suis pas certain que, si on se réfère au Registre des loyers présentement, que je puisse amener ça en cour puis convaincre un juge que, bien, parce que c'est écrit 1 000 \$, que c'étaient 1 000 \$. Ça ne vaut pas grand-chose, là. Donc, il faudrait donner une force probante à ça. Mais, encore, il faudrait alors, tu sais, faire des vérifications pour ce registre-là puis aussi anonymiser aussi... Il y a des enjeux de vie privée aussi qui est très important pour le commun des mortels, là, donc, tu sais, il y a cet enjeu-là aussi, là, de la vie privée.

Mme Dufour : Oui. Parfait. Mais donc un registre des loyers avec force probante, ce serait quelque chose, quand même, d'assez compliqué et coûteux à mettre en place, là. Je comprends, parce que, là, il y a...

(Interruption)

M. Searle (David) : Oupelaïe!

Mme Dufour : ...il y a beaucoup de systèmes. Puis, jusqu'à maintenant, les registres qui ont été mis en place par nos gouvernements n'ont pas nécessairement toujours bien fonctionné, là. On parle... Registre des armes à feu. Et je suis désolée pour le verre que vous avez échappé.

M. Searle (David) : Bien oui. Je suis désolé pour le verre, surtout.

Mme Dufour : Donc, voilà. Écoutez, je voudrais savoir si vous avez eu vent de cas de monétisation de la cession de bail ou de la sous-location, là.

M. Searle (David) : Pas personnellement, mais on m'en a fait part, effectivement, oui. Puis, tu sais, j'ai une... bien, tu sais, c'est du oui-dire, là. Mais donc bref, par la bande, oui.

Mme Dufour : Est-ce que c'est quelque chose que vous croyez qui devrait être encadré?

M. Searle (David) : Oui. Je veux dire, c'est... toute financiarisation du logement, c'est un problème pour la société. Dans le mémoire, je propose que... On voit, par exemple, des locataires qui sous-louent ou ont des colocs qui paient leur train de vie. Et, tu sais, ça, c'est un... c'est problématique. Donc, je pense qu'on devrait légiférer contre ça. Idéalement, on veut avoir un marché locatif qui fonctionne, puis on n'a pas à... tu sais, à s'attaquer à ces problèmes-là, là, mais pour l'instant, il y a quand même une iniquité, là.

Mme Dufour : Effectivement. Je voudrais vous entendre sur deux éléments que vous avez soulignés dans votre mémoire, la représentation devant le TAL et les 30 jours de délai d'appel, qui, maintenant, seraient à partir de la date de prise de connaissance. Vous étiez favorable aux deux changements qui étaient proposés. Mais je voudrais juste vous souligner qu'on a reçu, dans le fond, une lettre du Barreau qui fait partie, dans le fond, là, des éléments qu'on devra regarder. Et il y a un élément où ils parlent de la... le risque qu'il y ait des gens peu scrupuleux et sans expérience qui puissent abuser de locataires parfois vulnérables, et, pour ça, qui, eux autres, suggèrent plutôt que ce soit à titre gratuit, s'il y a un représentant de quelqu'un qui n'est pas un avocat. En tant qu'avocat, qu'en pensez-vous?

M. Searle (David) : Effectivement. J'ai... Je ne me suis pas penché énormément sur la question. Je trouve qu'on devrait faire... Le Barreau... Bien, en tout cas, j'ai l'impression qu'on devrait faire attention de ne pas légiférer pour l'exception et plutôt, tu sais, viser la personne moyenne. Donc, la personne moyenne risque de gagner de cette réforme-là. Peut-être, la personne... Il y aura des... effectivement, des gens qui vont subir des conséquences négatives, là. C'est certain que... Mais, tu sais, ce n'est pas tous les avocats qui représentent, non plus, bien, au Tribunal administratif du logement, là. Donc, ce n'est pas... La différence, c'est qu'eux, ils sont assurés. Ces mandataires-là, futurs, ne seront pas assurés. Donc, il y aura plus grande difficulté à rechercher ses sous. Mais non, moi, ça me... ça ne m'empêchera pas de dormir.

Mme Dufour : OK. Merci. Il y avait aussi... Il y a eu une jurisprudence, il y a quelques mois, puis je n'arrive pas à la retrouver, là, dans ma mémoire, mais qui parlait du délai d'appel et qui pouvait être compris de différentes façons. Parce que, des fois, s'il n'est pas signifié, là, par exemple, signifié à la mauvaise adresse ou signifié à l'adresse de... que la personne a déménagé, et là on parle de la date de prise de connaissance maintenant, mais ça, ça peut aussi avoir un flou. La date de... Est-ce que la date de notification, par exemple, tu sais, que... Comment on détermine la date de prise de connaissance?

M. Searle (David) : Bien, la notification, c'est... ce serait... je ne l'ai pas mentionné dans le mémoire, là, ce sera pour une autre fois, si vous permettez, là, mais la notification, c'est l'enfer. Des... Ce n'est pas facile de rejoindre des gens. Le juge de la Cour du Québec est là pour trancher c'est quand exactement, la connaissance, selon les faits qui lui sont amenés. Présentement, par contre, la situation, l'application de la jurisprudence... mais là ça a été corrigé, là. Mais c'est une très bonne idée de le mettre dans le projet de loi. Ça fait en sorte qu'on peut avoir des gens qui apprennent cette semaine que le jugement a été rendu, mais ça fait deux semaines et demie. Il leur reste cinq jours pour faire un appel. C'est impossible. Donc, on vient attaquer l'état du droit encore, le fait de pouvoir être entendu, donc c'est un changement essentiel.

Mme Dufour : Parfait. Merci. Je voudrais peut-être vous entendre, parce... sur les reprises de logement versus les évictions, parce qu'ils sont traités vraiment différemment dans votre mémoire, puis il semble y avoir des distinctions importantes dans la loi. Donc, peut-être vous entendre un peu plus sur la distinction entre les deux.

M. Searle (David) : Oui. Donc, encore une fois, reprise, on peut penser à la personne baby-boomer avec... triplex, veut faire entrer maman, fiston dans le triplex, on fait partir les locataires. Donc, c'est sûr qu'il y a des enjeux opposés, mais, ultimement, c'est pour faire vivre la famille. Bon. Tandis qu'éviction, bien, c'est un projet d'agrandissement, subdivision, changement d'affectation. Ça peut être économique. Tu sais, on a vu récemment une jurisprudence où on a confirmé qu'on peut faire une éviction pour transformer un logement en Airbnb, tu sais. Donc, c'est beaucoup plus problématique. Mais, bon, on vit dans un système capitaliste, on doit faire avec : propriété, on a droit de le changer. Mais je trouve que c'est très sage de rendre ça plus dispendieux et de dire clairement : Ça pourrait aller chercher jusqu'à 24 mois de loyer de compensation.

Mme Dufour : Donc, actuellement, pour les évictions, c'est ce qui est proposé, mais ce ne l'est pas pour les reprises de logement?

M. Searle (David) : Effectivement, effectivement.

Mme Dufour : OK. Et donc c'est le trois mois qui s'appliquerait pour une reprise de logement?

M. Searle (David) : Exactement.

Mme Dufour : Excellent. La présomption de refus aussi, vous faites référence à ça sur... pour les expulsions pour cause de sous-location plus de 12 mois. Est-ce que vous pouvez nous en parler un peu plus?

M. Searle (David) : Oui. Donc, c'est quelque chose de... peu... on en parle peu. Il y a rarement la jurisprudence. Mais je voulais en parler juste parce que, justement, comme on en parle peu, il y a beaucoup de gens qui vont frapper un panneau... tomber dans le panneau, plutôt, parce qu'ils vont recevoir l'avis de non... Donc, on connaît tous, six à trois mois avant la fin du bail, on fait le renouvellement du bail. Et un propriétaire qui envoie un avis de non-renouvellement, bien, tout le monde sait que c'est illégal. En fait, c'est faux. En matière de sous-location, on peut... si le locataire a sous-loué pendant plus de 12 mois, on peut envoyer cet avis-là. Et, à ce moment-là, il n'y aura pas de renouvellement. Le locataire devra quitter, à moins que ce soit le locataire qui demande que le tribunal intervienne. Le problème, c'est que le locataire, souvent, est mal informé, souvent, va juste s'adresser au tribunal au moment qu'il y aura les... tu sais, le propriétaire qui dit : Bien, c'est le 1er juillet, qu'est-ce que tu fais là? Et le tribunal a les mains liées et doit forcer le départ du locataire parce qu'il n'a pas respecté les délais.

Mme Dufour : OK. Mais là, s'il y a une... Parce que, là, dans le fond, on a la cession de bail, où on comprend qu'avec le projet de loi, ce qui est proposé... un propriétaire pourrait la refuser. Mais, d'un autre côté, on vient dire, dans le fond, que, pour la sous-location, là, le locataire devrait pouvoir la refuser, refuser la résiliation pour cause de sous-location. Donc, il me semble que les deux sont contradictoires.

M. Searle (David) : C'est que, présentement, puis le projet de loi ne fait pas de changement là-dessus, c'est qu'on peut sous-louer un logement pendant x nombre de temps en autant que ça ne dépasse pas 12 mois. Si ça dépasse 12 mois, là, le propriétaire peut intervenir. Et donc, dans le fond, on... l'état actuel du droit, c'est qu'on dit : On peut céder un bail, on peut sous-louer, mais on ne peut pas sous-louer l'entièreté du logement pendant 12... plus de 12 mois, à quel moment on peut voir le non-renouvellement. Donc, est-ce qu'il y aurait lieu à changer ça? Personnellement, je ne vois pas le besoin.

Mme Dufour : OK. Mais vous suggérez, par contre, qu'il y ait une présomption de refus?

M. Searle (David) : Absolument.

Mme Dufour : OK. Excellent.

Le Président (M. Schneeberger) : 30 secondes.

• (11 h 30) •

Mme Dufour : Bien, écoutez, je vais peut-être juste revenir... Est-ce que vous croyez que, s'il y avait un meilleur retour sur investissement, entre guillemets, dans les rénovations, lorsqu'un propriétaire fait des rénovations, est-ce qu'il y aurait moins de dommages, tu sais, de problématiques de taudis, entre guillemets, si les propriétaires pouvaient mieux rentrer dans leur argent?

M. Searle (David) : Donc, la réponse, pour moi, c'est : peut-être pour très, très peu de cas. Mais, les cas de taudis, c'est vraiment des propriétaires qui... ils n'ont juste rien à... ils ne veulent pas dépenser une cenne noire.

Mme Dufour : OK. Excellent. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : ...merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition. Alors, député de Laurier-Dorion, vous avez un 3 min 28 s.

M. Fontecilla : Bonjour, M. Searle. Écoutez, je vais y aller sur... tout d'abord, sur les rénovictions. On sait qu'il y a un grand nombre, une épidémie, certains le diraient, afin de... bien, de faire monter les loyers qui étaient auparavant jugés... pas très élevés, là. Vous proposez trois solutions : donc, tout d'abord, de l'information aux locataires, aux propriétaires et ensuite une augmentation des indemnités. Vous allez m'expliquer. Il y a une étude, là, il y a quelques années, du Comité logement de La Petite-Patrie, qui arrivait à la conclusion que 85 % des évictions et des reprises de logements étaient... avaient un caractère frauduleux. Et plusieurs dans la société proposent une mesure de vérification disponible pour les locataires, là, afin de vérifier, effectivement, si les travaux ont été faits, la subdivision, ou la personne, la mère, le fils a été installé, etc., là. Est-ce que vous pensez que votre... ce que vous proposez va endiguer l'épidémie de rénovictions ou il faut d'autres mesures?

M. Searle (David) : Donc... Merci beaucoup, M. le député. En fait, il y a une mesure à même le projet de loi qui n'a pas attiré du tout d'attention, qui pourra endiguer quelque peu, et c'est un renversement de la présomption. Dans le fond, quand on... en 1968, on peut chercher des dommages, maintenant, contre le propriétaire pour, par exemple, les loyers plus payés et le stress causé par la reprise ou l'éviction, et ce sera au propriétaire de prouver sa bonne foi, donc ce sera à il ou à elle de prouver, que ce soit la reprise ou l'éviction, que ça a été de bonne foi. S'il ou elle ne réussit pas, il ou elle devra payer ses trois ans de loyer de plus. Donc, ça, c'est un droit quand même intéressant pour les locataires, qui pourra aider avec les rénovictions. Et, en plus, ils pourront chercher des dommages punitifs en matière de mauvaise foi. Donc, c'est un avantage quand même important pour les locataires et contre les rénovictions sur ce point-là.

M. Fontecilla : Très bien. Pour revenir à la question de la cession de bail, là, dans le temps qu'il me reste, je ne suis pas sûr de comprendre, vous appuyez ce qui est proposé dans le projet de loi, et vous dites que, dans la situation actuelle, là, un grand nombre de... je... il s'en dégage de votre texte, là, comme si beaucoup de propriétaires utilisaient... contestaient la cession... la cession de bail, là, et ça, ça induit ce que vous dites, là, la colocation, etc., là, mais ils doivent prouver, là, que ça... le propriétaire doit prouver qu'il y a une bonne raison, là, que ce n'est pas une raison futile, là...

M. Searle (David) : ...effectivement. Excusez-moi, je suis désolé de vous interrompre.

M. Fontecilla : Non, mais allez-y, là.

M. Searle (David) : C'est ça que la loi dit. Par contre, en réalité, dès qu'il ou elle refuse, bien là, le locataire doit attendre, doit ouvrir une demande au tribunal, doit attendre des délais du tribunal, peut-être quatre, cinq semaines, et ensuite il y aura jugement. Le propriétaire risque de perdre, mais, entre-temps, le candidat, il sera parti, là. Donc...

M. Fontecilla : Mais ça, cette procédure-là se fait quelques mois avant la fin du... avant la fin du bail, là.

M. Searle (David) : Non, parce que le... Dans le fond, on annonce l'appartement, on...

Le Président (M. Schneeberger) : En terminant.

M. Searle (David) : ...on trouve un candidat et c'est pour tout de suite. Donc là, on fait la demande. Donc...

M. Fontecilla : Donc, dans les faits, dans les faits, vous dites que les propriétaires, dans la cession de bail, là, ont le gros bout du bâton, là, juste par un dépôt d'un refus de la cession, là.

M. Searle (David) : Oui. Exactement.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. On n'a plus de temps, désolé. Alors, nous allons maintenant du côté du député des Îles-de-la-Madeleine. Vous avez un 2 min 38 s.

M. Arseneau : Merci beaucoup, M. le Président. Merci, M. Searle. C'est ça, c'est un mémoire qui est très étoffé. Puis je vais m'attaquer à une question qui fait l'objet de plusieurs, justement, interrogations, la cession de bail, puis il y a d'autres éléments qu'on pourra ramener dans l'étude du projet de loi. Question préalable : si vous déposez ce mémoire-là, si vous êtes ici présent avec nous, j'imagine que c'est parce que vous êtes conscient qu'il y a une crise du logement qui est sans précédent au Québec.

M. Searle (David) : Bien, j'espère, oui.

M. Arseneau : Et la question qui se pose, c'est : La crise, là, est-ce qu'elle affecte davantage les locataires...

M. Searle (David) : Oui

M. Arseneau : ...que les propriétaires?

M. Searle (David) : C'est sûr, c'est sûr.

M. Arseneau : OK. Bon, si on s'entend sur l'idée que les locataires, là, c'est les... c'est ceux pour qui, là, on travaille aujourd'hui, j'essaie de comprendre votre logique, où vous dites : Peut-être que la cession de bail, là, ça ne donne pas des résultats, là, de façon excessive, ça ne marche pas toujours, ce n'est pas excessivement efficace, dites-vous, pour contrer la hausse des loyers. Par contre, à l'heure actuelle, les cessions ont toujours lieu, et, quand c'est le cas, ça assure le contrôle des loyers.

M. Searle (David) : C'est vrai.

M. Arseneau : Donc, vous semblez plaider pour la cession de bail, pour le maintien des cessions de bail. Et, par ailleurs, je voulais juste vous entendre sur le fait que les propriétaires disent : Il faut interdire la cession de bail parce qu'il y a des gens qui monétisent. Vous, vous dites : Bien, c'est du oui-dire, j'en ai déjà entendu parler, mais, par contre, les hausses réelles de loyer, elles, elles sont documentées, le pourcentage est effarant par rapport aux cessions de bail. Donc, j'essaie de comprendre votre logique. À partir du moment où on a dit ça, pourquoi on... dans une crise du logement, on éliminerait le seul levier, alors qu'on n'a pas de registre puis on n'a pas l'intention d'en mettre un en place, puis que la clause G n'est pas remplie, puis on n'a apparemment pas l'intention de la faire remplir de façon obligatoire?

M. Searle (David) : Parce que, pour moi, ce n'est pas le seul levier. Il y a le mécanisme de fixation de loyer qu'on... dont on pourrait être fier au Québec. Maintenant, c'est... il y a définitivement un enjeu pour l'accès au logement, je le concède, c'est une recommandation pragmatique que, si on l'accepte, cette réforme-là... bien, qu'on s'assure de s'attaquer aux enjeux autres, comme la qualité, parce ce n'est pas juste l'argent, la vie, c'est aussi la santé.

M. Arseneau : D'accord. Donc, je ne voulais pas vous mettre en contradiction dans votre mémoire, mais ce que vous dites, c'est : Bien, si on concède la cession de bail, il faut trouver d'autres moyens, mais là, actuellement...

Le Président (M. Schneeberger) : 30 secondes.

M. Arseneau : ...vous avez des propositions, mais elles ne sont pas nécessairement dans le projet de loi, là.

M. Searle (David) : Effectivement.

M. Arseneau : OK. Merci beaucoup. C'est terminé? C'est ce que vous nous dites?

Le Président (M. Schneeberger) : 20 secondes.

M. Arseneau : Combien?

Le Président (M. Schneeberger) : 20.

M. Arseneau : Ah! 20 secondes? Mon Dieu Seigneur!

Vous avez parlé de l'accès à la justice, moi, ça me préoccupe beaucoup. En 10 secondes, là, qu'est-ce qu'on peut faire, davantage d'argent, de ressources, les deux?

M. Searle (David) : De l'argent pour des juges. Et pourquoi pas plus de centres de justice, meilleurs salaires?

M. Arseneau : Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons suspendre quelques acheteurs pour accueillir le prochain groupe. Merci à vous.

(Suspension de la séance à 11 h 37)

(Reprise à 11 h 41)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons la séance. Alors, nous recevons maintenant les représentants de la Fédération québécoise des municipalités.

Alors, bonjour à vous trois. Alors, dans un premier temps, vous présenter et, par la suite, vous avez 10 minutes pour votre présentation. Alors, c'est à vous.

Fédération québécoise des municipalités (FQM)

M. Tardif (Antoine) : Bien, merci beaucoup de nous recevoir. C'est ma première fois en commission parlementaire, donc espérons que ça va bien se passer. Mais je suis encore, même, en compagnie de quelqu'un que je connais, comme président, qui est notre député dans ma... dans mon coin, dans ma région. Donc, salutations, M. le Président, Mme la ministre, Mmes et MM. les députés. Donc, je suis accompagné, aujourd'hui, de Pierre Châteauvert, directeur des politiques à la Fédération québécoise des municipalités, de même que Maryse Drolet, conseillère politique dans l'équipe de M. Châteauvert.

Peut-être, d'entrée de jeu, permettez-moi de vous présenter la FQM, là. Si vous êtes plus ou moins familiers... la FQM, c'est le porte-parole des régions, 1 040 membres, sur une base volontaire, répartis sur l'ensemble du territoire québécois. La FQM, comme vous le savez, accorde une priorité absolue à ses membres et défend avec détermination leurs intérêts politiques et économiques. Elle favorise l'autonomie municipale, travaille activement à accroître la vitalité des régions et offre un large éventail de services aux municipalités et aux MRC. Le dynamisme, la créativité ainsi que l'esprit de concertation et d'innovation animent les élus municipaux, qui inspirent ses réflexions et façonnent ses actions au quotidien.

Nos commentaires sur le projet de loi en tant que tel seront brefs et porteront sur des modifications qui touchent plus spécifiquement le milieu municipal. Cependant, nous souhaiterions profiter de l'opportunité devant vous, aujourd'hui, pour vous présenter notre position, en matière d'habitation, et nos recommandations afin de résoudre la crise du logement qui touche très durement toutes les régions du Québec.

Concernant le projet de loi n° 31, la FQM appuie la modification permettant à une municipalité ou à un office d'habitation qui aliène un immeuble d'habitation à loyer modique d'employer le produit de cette aliénation afin de rénover ou de construire un immeuble ou de réaliser des logements abordables, avec l'accord de la SHQ. On trouve que c'est une bonne mesure.

Ainsi, au lieu de retourner les gains obtenus lors de la vente d'un immeuble à loyer modique, par exemple, la municipalité ou l'office d'habitation pourra réinjecter les sommes dans l'amélioration de l'offre de logements locatifs sociaux et abordables avec une marge de manoeuvre financière intéressante et nouvelle.

Concernant les modifications proposées à la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal, la FQM tient à souligner la modification de l'intitulé sur la compétence de la CMM en matière de logement social par le terme «habitation». Ce changement de terme prend tout son sens dans le contexte actuel, qui correspond à la vision de la FQM sur le rôle du milieu municipal en matière d'habitation, qui s'étend bien au-delà du volet social.

On appuie également la modification permettant à la CMM de rembourser une municipalité de son territoire pour sa contribution à la réalisation d'un projet d'habitation qu'elle soutiendrait financièrement, même si ce projet n'est pas financé par la SHQ.

Il y a, en effet, de plus en plus de projets qui se réalisent sans le soutien des programmes de la SHQ. Cette possibilité de récupérer les sommes que la municipalité doit verser au Fonds du logement social de la CMM, pour les investir dans les projets d'habitation et de logements, notamment des projets abordables, est une bonne nouvelle pour les municipalités sises sur le territoire de la CMM et aidera certainement les initiatives des municipalités locales qui s'investissent dans la bonification de leur offre de logements.

En lien avec notre vision sur l'habitation, on le sait, le plus récent rapport sur la pénurie des logements au Canada, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, nous apprend qu'au Québec s'est... au Québec, la situation s'est considérablement dégradée. En effet, on parlait d'un manque de 620 nouveaux logements d'ici 2030, il n'y a pas très longtemps, puis, aujourd'hui, ça a augmenté à 860 000 nouveaux logements qui sont nécessaires.

La tâche est, donc, colossale et il est inutile de revenir sur les impacts économiques et sociaux de cette pénurie de logements, connus et largement documentés. Il y a plutôt lieu d'agir.

C'est pourquoi on désire profiter de ces audiences publiques sur le projet de loi n° 31 pour déposer aux membres de la commission nos propositions de solutions. Ces propositions de solutions sont issues des travaux des membres de plusieurs commissions, de la Fédération québécoise des municipalités ainsi que du conseil d'administration, qui a adopté à l'unanimité, lors de sa rencontre du 1er octobre dernier, les recommandations. Et le sujet sera encore discuté lors de notre congrès, du 28 au 30 septembre prochain, et une nouvelle résolution y sera discutée. Celle-ci vous sera transmise dès son adoption.

Pour la FQM, il est temps de procéder à un nouveau partage des responsabilités en matière de gestion de l'habitat entre les instances gouvernementales et municipales.

Et il est temps, pour l'État québécois, de confier aux gouvernements de proximité, à savoir les municipalités et les MRC, le levier et les ressources financières nécessaires au développement durable de notre habitat dans une vision stratégique et prospective pour le mieux-être de nos populations.

Il faut revoir nos façons d'intervenir dans les milieux. Il faut oser être audacieux et adapter les interventions gouvernementales aux réels besoins des populations en matière d'habitation dans un tout cohérent.

Il est urgent que soient accordées plus de souplesse et d'agilité aux territoires afin d'adapter les outils d'accompagnement pour relever le défi d'augmenter rapidement l'offre de logements, avec une attention plus particulière à l'abordabilité, bien entendu.

La MRC doit être reconnue par le gouvernement en tant qu'échelle pertinente pour la planification stratégique des besoins en matière d'habitation, et ce, dans une visée structurante et à long terme, pour l'ensemble des populations de son territoire, et en avoir les moyens législatifs et financiers.

Privilégier une gestion décentralisée des programmes soutenant l'habitat permettra de mieux répondre aux besoins de toutes les clientèles, avec des critères adaptés aux réalités des ménages selon les régions et surtout un suivi réel de l'évolution du marché et une adaptation des modalités, sans décalage entre les programmes et la réalité.

Plus concrètement, cela voudra dire plus d'agilité pour les municipalités, des délais raisonnables, ajuster les critères d'admissibilité selon la réalité des territoires et des populations qui l'habitent et avoir la marge de manoeuvre pour mieux suivre et s'adapter à l'évolution des marchés, notamment de la construction et de la location.

Un exemple bien concret et rapide serait que le gouvernement se conforme à sa nouvelle Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire en accordant plus d'autonomie aux MRC en matière de gestion du territoire et d'habitation, en autorisant, par exemple, les unités d'habitation accessoires en zones non desservies et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation comme moyen de réponse aux besoins des communautés rurales en matière d'habitation, et non uniquement en zones urbaines.

La FQM souhaite que le processus permettant d'ajouter une adresse civique sur un même lot, dans le cas d'une modification d'une maison unifamiliale en demeure bigénérationnelle ou lors de l'ajout de l'unité d'habitation accessoire, soit rapidement autorisé. En effet, il est facile de comprendre qu'une distinction d'adresse devient nécessaire le jour où les occupants d'une unité d'habitation accessoire n'ont plus de lien de parenté avec les propriétaires. Ce simple ajout nécessite une modification au schéma d'aménagement et de développement de la MRC, qui est actuellement bloquée par le ministère des Affaires municipales, qui n'autorise pas les modifications au schéma. Ceci n'est... un exemple de frein au développement rapide de l'offre de logements.

En conclusion, ce qu'on souhaite, c'est plus de flexibilité, bien entendu, mais aussi une décentralisation de la gestion des programmes de soutien à l'habitat, qui devrait être accompagnée des ressources financières à la hauteur des besoins et selon une répartition équitable tenant compte de la réalité des régions. Chaque territoire doit avoir le moyen de se doter d'une vision de développement pour l'ensemble de son territoire, d'une vision prospective de l'habitat et une approche multisectorielle qui assurera la cohérence des interventions. Nous parlons ici d'une approche milieu de vie. On peut faire différent. Il est temps de faire autrement.

Et je termine en réitérant notre volonté à poursuivre notre collaboration avec vous afin de contribuer collectivement à faire en sorte que tous nos citoyens et citoyennes puissent se loger selon leurs besoins et dans la dignité, dans toutes les régions du Québec, contribuant ainsi à l'essor et la vitalité de la société québécoise. Je vous remercie pour votre écoute, puis ça va nous faire plaisir de répondre aux questions.

• (11 h 50) •

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup, M. Tardif. Alors, nous allons du côté ministériel. Mme la ministre, vous avez un 16 min 30 s disponible.

Mme Duranceau : Bon. Bonjour. Merci d'être là. On s'est vu beaucoup, dans les dernières semaines, dans le cadre des consultations. Alors, ça me fait plaisir de vous revoir. Je pense qu'on était très dans les mesures concrètes, là, puis c'est ce que vous ramenez un peu dans votre mémoire.

Et, bon, l'UMQ... On a vu l'UMQ, ce matin, qui nous parlait... qui nous demandait d'avoir des villes mandataires à l'égard des programmes d'habitation. Là, vous, vous demandez une décentralisation, ce n'est pas la première fois, là, et vous demandez une décentralisation au niveau des gouvernements, là, de proximité. Tu sais, on a le fonds régions, ruralité, là, ça, ça ne relève pas de l'habitation, mais il y a quand même... Puis je me demande en quoi ce fonds-là ne répond pas aux besoins en matière de... tu sais, d'embauche, une ressource, disons, qui va être dédiée à l'habitation ou... J'aimerais ça vous entendre sur ça.

M. Tardif (Antoine) : En fait, les fonds, les FRR sont très utiles dans les régions, puis elles sont très appréciées aussi de l'ensemble des MRC puis des élus. Pour la plupart, les fonds FRR sont engagés dans des projets de développement économique, social, environnemental déjà. Le besoin pour la création de logements, c'est un défi majeur, là, avec lequel on compose récemment. Donc, oui, est-ce qu'il pourrait y avoir un volet habitation au FRR? Est-ce que ça pourrait être une demande qui voit le jour prochainement puis qui viendrait donner un levier? Je pense que ça répondrait clairement aux besoins des municipalités d'avoir une certaine agilité puis un consensus régional au niveau de la MRC. Donc, les fonds FRR fonctionnent. Un fonds FRR dédié spécifiquement à l'habitation serait certainement une avenue intéressante.

Mme Duranceau : ...je m'aventure sur une piste qui est moins la mienne, là, mais je comprenais qu'un des volets du FRR, déjà, permettait ça, le volet 4, si je me... si je ne me trompe pas.

M. Tardif (Antoine) : Oui, puis, comme...

Mme Duranceau : Donc, qu'est-ce qui n'est pas suffisant de ce côté-là?

M. Tardif (Antoine) : Bien, ce n'est pas... ce n'est pas que ce n'est pas suffisant ou que le FRR ne nous le permet pas, c'est que, si on veut répondre aux besoins de création de logements rapides, puis que les MRC contribuent à cet effort de création de logements, ça va prendre des ressources supplémentaires, considérant que les FRR sont déjà, pour la plupart, déjà affectés à des projets régionaux. Puis là je pourrais vous en faire la nomenclature. Il y a des projets en lien avec l'agriculture. Il y a des projets en lien avec la main-d'oeuvre. Il y a des projets en lien avec les services de garde où certaines municipalités tentent aussi de mettre l'épaule à la roue. Donc, l'enjeu de l'habitation en soi, avec l'importance qu'il a, ne peut être comblé par les sommes FRR pour lesquelles on a déjà eu des consentements.

Mme Duranceau : Donc... Ça fait que ça prendrait plus d'argent, c'est ça que vous dites, c'est ça?

M. Tardif (Antoine) : Pierre, si tu veux rajouter.

M. Châteauvert (Pierre) : Mme la ministre, une flexibilité qui n'est pas là, présentement, parce qu'il y a des règles. Genre, une MRC qui voulait investir, ils avaient besoin d'une résidence personnes âgées sur son territoire, et les règles du fonds l'interdisaient, d'investir dans... pour compléter le montage financier. Il y a une flexibilité qui... En fait, on l'avait... À l'époque, quand ça avait été discuté, on n'était pas conscient, collectivement, là, tout le monde, pas juste nous autres, pas... ce n'est pas une critique au gouvernement, collectivement, on n'était pas conscient de ce qui s'en venait par rapport à ça et cette nécessaire flexibilité là. Et c'est ça qu'on aimerait gagner dans le cadre d'un autre volet, effectivement, avec des investissements supplémentaires. Parce que, comme M. Tardif vient de le mentionner, effectivement, il est en compétition avec d'autres parce qu'il y a des demandes. Vous en avez à l'infini pour ces fonds-là, parce que ça fonctionne. Et la qualité de ce fonds-là, c'est la mobilisation qui vient autour. Supposons, quand il y a un investissement en agriculture, et tout ça, souvent, c'est conçu avec les intervenants, avec les partenaires.

Donc, à ce moment-là, il y a une efficacité qui est là, d'ailleurs, de là l'intérêt de continuer le fonds régions, ruralité dans son ensemble, et aussi, à la demande des maires puis de l'intérêt du gouvernement, de continuer. Parce qu'il y a une efficacité autour de ce fonds-là puis il y a une mobilisation des intervenants, ce qui fait qu'il y a un succès. Donc, reproduisons-le en logement, tout le monde autour de la table, concevoir, planifier, réaliser.

Mme Duranceau : OK. Parfait. Ensuite, bien, je vais vous poser la même... pas la même question, mais qu'est-ce qui ne fonctionne pas? On a déjà eu l'occasion d'en discuter, mais, je pense, c'est une bonne idée de le ramener autour de la table, là, en matière d'habitations accessoires puis de densification à cet égard-là. Puis là vous mentionnez les adresses aussi, ça fait que prenons le temps, là, d'en débattre.

M. Tardif (Antoine) : Oui. Parfait. Bien, peut-être, vous avez des exemples concrets...

M. Châteauvert (Pierre) : J'ai un exemple très concret. Vous avez une grande résidence où vous voulez, supposons, accueillir vos parents, vous faites un appartement à l'intérieur. Mais là, à un moment donné, c'est triste, mais la vie est ainsi, les parents, bien, ils ne sont plus là, puis... bien, nous autres, on se retrouve avec une résidence où est-ce qu'il y a un appartement et on ne peut pas le mettre sur le marché locatif, il n'y a pas de numéro civique. Et, actuellement, dans le processus, de la façon qu'il est fait... Et, le débat sur... ces semaines-ci, là, actuellement, on ne... le ministère refuse pour... parce que ça demande une modification au schéma, ça, parce qu'on associe ça probablement, dans un milieu rural, à de l'étalement urbain, et tout ça, alors que ce n'est pas ça. Ça ne demande aucune nouvelle résidence, aucune nouvelle installation septique, aucun aqueduc et égout, même pas une entrée asphaltée, rien. À ce moment-là, on est profondément certain que, si on permettait, avec les espaces puis les résidences, qu'il y a beaucoup de place, de dire... de permettre un deuxième numéro civique dans plusieurs résidences en milieu rural dans des rangs, on est profondément convaincu que ça ferait, dans certains endroits, une différence, et de... Ce n'est pas notre conviction la plus profonde. Ce n'est pas de l'étalement urbain, c'est simplement de l'occupation du territoire et permettre des milieux de vie de qualité. Donc, c'est... Et ça, cette flexibilité-là, cette autorisation-là, on est... Comme je vous dis, c'est actuellement en débat. C'est... On ne l'autorise pas au niveau du ministère des Affaires municipales, et c'est une demande très pressante du monde rural.

Mme Duranceau : Donc, pour que je comprenne bien, ça fait qu'on a une maison, on avait des grands-parents qui habitaient un sous-sol aménagé, là, disons.

M. Châteauvert (Pierre) : Il y avait beaucoup d'espace, puis on peut aménager, oui.

Mme Duranceau : Bon. Puis... Donc, tout est existant, tout est fonctionnel, il n'y a rien à faire, sauf d'ajouter une pancarte dehors avec l'adresse.

M. Châteauvert (Pierre) : Bien, un nouveau numéro civique.

Mme Duranceau : 102 B, disons.

M. Châteauvert (Pierre) : Ou 104.

Mme Duranceau : Oui. OK, ou 104. OK. Puis là, actuellement, donc, un citoyen veut faire ça, là, il s'en va à sa municipalité, puis là la municipalité, elle dit : Je ne peux pas faire ça.

M. Châteauvert (Pierre) : Ce n'est pas autorisé par le schéma.

Mme Duranceau : OK.

M. Châteauvert (Pierre) : Donc, c'est ça. Actuellement, il y a des débats, il y a plusieurs schémas qui sont étudiés, puis il y a des débats entre les MRC concernées et le ministère des Affaires municipales, pour dire : Regardez, là, ça serait possible de débloquent beaucoup de... mais ce n'est pas de l'étalement ça, là, là, il n'y a pas de résidence supplémentaire.

M. Tardif (Antoine) : En fait, c'est de la densification. Là, tu sais, même chose au niveau des unités d'habitation accessoires. Là, tu sais, quand le terrain est suffisamment grand pour permettre de construire une deuxième plus petite maison, ça devrait pouvoir être permis, puis on pourrait maximiser l'utilisation de nos terrains, là.

M. Châteauvert (Pierre) : Et des installations qui viennent autour d'une résidence.

Mme Duranceau : OK. OK. L'autre chose, ce n'est pas quelque chose que vous avez nécessairement abordé, mais je voulais vous entendre un peu sur vos offices d'habitation dans les différentes régions, puis l'exercice, là, qui est un peu amorcé de voir comment on peut professionnaliser ces équipes-là puis...

M. Tardif (Antoine) : Oui. Bien, c'est un gros chantier qui s'est amorcé au départ avec un objectif bien précis de réduire à une cinquantaine d'offices, là, pour avoir une meilleure efficacité. Je pense qu'il y a eu beaucoup de pourparlers qui se sont faits avec les municipalités. La FQM aussi a travaillé le dossier à un partenariat avec votre ministère pour s'assurer que ça se fasse adéquatement, parce que ce n'est pas les mêmes réalités partout. Il y en a où le mariage est très naturel, se passe bien, puis d'autres où les réalités sont différentes. Donc là, les consultations ont lieu en ce moment, puis chez nous, c'est jeudi, là, que ça a lieu à Victoriaville. Donc, on va participer activement à ça. Mais je pense que l'essence de tout ça, c'est que ça ne soit pas forcé. Puis, naturellement, les élus sont en mesure de constater probablement certaines... certains bienfaits de se regrouper pour assurer une meilleure desserte. Donc, jusqu'à présent, les commentaires qu'on a, c'est que ça se passe... ça se passe bien.

Mme Duranceau : Oui? OK. Non, non... Puis, effectivement, le but, ce n'est pas... ce n'est pas que ça soit forcé, c'est vraiment l'efficacité là-dedans, considérant qu'il y a 2,2 milliards, là, qui vont être injectés au niveau des rénovations, puis tout ça, puis s'assurer que les gens qui s'occupent de la construction, bien, ils s'occupent de la construction, puis ceux qui sont plus pertinents au niveau des aides à la personne, bien, qu'ils puissent se consacrer à ça, là. Ça fait que je tiens à le...

• (12 heures) •

M. Tardif (Antoine) : Tout à fait. Puis on a eu des bonnes discussions avec M. Foster aussi, et tout l'objectif de rendre plus efficace la SHQ, qui résonne très bien à nos oreilles. Parce qu'il faut le dire, là, à toutes les fois qu'on se rassemble...

Mme Duranceau : Ah! vous pouvez nous renvoyer la balle, c'est correct.

M. Tardif (Antoine) : ...qu'on se rassemble, les maires ensemble, c'est souvent des problèmes de complexité avec les différents programmes, les négociations avec la SHQ qui reviennent à l'avant-scène, donc, de voir à faciliter les relations à ce niveau-là ou simplifier certains processus, on est très contents.

Mme Duranceau : Je vais défendre la SHQ un peu, là. Il y a des règles gouvernementales qui imposent... qui sont imposées à la SHQ. Là, on y travaille, ça aussi. Je vais céder la parole à ma collègue députée de Rivière-du-Loup.

Le Président (M. Schneeberger) : ...députée de Rivière-du-Loup—Témiscouata—Les Basques, c'est bien ça? Alors, vous avez la parole.

Mme Dionne : Oui. Merci, M. le Président. Effectivement, fière députée de région. Alors, bonjour à vous trois. Dans le fond, c'est intéressant, ce que vous dites aussi au niveau des particularités des régions, c'est souvent à géométrie variable. Puis c'est le cas chez nous, moi, je suis, dans le fond, députée de trois MRC. Donc, on a des projets présentement avec des villes, tu sais, qu'on va déposer, avec des partenaires privés, tout ça, versus des projets

aussi entamés avec les MRC. Donc, vous avez raison de dire que les MRC veulent être impliquées au niveau du logement.

Jusque-là, ça va bien, mais, au niveau du projet avec la MRC, ce que j'entends puis ce que les municipalités me mentionnent, c'est que, quand on n'est pas une municipalité de cités et villes, le crédit de taxes devient... dans le fond, n'est pas possible. Donc, au niveau du projet de MRC, souvent... moi, c'est au niveau des règles qui... parce que, bon, les MRC consultent leurs municipalités pour voir, un, si elles ont des terrains vacants, pour éventuellement construire du logement, mais il y a une question aussi de crédit de taxe. Ça fait que j'aimerais vous entendre là-dessus, sur peut-être des mesures aussi plus fiscales, là, qui pourraient peut-être favoriser également la construction de logements dans les régions.

M. Tardif (Antoine) : On a-tu quelque chose par rapport au crédit de taxe?

M. Châteauvert (Pierre) : Oui, bien, en fait, là-dessus, effectivement, il y a des limitations puis il y a des débats à y avoir sur l'efficacité de chacune des mesures. Ça, c'est certain. Il y a des endroits où est-ce qu'effectivement on peut... Au niveau du prix, il y a des municipalités qui aimeraient acheter des terrains, tout ça. Bien, historiquement, il y a des raisons qui ont été installées, mais, chose certaine, c'est, quelle que soit la municipalité, il faut que les pouvoirs soient les mêmes, OK... La distinction, quand on en voit une, là, je pense qu'il faut effectivement... tout le monde, mais il y a des... il y a beaucoup de monde, comme les MRC de... les MRC de la Gaspésie, eux autres, ils sont rendus à dire, genre, 2 000 \$ par logement, tout le monde ensemble, avec un fonds, des choses... des incitatifs qui sont souvent plus efficaces. Et où la MRC des Laurentides, où Mme la ministre, c'est son coin, ils ont carrément un fonds d'investissement qu'ils viennent de mettre en place dans les...

Nous, notre job, c'est de mettre tout le monde ensemble puis de faire partager ces expériences-là et par rapport à... pour ces moyens-là qui sont là, parce qu'il y a des endroits où, effectivement, le crédit de taxe peut être envisagé puis des endroits où est-ce que ça ne fonctionne pas, tu sais, c'est... Par rapport à la situation, je ne la connais pas, ce que... ce dont vous... la situation que vous mentionnez ici. Puis le législateur a mis aussi des limites à tout ça, pour des raisons qui... historiques qui sont valables encore dans certaines parties, à certains endroits, mais il y a toutes sortes d'initiatives qui sont... qui peuvent être prises.

M. Tardif (Antoine) : Bien, il est vrai que ce n'est pas simple puis qu'on doit se casser la tête un peu à savoir par quel mécanisme on va arriver à nos fins. Il y a des offices... pas des offices, mais des Innov Habitat Drummond de ce monde, Innov Habitat Victode ce monde qui ont été créés, c'est des OBNL indépendants, pour pouvoir avoir, justement, plus de flexibilité. Une ville comme Victoriaville, on a accepté de consentir des sommes à cet OBNL là parce que ça devient une subvention indirecte, tu sais, qu'on n'aurait pas le droit de subventionner directement ou de donner un crédit de taxe pour des... Ça fait que, tu sais, c'est quand même complexe.

Puis chaque municipalité, puis plusieurs municipalités rurales ou... justement, font preuve de créativité puis essaient par différents moyens, mais il n'y a rien de clair puis il y a des règles à respecter aussi. Donc, certainement qu'une meilleure compréhension des outils législatifs ou des mesures qu'on peut utiliser serait optimale.

Mme Dionne : Merci.

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

Mme Duranceau : Oui. Ça, c'est important, tu sais, quand vous dites : On n'a peut-être pas la souplesse pour faire ce qu'on veut, moi, je pensais que ça avait été modifié, ça, justement, de vous permettre de financer certains projets d'habitation directement, au même titre... Non? Ça n'a pas été changé, ça, en décembre dernier?

M. Châteauvert (Pierre) : ...pas au niveau de la MRC.

Mme Drolet (Maryse) : C'est la municipalité locale qui peut maintenant s'impliquer en matière de logement, mais pas la MRC. Si elle ne déclare pas sa compétence, elle ne peut pas s'impliquer financièrement.

Mme Duranceau : Dans un projet spécifique, vous pourriez embaucher une ressource, par exemple, ou...

Mme Drolet (Maryse) : ...ou faire un fond, c'est ça.

M. Châteauvert (Pierre) : Oui. Bien, c'est ça, c'est... comme Maryse vient de dire, c'est tout à fait pertinent. Effectivement, lorsque vous avez fait la modification, et on l'avait mentionné, on a inscrit «municipalités locales», ce qui exclut la... Si on avait juste dit, dans la loi, «municipalités», les MRC auraient été... mais on a ajouté le «locales» à côté, ce qui fait que ça exclut les MRC pour un investissement direct à partir des fonds, et tout ça.

Donc, cette flexibilité-là, c'est... En fait, nous, ce qu'on dit, c'est que c'est, les gens, qu'il faut qu'ils s'organisent puis qu'ils choisissent la façon d'intervenir sur le territoire, et en fonction de l'innovation, et tout ça, donc. Et ça, c'est un... ça, voilà une limitation.

Mme Duranceau : OK. C'est bon. Ça, je note ça. Bien, écoutez, moi, je pense que ça fait le tour. Je vous remercie.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. Mme la députée des Mille-Îles, vous avez 10 min 24 s.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Alors, merci à vous pour votre présentation, M. Tardif, M. Châteauvert et Mme Drolet. Merci pour votre présence. Je voudrais peut-être vous entendre d'abord sur deux éléments qui m'ont, je vous avoue, étonnée. Puis c'est les débuts de votre mémoire où... puis vous en avez parlé aussi, c'est l'article 19 concernant l'aliénation des habitations à loyer modique, qui peut... qui pourrait... si le projet de loi était adopté tel quel, servir à du logement abordable et aussi, un peu un élément semblable, où la CMM, au lieu d'investir dans du logement social, aujourd'hui, ce seraient des projets d'habitation. Et vous mentionnez qu'il y a de plus en plus de projets qui se réalisent sans la SHQ, et c'est la raison pourquoi vous... je crois, vous soutenez cette mesure-là.

Moi, ça m'a étonnée, parce qu'un des plaidoyers que j'ai faits depuis le début par rapport à ce projet de loi là, c'est que je vois, dans ces deux mesures-là, un certain affaiblissement du logement social, où on s'en va vers du logement abordable ou même un projet habitation. Et ma crainte, c'est que le logement abordable, c'est très peu défini, ce que c'est et, quand on parle d'habitation, bien, ce l'est encore moins. Donc, est-ce qu'on pourrait se retrouver avec des projets privés de logements privés, à un moment donné, financés par la CMM? Je vous pose la question.

Et donc je me demandais si, pour vous, c'était une préoccupation de maintenir des logements sociaux sur vos territoires. Parce que les HLM, c'est ça, c'est du logement social. Et, si on l'aliène et on s'en va vers du logement abordable, où on perd de l'abordabilité réelle pour les plus démunis de vos localités, comment vous entrevoyez ça?

M. Tardif (Antoine) : ...c'est une bonne question. En même temps, ça dépend de chaque région puis de chaque réalité. Souvent, nous, ce qu'on constate, c'est qu'au niveau des OMH, qui ont la responsabilité des HLM, ils répondent à la demande en logement social. Là où il y a vraiment un trou, c'est au niveau du logement abordable, qui peut quand même être quantifié, là, avec différentes... différents calculs, là, 30 % du revenu ou... Tu sais, il y a des mécanismes qui existent quand même. Puis c'est comme ce niveau-là où les citoyens sont... ils gagnent trop cher pour être dans des HLM, mais n'ont pas un revenu suffisant pour accéder aux unités d'habitation disponibles en ce moment. Puis c'est ce qui vient créer, là, la strate, là, de logements abordables qui est manquante.

Puis, dans certains cas... tu sais, c'est propre à chacun, là, tu sais, le logement social est très important, puis on veut, a priori, répondre aux citoyens qui se classent dans cette catégorie-là, mais, en même temps, il y a une très grande proportion qui se trouve dans la strate suivante, où là il y a un manque. Donc, de voir une flexibilité, c'est un peu ce qu'on demande avec l'aliénation de certains projets qui pourraient être réinvestis dans des projets abordables. On voit ça positivement.

Mme Dufour : OK. Il y avait un cas où... qui est venu... il me semble, que j'ai lu, que c'était, justement, l'aliénation d'un HLM dans une localité et que l'office municipal voulait construire dans une autre localité du... puis... et là probablement que ce serait du logement abordable. Est-ce que ça, c'est un enjeu, la mobilité des projets? Parce que vos localités, souvent, sont quand même assez éloignées une de l'autre. Est-ce que ça, pour vous, c'est quelque chose d'important, de prévenir ça?

• (12 h 10) •

M. Tardif (Antoine) : Bien, de là l'importance de le discuter au niveau de la MRC, tu sais. Si je parle pour chez nous, on est 22 municipalités dans notre MRC, on connaît bien notre réalité, notre milieu. Donc, avoir cette discussion-là au sein de notre MRC pourrait permettre de voir que les besoins sont plus importants dans une municipalité voisine que dans la nôtre. Puis la répartition des unités d'une municipalité à l'autre pourrait se faire conjointement entre les maires, donc à ce niveau-là aussi. Tu sais, au niveau régional, dans la majorité des cas, il y a une bonne concertation, puis on est en mesure de prendre les décisions.

Mme Dufour : Parfait. Puis vous parliez, justement, dans le mémoire, là, que vous vouliez des modalités ajustées au contexte, je pense, c'était en page 6, puis vouliez des appels de projets à date fixe ou continus, mais pour une certaine prévisibilité, ça, je trouvais, c'était intéressant. Et là vous avez parlé d'unités aussi, d'être capable d'identifier. Donc, vous voudriez être un peu plus partie prenante, au niveau de la MRC, de peut-être même des choix des projets.

M. Tardif (Antoine) : Oui, c'est clair qu'une des choses qui revient souvent, c'est que, quand les différents appels à projets sont lancés pour des plus petites municipalités, souvent, on n'a pas de projet déjà monté prêt à déposer dans les délais prescrits, ce qui fait en sorte qu'on passe au bout du rouleau puis qu'on ne règle pas notre problématique régionale.

Donc, tu sais, d'avoir un peu de... plus de prévisibilité dans ces projets-là, d'avoir des appels à projets par région, où il y a un temps plus grand pour déposer les projets ou même des sommes données aux MRC, où vous avez ces argent-là de consentis, vous pouvez maintenant travailler des projets dans un délai qui est plus réaliste pour la grosseur de votre ville ou de votre région, ça viendrait aider considérablement. Parce que, souvent, ce qu'on entend, c'est que les projets sont... les appels à projets sont lancés, c'est un court laps de temps puis ça finit que c'est les grands centres qui ont des équipes prêtes à monter des dossiers rapidement ou déjà des dossiers de montés qui bénéficient des programmes. Donc, ça, c'est une demande qui revient toujours.

Mme Dufour : Merci. Vous parlez aussi d'avoir... d'offrir... vous souhaiteriez pouvoir offrir du soutien financier par unité de logement... ou ça dit : «ou par projet». Et là, c'est ça, je disais, tout à l'heure, les modalités spécifiques aux territoires, comment vous concevez ça? Dans la pratique, là, comment ça pourrait s'opérationnaliser?

M. Tardif (Antoine) : Bien, peut-être, je pourrais vous laisser répondre, mais, tu sais...

M. Châteauvert (Pierre) : ...

M. Tardif (Antoine) : Un peu comme... comme j'expliquais tantôt, tu sais, on s'est fait une règle, nous, à l'interne, de dire : On va investir 25 000 \$ par porte pour pouvoir permettre un certain levier puis des projets de voir le jour, mais, tu sais, il a fallu faire ça par un OBNL distinct, en contournant un peu le modus operandi, puisqu'une MRC ne peut pas, à sa séance du conseil des maires, définir que, en date d'aujourd'hui, on va donner 25 000 \$ par porte de nouvelle unité de logement abordable. Puis, tu sais, c'est ça, le but, je pense, c'est de créer des logements abordables basés sur un calcul qui est fait, qui vient établir c'est quoi, le logement abordable dans la région donnée. Puis, ensuite, bien, la MRC pourrait, elle, avec ses sommes de FRR, ou autres, décider d'investir dans cet enjeu-là.

Mme Dufour : Oui. Il y a quand même un risque de... en prenant le pouvoir, d'avoir... disons, devenir, comme, responsable des projets qui ne lèvent pas par manque de financement. Je comprends, puis vous le précisez bien, là, que vous souhaitez que l'argent descende aussi avec le pouvoir, donc plus de pouvoirs, mais avec les sous qui viennent avec. Bien, pour avoir été dans une ville où on en faisait beaucoup des projets, à un moment donné, on... les villes portent le fardeau de dire : Bien, dans le fond, c'est comme si on était responsables de ne pas avoir fait les projets, alors que c'est un manque de financement qui vient du provincial. Il n'y a pas un risque de ce côté-là?

M. Châteauvert (Pierre) : Si vous permettez, moi, je ne crois pas, parce qu'en fait la façon que ça procède en région, souvent, on donnait l'exemple de la MRC de Coaticook, où est-ce qu'ils ont mis tout le monde autour de la table, ils ont identifié des projets, puis tout le monde se mobilise pour les réaliser. Les MRC de la Gaspésie, ils ont fait un programme. Là où on parle de redevances de 2 000 \$ par logement dans certaines régions, eux autres, ils donnent 2 000 \$ par région, par logement pour les réaliser, il y a un fonds. On parlait de la MRC des Laurentides, on parle, justement, d'Arthabaska, Victoriaville, et tout ça, il y a des initiatives un peu partout. Il y a des gens qui aimeraient prendre des initiatives pour aider, mais ce n'est pas eux qui vont réaliser. Puis la MRC est là pour planifier, connaître, et tout ça, ce n'est pas elle qui va réaliser, souvent, c'est souvent la collectivité, la communauté, la municipalité, le groupe, le... des choses comme ça. C'est d'aider à mettre les meilleurs... le meilleur système, en fait, le meilleur appui pour que ça se réalise.

Mme Dufour : Parfait. Il reste peu de temps, mais les unités accessoires... d'habitation accessoires, ça m'a beaucoup interpellée, je l'ai vécu dans une... mon ancienne vie, où les bigénérationnels... Par exemple, pour faire une bigénérationnelle, même en zone agricole, ça prend une demande déposée à la CPTAQ. C'est quand même assez lourd. Donc là, vous n'en parlez pas spécifiquement, de la zone agricole, mais vous dites un peu... mais est-ce que ce que je comprends que vous souhaiteriez un changement à la loi... bien, c'est ça, à...

M. Châteauvert (Pierre) : En fait, là, on est... Il y a une discussion, actuellement, qui est... qu'on est très content, là, qu'on a sur la révision de la loi, l'approche, et tout ça. Parce que, nous, la protection du territoire agricole, c'est une valeur très importante chez nous, parce que nous... c'est une richesse. Bien, à quelque part, si on pouvait juste s'occuper... la deuxième adresse civique pour le territoire actuel, là, dans les conditions actuelles, là, ça ferait déjà une différence. On pourrait commencer par là, là, au lieu de commencer, tu sais, puis tout... mais c'est certain que le... quand tu as ta ferme, pour pouvoir loger tes parents, puis qu'ils étaient à... souvent avant propriétaires de la ferme... ça, c'est quelque chose de fondamental. Bien, la commission est assez ouverte sur ces affaires-là, normalement, elle n'est pas... ce n'est pas... On a... Il y a des problèmes, mais pas... Non, le problème, c'est vraiment la deuxième adresse civique par unité.

Mme Dufour : OK. Puis vous souhaitiez aussi un processus simplifié, là, parce que, c'est ça, vous disiez : Il faut que ce soit ajouté au schéma de l'aménagement. Et là ça, c'est extrêmement lourd. Donc...

M. Châteauvert (Pierre) : D'autoriser, d'autoriser.

Mme Dufour : D'autoriser de facto. Excellent. Bien, je n'ai pas d'autre question. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition. Député de Laurier-Dorion, vous avez 3 min 28 s.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Bonjour, messieurs dames. Écoutez, j'irai tout d'abord dans... sur un sujet qui n'a pas été abordé dans votre mémoire, mais qui fait l'objet de beaucoup de questions. Je voudrais m'informer, en même temps, de la situation, là, la question de l'itinérance. Bon, vous représentez les municipalités qui sont en zone rurale. On peut s'attendre à ce que cette réalité soit moins présente, mais il y a quand même des centres urbains

importants, là. Quel est... Comment vous voyez cette situation-là? Et les pouvoirs supplémentaires que vous demandez, là, comment on pourrait vous aider à s'attaquer à cette problématique-là?

M. Tardif (Antoine) : Bien, c'est clair que ça se vit aussi en région, là. Si je prends Victoriaville, par exemple, on a de l'itinérance, depuis quelques années, qu'on n'avait pas historiquement. Principalement, tu sais, l'augmentation de l'itinérance chez nous, au dire de nos organismes communautaires, c'est beaucoup créé par le manque de logements aussi. Plusieurs personnes qui avaient accès à un logement abordable ou à moindre coût, historiquement, ça n'existe plus, ces logements-là. Tous ces logements-là ont augmenté de valeur, puis ça devient de plus en plus difficile pour les personnes en situation de vulnérabilité, là, de se loger.

C'est sûr que la création de logements rapidement, c'est une des choses qui, selon moi, va permettre d'adresser une portion de l'itinérance. Tout l'autre volet, c'est les maisons d'hébergement, permanentes, temporaires, qui peuvent être mises en place avec le soutien des organismes communautaires d'un milieu, mais aussi du CIUSSS. Chez nous, on a entre autres, après avoir eu une maison d'hébergement permanente pendant l'équivalent d'un an, converti toutes ces chambres-là en unités d'hébergement. On en avait une temporaire, on l'a convertie en permanente. Puis à ça s'ajoute tout un éventail de services sociocommunautaires, aussi, pour bien accompagner les gens en situation d'itinérance. Donc, tu sais, il n'y a pas de formule miracle, là, mais la création de logements puis l'accompagnement en région, ça peut fonctionner.

M. Fontecilla : ...croyez que vous avez les outils nécessaires, soit au niveau de la municipalité locale ou du... de la MRC, pour intervenir sur l'aspect logement, là? On va laisser... Santé et Services sociaux, c'est une autre... une autre discussion, là, mais est-ce que vous avez les outils? Parce qu'il y a le mot clé, là, ici, là, c'est la décentralisation, la flexibilité, là. Et je me demandais si, dans votre vision, vous avez les outils pour s'attaquer à la question du... de l'habitation, du logement, là, pour ces populations-là.

M. Tardif (Antoine) : Bon, c'est clair que, tu sais, ça a fait couler beaucoup d'encre, là, dans les dernières semaines, là, l'enjeu de l'itinérance, là. Puis il y a... C'est vrai que ça existe autant dans les grands centres que dans les plus petites municipalités. En même temps, je crois qu'il y a plusieurs initiatives qui ont été portées par des plus petites municipalités où on a eu le soutien du gouvernement.

Si je parle pour chez nous, justement, on cherchait à mettre sur pied une maison d'hébergement permanente. Puis le ministre Lionel Carmant, pour ne pas le nommer, nous a soutenus dans l'acquisition d'un immeuble qui a été converti en unités permanentes. Donc, à ce titre, c'est la... les promoteurs du coin, les organismes communautaires du coin, la ville et le gouvernement qui ont travaillé ensemble pour adresser l'enjeu de l'itinérance. Donc, je pense qu'il n'y a pas de recette miracle face... pour cet enjeu-là, mais, justement, en région, on est capables parfois de faire travailler ensemble, tous les acteurs du milieu, pour adresser des solutions des enjeux criants. C'est le cas pour l'itinérance, mais c'est le cas aussi pour l'habitation. Puis c'est pourquoi aujourd'hui on dit : Avec un peu plus de flexibilité, on serait capables de livrer beaucoup, là, sur cet enjeu-là.

• (12 h 20) •

Le Président (M. Schneeberger) : ...merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté des Îles-de-la-Madeleine avec un 2 min 38 s.

M. Arseneau : Merci, M. le Président. Bonjour à vous, messieurs, madame. Je voudrais juste établir, on a peu de temps, quelle est la situation à l'heure actuelle, les possibilités, les limitations pour des villes ou des municipalités, par rapport aux MRC, quant à des programmes de soutien à l'habitation. Parce que vous vous souviendrez que Gaspé avait fait adopter une loi privée. Aux Îles-de-la-Madeleine, on a fait adopter une loi privée. Est-ce qu'aujourd'hui, ce dossier-là, vous considérez qu'il est réglé pour les municipalités? Parce que vous parlez des MRC, vous ne parlez pas des...

M. Châteauvert (Pierre) : ...

M. Arseneau : Hein?

M. Châteauvert (Pierre) : Il faut que ce soit le pouvoir général.

M. Arseneau : Bien, exactement, donc ce n'est pas encore acquis.

M. Châteauvert (Pierre) : Non.

M. Arseneau : Non, mais vous n'en avez pas...

M. Châteauvert (Pierre) : C'est dans notre document de... qui l'accompagne, le document de... sur l'habitation, celui qu'on vous a déposé également. Ça fait partie des revendications qu'on a.

M. Arseneau : Donc, ça, c'est une revendication que vous conservez. Parfait. Puis, pour ce qui est des MRC, ce que je comprends, c'est qu'on a réglé partiellement les choses. On parle du volet 4, mais toutes les MRC n'obtiennent pas du volet 4, si je comprends bien, ça dépend du degré de vitalisation des MRC.

M. Châteauvert (Pierre) : ...

M. Arseneau : Donc, est-ce que, là encore, vous suggérez qu'on puisse élargir?

M. Châteauvert (Pierre) : Sur le volet, nous, on fait la proposition d'un volet 5, habitation, pour tout le monde, flexible, possibilité de planifier, comme je disais tantôt... regarder, mobiliser, planifier puis réaliser, qui pourrait soutenir en fonction des réalités du milieu plus que... Parce que le volet 4, effectivement, vous avez totalement raison de le rappeler, c'est l'intervention ponctuelle pour les endroits où est-ce que... les endroits moins vitalisés, les régions moins vitalisées, tout ça. Puis il y a aussi d'autres aspects, là... l'innovation, mais ça a des fonctions et ça répond à des questions... à des problématiques, mais, nous, la... En fait, ce qu'on demande puis ce qu'on suggère fortement au gouvernement, parce qu'on... c'est certain que ça va fonctionner, c'est un volet 5, habitation.

M. Tardif (Antoine) : M. Châteauvert vient de donner un scoop de notre prochain congrès.

M. Châteauvert (Pierre) : C'est-tu vrai?

M. Arseneau : On y assistera, justement, à la fin septembre.

M. Châteauvert (Pierre) : Bien, je pense que la ministre l'a déjà entendue, celle-là.

M. Arseneau : D'accord. Donc, ce que je comprends, c'est que les municipalités, les MRC se sentent bien positionnées pour soutenir, pourvu qu'ils aient à la fois le pouvoir et les ressources pour développer du logement dans nos régions.

Maintenant, je voudrais revenir sur la question, là, du blocage au ministère quant à une deuxième adresse civique, là, pour des logements en région rurale. Est-ce que ce que vous cherchez à obtenir, c'est un aval par décret, une simple décision administrative ou un changement législatif? J'essaie de comprendre.

M. Châteauvert (Pierre) : En fait, c'est l'autorisation des schémas. Lorsque le schéma le demande, c'est la ministre des Affaires municipales qui signe... au nom du gouvernement, ce n'est pas plus compliqué que ça.

Le Président (M. Schneeberger) : Ah! Merci beaucoup.

M. Arseneau : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, ceci met fin aux audiences de ce matin. Alors, merci à vous trois. Et puis aussi, avec votre chapeau de maire de Victoriaville, je vous invite à venir manger la meilleure poutine de Drummond—Bois-Francs, monsieur. Alors, merci beaucoup à vous.

(Suspension de la séance à 12 h 23)

(Reprise à 15 h 10)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bonjour à tous. À l'ordre, s'il vous plaît! La commission reprend ses travaux. Alors, je rappelle que 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 recevons les gens de Vivre en ville, Mario Polèse, la ville de Montréal, la Fédération étudiante collégiale du Québec et la Communauté métropolitaine de Montréal.

Alors, tout de suite, nous allons écouter les personnes de Vivre en ville. Alors, bonjour à vous deux. Vous avez 10 minutes pour présenter votre exposé, et je vous demanderais de commencer par vous présenter et ensuite emboîter sur votre présentation.

Vivre en ville

M. Savard (Christian) : Bonjour à tous. Merci beaucoup à la commission pour l'invitation. Je me présente, Christian Savard, directeur général de Vivre en ville. Je suis accompagné par Adam Mongrain, directeur, Habitation, chez nous.

D'entrée de jeu, ce que j'aimerais dire, c'est que Vivre en ville ne représente aucun intérêt particulier, sauf l'intérêt de tous. Donc, on n'est pas là au nom des locataires ni des propriétaires, on est là... Notre objectif est défendre l'intérêt commun parce que tout le monde habite quelque part. C'est un des enjeux les plus universels. Tout le monde consomme de l'habitation. En ce sens, on trouve intéressant l'initiative du gouvernement et du PL n° 31 de donner... qui donne toute son importance à l'habitation. C'est plutôt rare.

Dans les dernières années... On est les spécialistes des milieux de vie, puis l'habitation, c'est la cellule de base de nos milieux de vie. Dans les dernières années, face à la crise de l'habitation, on a mené des recherches et des

consultations intensives pour tenter, à la hauteur de nos moyens, de contribuer à la sortie de crise en habitation. Nos résultats ont mené à un rapport, qui s'appelle *Portes ouvertes*, que je vous invite à lire si vous êtes intéressés par cette question-là, qui insiste sur quatre axes : prendre l'augmentation de l'offre au sérieux, créer un marché sans spéculation, construire une abondance d'unités à but non lucratif, décupler la productivité du secteur de l'habitation.

Les recommandations qu'on fait aujourd'hui vont... concernent des éléments très spécifiques du projet de loi, mais concernent également d'autres mesures législatives qui pourraient venir à terme, et même des chantiers à ouvrir, afin de faire en sorte de sortir de manière durable et pérenne de la crise de l'habitation, parce que je pense que personne... tout le monde est au courant, autour de la table, que ce projet de loi n'est qu'un début.

Pour la suite, je laisse la parole à mon collègue, Adam.

M. Mongrain (Adam) : Merci, Christian. Comme Christian vient de l'indiquer, nous sommes convaincus qu'une sortie de crise durable passe nécessairement par un plan concerté planchant sur les quatre chantiers simultanés, qui sont l'offre, la lutte à la spéculation, s'assurer d'avoir un apport structurant du secteur à but non lucratif et un apport... décupler la productivité du secteur de l'habitation. Et bien que le présent projet de loi n'a pas, pour le moment, la portée nécessaire pour une véritable sortie de crise, on salue évidemment l'initiative du gouvernement de traiter de l'habitation comme un sujet qui mérite une attention particulière, un sujet en soi. À cet effet, nous estimons qu'il est d'importance capitale d'éclaircir certaines dynamiques des marchés résidentiels pour que les interventions du gouvernement aient les effets escomptés.

Le premier aspect fondamental du marché de l'habitation, c'est que toute la population est consommatrice. Comme Christian l'a dit, tout le monde habite quelque part, tout le monde doit payer pour se loger et tout le monde souhaite avoir le meilleur service possible pour le montant déboursé. Or, au cours des 10 dernières années, les conditions économiques, démographiques et fiscales ont contribué à faire reculer le pouvoir d'achat de toute la population québécoise par rapport à l'habitation. Non seulement tout coûte plus cher, on en a moins pour notre argent en 2023 qu'on en avait en 2013. Je vous invite à consulter le tableau aux pages 12 et 13 du mémoire pour en prendre la mesure.

Les plus démunis sont évidemment les premiers touchés par ces hausses, et l'explosion de l'itinérance des dernières années est un des symptômes les plus directs et les plus marquants de la crise, mais, avec la hausse des prix, toute la population s'appauvrit par rapport à un poste de dépense essentiel. Il est, donc, d'importance capitale que le gouvernement prenne acte de l'opportunité d'agir pour protéger les consommateurs, c'est-à-dire toute la population, mais, pour bien la protéger, il faut bien comprendre ce qui distingue le marché résidentiel des autres marchés.

Une des différences clés, c'est que le marché résidentiel est un marché usagé. Les transactions dans le marché ont pratiquement toutes lieu dans la revente de biens. Dans l'annexe 2 du mémoire, vous trouvez une statistique éloquentes à cet égard, seuls 15 % des propriétaires locataires du Québec ont fait construire leurs immeubles, 85 % les ont achetés. Puisque les transactions se passent dans l'existant, les prix dans le marché sont particulièrement sensibles aux dynamiques d'offre et de demande. À travers plusieurs mécanismes, le prix des loyers envoie donc des signaux qui sont reçus par l'ensemble du marché et les ajustements sont très rapides, mais, contrairement aux biens et services conventionnels, les profits ne sont pas seulement engrangés par des producteurs.

Détenir de l'immobilier et construire de l'immobilier, ce sont des activités économiques distinctes, et la hausse des prix profite plus immédiatement et plus directement à la première catégorie, détenir de l'immobilier. Je vous invite à consulter la figure à la page 39 pour comprendre la distinction. La conséquence de cette particularité, c'est que la hausse des prix n'induit pas nécessairement une réponse d'offre, et, si vous regardez les tableaux à la page 42, vous verrez que la hausse continue des prix n'a pas provoqué une hausse continue des mises en chantier.

On sait, d'ailleurs, parce que ça a été essayé ailleurs, que, quand on libéralise les prix et qu'on retire, par exemple, des mesures de contrôle des loyers, la conséquence directe est la hausse de la valeur marchande de tout le stock immobilier et non pas un investissement supplémentaire en rénovation et en construction. Une telle prise de valeur au Québec aurait pour conséquence d'induire un nouveau recul du pouvoir d'achat des ménages québécois et de compliquer la mise en chantier des unités dont on a besoin. On a, d'ailleurs, un élément de réponse important avec le recul des mises en chantier en 2023.

Qu'est-ce qui explique le plus ce qu'on observe, que les prix sont trop bas et que les constructeurs ne peuvent pas faire de profit ou que les prix sont trop élevés et qu'il n'y a pas une certitude d'écouler les milliers d'unités qu'on pourrait mettre en chantier? À chaque fois que les prix montent, ça attaque directement la productivité du secteur de l'habitation. Le danger est particulièrement grand parce que le taux d'inoccupation est particulièrement bas, une situation dans laquelle il n'y a pas d'incitatif automatique à améliorer la qualité ou la disponibilité en habitation.

C'est la réalité du Québec en 2023, et le gouvernement doit absolument reconnaître l'état du marché dans lequel il souhaite intervenir. Je vous invite à consulter la figure à la page 47 pour une schématisation du cercle vicieux dans lequel nous sommes pris, mais la bataille n'est pas perdue. Nous proposons une quinzaine de recommandations pour bonifier le projet de loi afin que l'action du gouvernement profite bel et bien à protéger tous les consommateurs québécois.

À cet égard, le gouvernement dispose de tous les outils. Il faudra seulement de l'audace, de la rigueur et de la probité pour rompre avec les idées reçues, colmater les brèches dans le marché et planifier une sortie de crise durable en habitation. Si le gouvernement est prêt, ces succès lui appartiendront, et nous serons des alliés pour mettre le marché au service du consommateur, c'est donc dire toute la population, sans exception. Avec le temps qu'il me reste, j'aimerais attirer votre attention sur quatre propositions précises parmi la quinzaine qui se trouvent dans notre mémoire.

La première, c'est la recommandation 2, soit celle de déployer pour le public québécois un registre des loyers qui va avoir plusieurs bénéfices sur l'état du marché, mais dont le premier et le plus évident serait de nous donner un

tableau de bord pour évaluer la pertinence et les effets de nos autres politiques en habitation, parce que les données officielles en habitation sont souvent désuètes, prennent trop de temps à arriver et ne prennent pas la juste mesure du stock entier au niveau résidentiel.

La deuxième recommandation sur laquelle je veux attirer votre attention, c'est la recommandation 3, s'assurer que la clause F profite vraiment à la construction neuve et non pas seulement à l'acquisition et la remise en marché. En ce moment, il y a une brèche à colmater dans la façon dont marchent les choses. On a vu, dans les endroits où est-ce que les taux d'inoccupation étaient très bas ailleurs dans le monde, des acquisitions pour profiter de la demande, et ça, ça n'augmente pas le stock résidentiel, ça n'augmente pas la quantité de services qui est disponible pour la population, ça exacerbe la crise. Donc, on y croit. Il faut absolument que la construction nous sorte du trou, et, pour ça, ça prend des mesures qui récompensent la construction et non pas la possession de l'immobilier.

La troisième recommandation sur laquelle je veux attirer votre attention, c'est la recommandation 7, à propos de la protection de la mobilité résidentielle des ménages évincés. Si on reconnaît le besoin de restituer les ménages évincés pour les protéger, protéger leur dignité résidentielle, leurs intérêts, on devrait s'assurer, par le même fait, que nos mesures qu'on déploie atteignent la cible. En ce moment, si on calcule la restitution sur le loyer que le locataire ou le ménage locataire payait, on ne lui donne pas les moyens pour se reloger dans le même milieu duquel il est évincé parce qu'il va avoir à payer les loyers qui sont libres en ce moment et non pas le loyer qu'il occupait avant. Si on va dans cette direction-là, il va y avoir le bénéfice additionnel d'avoir un effet tampon sur la valeur des immeubles à revenus, et descendre les prix, c'est un passage obligé pour réussir à faire les investissements dont on a besoin en construction neuve.

• (15 h 20) •

Puis, finalement, compte tenu de l'état du stock, puis il y a un tableau qui montre un écrasement de la disponibilité du stock résidentiel dans le mémoire, je vous invite à consulter, encore une fois, en prendre la mesure, dans des circonstances comme celles que le Québec traverse en ce moment, où le taux d'inoccupation est littéralement à zéro dans plusieurs régions du Québec, si on enlève la possibilité de céder des bails, on va nécessairement induire des hausses de prix. Les baux qui vont être renégociés vont être négociés à plus haut montant, et ce signal de prix va être reçu par l'ensemble du marché, ce qui va contribuer à créer davantage l'écart entre les moyens des ménages québécois et les prix dans le marché.

Je vous remercie pour l'attention. Je vais finir en disant que, même si on fait quelques recommandations ciblées ici, on a la conviction que l'habitation mérite un plan d'action national gouvernemental informé par les meilleures pratiques à l'international, toute la littérature académique et scientifique, qui peuvent déterminer d'avance si nos actions sont les bonnes, et on invite le gouvernement, dans les prochains mois, prochaines années, à saisir l'opportunité de protéger réellement toute la population québécoise et leur rapport à l'habitation.

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, merci beaucoup pour votre présentation. Alors, nous avons... nous allons débiter une période de questions. Alors, nous débutons avec Mme la ministre. Vous avez 16 min 30 s.

Mme Duranceau : Parfait, merci. Merci. C'est toujours intéressant d'avoir des discussions avec vous. Donc, merci d'être là.

Je vais vous amener complètement ailleurs, OK, juste pour fins de discussion. La semaine dernière, je pense, Mario Dumont a publié un article, là, ou chronique, peu importe, puis il disait que la crise du logement, c'était quelque chose d'annoncé, compte tenu du contrôle des loyers au Québec, puis, tu sais, le premier 10 ans, ça servait bien la population, l'autre 10 ans, bon, on pouvait vivre avec, mais qu'au bout de 40 ans, bien, on se retrouve dans la situation où on est actuellement, puis le parc est désuet, puis, dans le fond, c'était une crise annoncée, que cette histoire-là de contrôle des loyers. J'aimerais ça vous... avoir votre réaction sur ça. Je ne dis pas que je me loge où est Mario Dumont, mais j'écoute. Je veux savoir ce que vous en pensez.

M. Mongrain (Adam) : Bien sûr. Bien, je ne veux pas me défilier, mais je pense qu'on n'a pas besoin d'avoir une opinion précise là-dessus parce qu'il y a des territoires où est-ce qu'il n'y a, en fait, aucun contrôle des loyers. Donc, on peut regarder ces territoires-là, ces législatures-là, et regarder qu'est-ce qui se passe, et il se passe la même chose qu'ici. On a un mode d'aménager l'espace habitable qui est très répandu dans le monde, qui produit systématiquement un écart entre le pouvoir d'achat des ménages et le prix dans l'immobilier. Tout le monde y goûte en ce moment. Il y a des endroits au Canada où est-ce qu'ils n'ont aucun contrôle des loyers, comme par exemple c'est le cas en Nouvelle-Écosse, et ils ont des problèmes identiques aux nôtres sur la vétusté du stock et l'écart entre le pouvoir d'achat des ménages et le prix en immobilier en ce moment.

Donc, c'est une idée séduisante parce qu'évidemment on se dit : Bien là, si on contrôle les prix, ça va avoir un effet sur l'offre, parce que ça a l'allure de quelque chose qui tient la route, mais on n'a pas besoin de faire des calculs sur une feuille parce qu'on a des expériences dans le monde réel qui nous montrent que les contrôles des loyers ont un effet modéré ou nul. Puis, à cet égard-là, on a des références dans le mémoire que je vous invite à consulter, Sebastian Kohl et les travaux qui ont été faits à Cambridge, au Massachusetts, après la fin du contrôle des loyers. Ce n'est pas là que le bât blesse. Il y a d'autres choses en cours, dans la réglementation, dans le traitement fiscal des biens immobiliers, qui contribuent davantage à la sous-offre chronique. Et, en ce moment, si on écoute cette proposition-là, qui semble tenir la route, de reculer sur des mesures de contrôle des loyers, on sait qu'est-ce qui va se passer, c'est déjà arrivé, ça fait augmenter la valeur de tout le stock immobilier, et il n'y a pas de construction neuve.

Mme Duranceau : OK. Je vais vous faire parler un peu du registre des loyers, hein, parce que c'est un projet que vous portez depuis un moment. Qu'est-ce que vous dites du fait que ce n'est pas nécessairement un outil qui va être valide en cour, qui va présenter une preuve qui va être... qui sera... qui serait valide en cour?

M. Mongrain (Adam) : Notre proposition, ce serait que le gouvernement adopte un registre des loyers. Donc, le gouvernement donnerait force de loi au registre des loyers puis le rendrait légitime en cour par la même occasion. La proposition de Vivre en ville, c'est que le gouvernement, bien, en fait, devrait avoir un registre des loyers public universel et obligatoire. On a créé un outil, qui est conforme aux exigences gouvernementales en matière de protection de la vie privée et de cybersécurité, qu'on est prêts à donner au gouvernement à coût nul pour l'essayer. Si le gouvernement veut en faire un lui-même, on n'est pas contre cette initiative-là non plus, mais vous pouvez vous saisir de la proposition de Vivre en ville, qui est de prendre un registre des loyers qu'on a construit comme si le gouvernement l'avait fait lui-même pour l'essayer, et, si le gouvernement l'essaie, il lui donne de facto force de loi. Donc, les informations qui vont s'y trouver, qu'on propose, doivent venir de sources administratives, comme par exemple les déclarations de revenus alimentées par le relevé 31 et les déclarations de revenus provenant d'immeubles locatifs, bien, ça va nécessairement être des sources d'information légitimes qui vont servir de référence pour arbitrer les causes dans le Tribunal administratif du logement.

Mme Duranceau : Oui. Je suis préoccupée par le coût de maintien de ce registre-là puis de la véracité de l'information aussi qu'on va y retrouver. Il y a le loyer, mais il y a tout autre frais accessoires qui peuvent s'ajouter au loyer, puis qui doivent être pris en compte, puis qui peuvent faire en sorte qu'on va comparer des pommes avec des oranges, peut-être.

M. Mongrain (Adam) : Absolument, mais, si on pense que la clause G, en ce moment, répond à une fonction réelle dans le marché, bien, ça serait juste l'équivalent de la clause G, mais dont l'application serait systématisée. On sait, en ce moment, que huit ménages locataires sur 10 au Québec ne connaissent pas le montant payé par l'ancien locataire. L'étude en annexe 1 du présent mémoire le démontre. C'est la plus grande étude qu'il n'y a jamais eu sur la situation des ménages locataires au Québec. Donc, c'est des informations qui sont nouvellement disponibles. La clause G, si on lui reconnaît une valeur, ne fonctionne pas. Un registre des loyers viendrait substituer ce mécanisme-là pour s'assurer une transmission de l'information. Puis évidemment ça vient de déclarations fiscales, ça vient de déclarations d'impôt, de données administratives. La véracité de ces informations-là va s'en retrouver améliorée par rapport au statu quo.

Donc, c'est certain que ce n'est pas nécessairement tout le monde qui fait des déclarations d'impôt à temps. Il va peut-être y avoir un peu de délinquance à cet endroit-là. Il y a peut-être un égard à la fraude fiscale qu'il faut tenir en compte, mais, si on se donne les moyens d'administrer pour de vrai un registre des loyers à partir des informations qui sont déjà collectées par le gouvernement, ça va être une source d'information plus véridique, plus légitime que tous les mécanismes qui sont en ce moment en vigueur.

En ce qui a trait aux coûts d'entretien, Vivre en ville a déjà du financement pour l'opérationnalisation durant les trois prochaines années. On va le prendre sur nous si ça vous aide, mais la solution qu'on déploie a aussi le bénéfice d'être payée pour l'hébergement, pour le maintien de la solution jusqu'en 2028. On a le temps de faire un test, et j'y reviens.

Mme Duranceau : C'est un clés en main que vous m'offrez.

M. Mongrain (Adam) : Exact, si vous le voulez. Encore une fois, si le gouvernement veut en faire un, c'est cohérent avec notre recommandation, mais on revient beaucoup sur le point. Si ça ne donne pas les résultats escomptés, on va le débrancher nous-mêmes. Le registre des loyers, ce n'est pas une fin en soi, c'est une manière d'aider, parce qu'on a vraiment besoin de beaucoup d'aide dans l'ensemble du marché de l'habitation, puis ça va avoir le bénéfice immédiat et évident de nous aider à évaluer les impacts de nos différentes politiques en habitation.

Mme Duranceau : Puis, si on ne va pas vers le registre, mais que la clause G du bail, on trouve des façons de la rendre plus obligatoire avec des dommages, des dommages punitifs, là, ou des pénalités en lien avec ça...

M. Mongrain (Adam) : Bien, ce serait intéressant pour aider la stabilité des prix entre les locataires, donc, essentiellement, enlever essentiellement une brèche dans laquelle le prix du service de l'habitation peut augmenter sans nécessairement que la qualité du service rendu augmente en conséquence, mais il y a d'autres bénéfices à avoir un registre des loyers. De déclarer les loyers réels sur les immeubles à revenus, ça peut avoir un effet à la baisse sur les prix qui dépendent en ce moment des revenus potentiels bruts. Ça peut aussi informer en temps réel des endroits où les loyers sont en train d'exploser.

Puis regardez qu'est-ce qui s'est passé en Ontario, qu'ils n'ont pas exactement le même contexte, mais l'apport d'étudiants internationaux en Ontario a provoqué des crises localisées dans certaines villes universitaires en Ontario, et on n'a pas vu qu'est-ce qui se passait dans les loyers avant trois ans après le coup, et maintenant ces hausses de prix là ont contaminé l'entièreté du marché. Les travaux de Mike Moffatt, de Smart Prosperity Institute, ont très bien démontré que de ne pas voir en temps réel les hausses de loyer telles que négociées en marché, puis ce serait impossible, sans registre des loyers, de les voir, ça nous prive d'informations cruciales pour être en mesure d'agir de façon cohérente avec la réalité du marché.

Mme Duranceau : Vous me faites toujours réfléchir quand je vous parle, ça fait que c'est bon, c'est bon, c'est bon. Question concernant votre recommandation numéro 3, vous dites : Bon, les modifications qui sont proposées en lien avec la clause F, on devrait les limiter aux immeubles nouvellement bâtis parce que ceux dont... qui sont usagés, mais dont l'usage change, bien là c'est peut-être une opportunité, là, de charger cher. Mais on s'entend que, s'il y a un changement d'usage, ce n'était pas de l'habitation. Donc, c'est déjà un plus, là, on vient quand même amener une nouvelle unité d'habitation sur le marché, non?

• (15 h 30) •

M. Mongrain (Adam) : L'exemption, en ce moment, s'applique aux unités qui étaient occupées par des propriétaires occupants puis qui sont mises sur le marché locatif pour la première fois. Donc, ça ne fait pas nécessairement des nouvelles unités dans le marché. À ce moment-là, d'ailleurs, c'est la première fois qu'ils rentrent sur le marché, il n'y a aucun loyer précédent, donc on peut mettre le loyer à n'importe quel prix. C'est juste que le Code civil, en ce moment, aménage une exemption du survol du Tribunal administratif du logement pendant les cinq premières années après ce changement d'affectation là, alors que tout était bon pour donner le bon premier prix, et, de façon très importante, ça ne crée pas un avantage compétitif pour la construction neuve. J'espère que notre mémoire est clair à cet égard. On ne se sort pas de crise sans un apport monstrueux de construction neuve. Donc, c'est important qu'on ait un traitement différencié qui récompense la construction plutôt que la possession de biens immobiliers.

Mme Duranceau : OK. On en a-tu tant que ça, du monde qui met leur résidence à louer?

M. Mongrain (Adam) : Plus les loyers sont élevés, plus il y a de l'activité dans ce segment-là. Ça a été observé dans tous les endroits où est-ce qu'il y a des crises du logement, des crises de l'habitation, en Amérique du Nord, dans les dernières années. On n'a pas beaucoup entendu parler... Puis je ne suis pas quelqu'un qui met tout sur la financiarisation du logement. Je pense qu'il y a d'autres dynamiques fondamentales en cours qui peuvent expliquer la situation dans laquelle on est en ce moment, mais, quand on regarde qu'est-ce que les fonds fiscalisés, qui sont actifs dans le milieu de l'immobilier, déclarent aux autorités légales qui supervisent leurs activités, ils l'écrivent noir sur blanc : On va faire des acquisitions dans des marchés où il y a peu de constructions pour profiter de la vigueur de la demande. En ce moment, on a des taux d'inoccupation qui frôlent les 0 %. Puis je ne sais pas si vous réalisez à quel point la situation est exceptionnelle, même en Amérique du Nord, c'est un marché exceptionnellement peu vacant qu'on a au Québec en ce moment.

Donc, au fur et à mesure que la situation s'enlise, on va voir de plus en plus de ces investissements-là, puis c'est... Sur le long terme, si on ne fait pas ce qui est nécessaire pour récompenser la construction plutôt que la possession... C'est dur, construire, il y a une bonne mesure d'incertitude, la réglementation ne le prend pas toujours d'un bon oeil, ça prend un bon capital, ça prend énormément de choses qui fonctionnent bien pour faire un bon projet en construction. Si c'est possible de rentabiliser des investissements en acquisition, pourquoi est-ce qu'on s'attendrait à ce que la majorité du capital disponible en immobilier aille en construction? Si c'est possible d'avoir un retour sur investissement intéressant en possédant de l'immobilier, il y a nécessairement une partie importante du capital investi qui va aller en possession.

Mme Duranceau : Oui, je vous entends. Mais, à quelque part, il faut que quelqu'un les détienne les immeubles aussi, là.

M. Mongrain (Adam) : Oui.

Mme Duranceau : Ça fait qu'il restera que c'est un véhicule d'investissement, là, je présume. OK. L'autre chose, recommandation 7, concernant les indemnités, là, dans le cas de l'éviction. Là, vous parlez d'une indemnité minimale de 12 mois sans égard au nombre d'années dans le logement.

M. Mongrain (Adam) : Oui.

Mme Duranceau : C'est quand même une grosse commande, là, ça.

M. Mongrain (Adam) : Bien, les baux au Québec sont renouvelables automatiquement sur une période d'un an. Si on donne moins qu'un an de loyer, on place les ménages dans une situation où est-ce que, nécessairement, sur une période de moins d'un an, ils vont probablement se retrouver à redevoir déménager ou à faire des sacrifices inacceptables au niveau des autres postes de dépenses. Comme les baux sont d'une durée d'un an, de restituer les ménages évincés à la hauteur d'un an, c'est la moindre des choses. D'ailleurs, les ménages qui sont dans leur appartement depuis moins d'un an, il n'y en a pas beaucoup, là. Donc, ça fait au moins un an que les ménages sont à certains endroits, ils se font évincer. Avec notre proposition, ces personnes-là seraient capables de réintégrer le même milieu de vie, ce qui n'est pas le cas en ce moment. Il n'y a rien qui garantit qu'un ménage évincé va être en mesure de rester dans son milieu de vie, et ça cause énormément de problèmes aux ménages évincés, ce déracinement d'être propulsés loin de leur emploi, loin des services, loin de la famille, loin des amis. Et j'y reviens, si le coût de restitution pour un ménage évincé augmente, ça devrait avoir un effet sur le coût de transaction de l'immeuble. Si ça coûte 60 000 \$ reprendre un logement, la valeur de l'immeuble devrait descendre de 60 000 \$, ce qui est quelque chose qu'on souhaite.

Mme Duranceau : Bien, c'était ça l'idée de la mesure aussi, là. Je veux dire, les paramètres sont un peu différents, mais c'est ça l'idée. Puis vous ne faites pas de nuance sur... ou c'est évictions dans le cadre de reprises de logement pour transformation, agrandissement, c'est dans un contexte comme ça?

M. Mongrain (Adam) : Pour toutes les reprises. Le ménage évincé, un coup qu'il est sorti, l'usage de l'unité qu'il vient de quitter, ça lui importe peu, évidemment, à moins qu'il y ait eu de la magouille, qu'il y ait de la mauvaise foi, auquel cas ça lui importe énormément. Mais supposons que tout le monde est de bonne foi, puis que les reprises... les évictions ou les reprises ont lieu pour des raisons légitimes, c'est important de protéger la mobilité et la dignité résidentielle de ces personnes-là parce qu'ils subissent une conséquence, particulièrement si la reprise est légitime, sur laquelle ils n'ont aucune emprise, et ça provoque une douleur puis des surcoûts pour la société qu'il faut regarder en face. On a une manière de s'assurer qu'on restitue adéquatement les personnes qui subissent une situation hors de leur contrôle.

Mme Duranceau : OK. Je vais vous amener... On va sortir un petit peu du loyer, dans vos autres propositions au niveau plus municipal, peut-être discuter du zonage différencié versus le zonage incitatif, qui a été mis de l'avant dans le projet de loi n° 16, puis en quoi cette proposition-là n'est pas suffisante. J'aimerais bien ça comprendre.

M. Mongrain (Adam) : Oui, bien sûr. Le zonage incitatif, dans le fond, vient parler à tous les acteurs dans le marché pour leur... les inciter, c'est le mot, à améliorer leur projet. Puis évidemment, pourquoi ne pas se réjouir d'une telle mesure? On veut que les projets soient constamment améliorés. La position qu'on propose, en fait, c'est que, pour arriver à une situation d'équilibre, pour arriver à une situation de santé résidentielle pour l'ensemble du Québec, ça va prendre un apport structurant du secteur à but non lucratif. Donc, ça veut dire que le secteur à but non lucratif, que ce soit le logement social communautaire, le logement subventionné, le logement public est appelé à jouer un beaucoup plus grand rôle dans l'offre totale de logement au Québec. Et, pour permettre au secteur à but non lucratif de s'acquitter de ce rôle structurant dans le marché, il faut qu'il y ait un avantage comparatif avec tous les autres acteurs du marché, d'où l'intérêt d'avoir un zonage différencié.

Le zonage différencié, ça va jouer dans le normatif et ça donne des règles du jeu différentes et non pas allégées, des règles du jeu différentes à des acteurs à but non lucratif pour qu'ils soient en mesure de mettre plus d'unités en chantier ou de réduire la profondeur de subvention par unité qui est nécessaire pour que les projets tombent dans le vert.

La recommandation qu'on fait, d'ailleurs, c'est de permettre aux municipalités de se doter d'un règlement de zonage différencié. Donc, ce n'est pas tout de suite de portée nationale, c'est vraiment un outil de plus. Puis, à cet égard-là, les paramètres de chacune des municipalités vont être importants. Par exemple, un zonage différencié qui garantit une unité de plus au promoteur à but non lucratif, bien souvent, ça ne fera pas la différence. Donc, il va falloir être encore rigoureux et cohérents avec la réalité sur le terrain.

Mme Duranceau : Ça fait que vous comprenez, pour le moment, que la notion de...

Le Président (M. Schneeberger) : 30 secondes.

Mme Duranceau : ...de... voyons, de zonage incitatif, que ça, ce n'était pas suffisant?

M. Mongrain (Adam) : Oui.

Mme Duranceau : OK.

M. Savard (Christian) : En fait, on proposait d'aller encore plus loin dans les réformes liées au zonage afin de favoriser la construction résidentielle lors du PL n° 16, et on pense qu'il y aurait d'autres choses qu'on pourrait faire dans le futur.

Mme Duranceau : Parfait. Merci.

M. Savard (Christian) : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci à vous. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. Alors, députée de Mille-Îles, vous avez 10 min 24 s.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Effectivement, vous pourriez, Mme la ministre, retourner voir les échanges qu'on avait eus avec la ministre des Affaires municipales à ce sujet-là. J'ai fait un grand plaidoyer sur le zonage différencié, et c'est fort différent du zonage incitatif. Donc, je vais revenir avec ça, je peux vous l'assurer, dans les amendements de ce projet de loi là.

Je voudrais peut-être vous entendre sur... Le registre des loyers, bon, on en a parlé. La clause G. Si la clause G était fonctionnelle, si elle était vraiment... que c'est-à-dire que, s'il y avait une obligation claire de la remplir et qu'il y avait une amende forte de ne pas le faire, puis qu'il y avait des vérifications qui étaient faites, est-ce que ça viendrait peut-être un peu, disons, amoindrir le besoin d'un registre de loyer, selon vous?

M. Mongrain (Adam) : Bien, c'est... Je vais... Je ne veux pas faire une prise rhétorique avec votre question, mais comment on fait une vérification sur un registre? Dans le sens où la clause G, en ce moment, est divulguée entre deux parties, c'est essentiellement de gré à gré à la signature du bail. Il y a déjà une obligation de la remplir. C'est écrit noir sur blanc dans la loi que la clause G doit être remplie et il y a déjà des amendes. C'est juste que la preuve qu'il y a eu une défaillance ou une délinquance à cet endroit-là est difficilement applicable. Comme on a 10 jours après la signature pour demander au tribunal administratif, si jamais l'écart est trop grand, mais là, encore là, il faut que l'information soit véridique. Comment est-ce qu'on s'en assure sans un registre? Si on décide d'agir dans les 10 jours, on déclare immédiatement à notre propriétaire que les relations vont être difficiles. Puis les locataires, j'y reviens, la situation du marché en 2023 au Québec est très dramatique pour les consommateurs d'habitation, toute la population. Donc, il n'y a pas de filet de sécurité en ce moment pour la part des personnes qui vont avoir recours à leurs droits parce que ça dépend de leur action personnelle. Un registre, ça vient aider à dépersonnaliser cette action-là. Donc, ça... les bénéfices que vous envisagez avec un renforcement de la clause G sont implicites au passage d'un registre des loyers, puis c'est... La façon dont la clause G marche ou ne marche pas en ce moment, il y a vraiment un défaut de logique, de raisonnement. Il y a une seule personne dans l'univers qui est en conflit d'intérêts avec le montant de la clause G, et c'est à cette personne-là qu'on remet la responsabilité de la remplir. Je ne pense pas que les personnes sont malhonnêtes. Je ne pense pas que tout le monde est tordu par le conflit d'intérêts au niveau de la clause G, mais, si on veut des règlements qui fonctionnent uniformément pour l'ensemble de la population, on se dote de mécanismes qui s'assurent qu'ils soient appliqués automatiquement.

• (15 h 40) •

Mme Dufour : Merci. Je ne partage pas votre opinion sur l'ensemble des éléments qui ont été mentionnés, mais je partage, par exemple, l'inquiétude de la ministre concernant les coûts de maintien d'un tel registre. Le Québec n'a pas... bien, le Canada, de façon générale, n'a pas nécessairement de beaux exemples de registres nationaux ou provinciaux à faible coût. Ça fait que, je ne sais pas, de votre côté, est-ce que vous en faites des vérifications avec votre... le registre que vous avez mis en place? Comme... si quelqu'un dépose et dit : Bon, moi, ça, c'est ça, le loyer que je paie présentement. Comment c'est vérifié, cette information-là?

M. Mongrain (Adam) : En ce moment, ce n'est pas ça l'objet de l'outil. Puis c'est vrai, comme je pense qu'il faut vraiment être clair et généreux à cet égard-là. Il n'y a pas beaucoup de succès à déclarer de la part des gouvernements dans le maintien de solutions informatiques, et c'est la raison pour laquelle on n'a pas besoin d'en parler parce qu'il est déjà fait en ce moment. La solution qu'on vous propose, puis j'y reviens, ça n'a pas besoin d'être la nôtre qui est adoptée par le gouvernement, notre recommandation, c'est juste qu'il devrait y en avoir un, elle est déjà conforme aux standards exigés par le gouvernement en matière de cybersécurité et elle est déjà payée.

Mme Dufour : Oui, mais mon...

M. Mongrain (Adam) : Le maintien ne coûte rien.

Mme Dufour : Je m'excuse, mais mon inquiétude, ce n'est pas par rapport à la plateforme informatique, mais plutôt le contrôle des informations, «garbage in, garbage out». Qu'est-ce qui est rentré dedans? Comment on le vérifie, que c'est de la bonne donnée qui est rentrée dedans? C'est ça ma préoccupation...

M. Mongrain (Adam) : Et je partage votre préoccupation. La solution à ce problème qui va rester un problème tant que l'alimentation d'un tel registre est faite sur une base volontaire, c'est d'utiliser des données administratives. En ce moment, c'est possible pour une personne d'aller sur le web, registredesloyers.quebec, et de faire une autodivulgaration parce qu'on veut que la population comprenne à quoi ça sert, un registre. Mais ce n'est pas la vocation de l'outil. L'outil est fait pour recevoir une somme importante de données qui viendrait d'une source administrative. S'il y avait un aménagement dans les règlements du Québec pour, par exemple, prendre toutes les données issues des déclarations d'immeubles à revenus, tous les relevés 31, mettre ça dans un fichier Excel quelque part secret, on alimenterait le registre en un instant. Ça serait fait et ça serait des données qui viennent d'une seule source. Donc, on ne pourrait pas dire «garbage in, garbage out», parce que ce serait la source officielle des données du gouvernement du Québec.

Mme Dufour : OK. Merci. Il y a tout un exposé dans votre mémoire qui est fort, fort exhaustif sur, bon, comment on peut établir les valeurs et comment elles sont établies, puis il n'y a pas de lien nécessairement entre les hausses des valeurs et la construction, et tout ça, et les loyers. Mais là il y a un enjeu qui arrive, qui est réel, là, c'est que les constructions, actuellement, les coûts de construction, et là je ne parle pas de privé, là, prenons des OBNL qui construisent des logements sociaux, il y a très peu d'unités qui sortent en bas de 300 000 \$, 350 000 \$ ou même 400 000 \$ la porte, et là, nonobstant le coût du terrain, là, on parle d'unités.

Donc, quand on prend ces coûts-là, à la base, et là que si on met ça dans le logement privé puis qu'on veut prendre une hypothèque pour ça, bien, nécessairement, si on l'étale sur le plus long terme, ça va quand même arriver à des loyers, des montants mensuels extrêmement élevés, là. Je le vis et je peux vous dire qu'on est dans des alentours de 2 700 \$, 2 800 \$ par mois. Alors, est-ce que c'est réaliste de penser qu'on peut avoir des coûts de loyer qui baissent actuellement si on construit du neuf, sans profit, là? On ne parle pas de profit, là, on est juste dans la base. On part de zéro, là, on est... juste la construction, déjà, on est dans les 2 800 \$... 2 800 \$ par mois. Alors, comment est-ce qu'on

peut s'attendre que les loyers baissent? Tu sais, à un moment donné vous parlez d'un... C'est un service rendu, mais la personne qui construit ne veut pas non plus perdre de l'argent pour rendre un service. Il n'y a pas une entreprise qui va faire ça. Alors, comment vous vous attendez qu'il y ait des nouveaux logements qui arrivent sur le marché mais que, sans subvention, là, bien sûr, là, soit, baissent les coûts des loyers, là? Moi, je ne le vois pas l'équilibre, là, l'équation.

M. Mongrain (Adam) : Dans le neuf, c'est un peu... Dans le neuf, c'est un peu perdu. Ça va être très, très, très dur. Ceci étant dit, si le secteur privé veut faire sa marge de 15 %, pourquoi est-ce que les mises en chantier arrêtent aujourd'hui? Ils ont juste à augmenter le prix de vente de 15 % puis le vendre. Il y a un plafond dur à ce que le consommateur est en mesure de payer, puis c'est... La spirale dans laquelle on s'est engagé en ce moment a déconnecté le pouvoir d'achat de la population du Québec dans l'ensemble pour amener les prix à un endroit où seulement certains ménages, les plus liquides, sont en mesure de s'en payer. Il va rester des ménages liquides qui vont pouvoir consommer du neuf, puis on va voir les mises en chantier qui arrivent un petit peu au compte-gouttes à chaque année pour desservir cette clientèle-là.

L'apport qu'on propose, qui viendrait du secteur privé et du secteur à but non lucratif vient d'un contrôle des coûts. Il y a un tableau qui montre que le Québec met beaucoup plus d'unités locatives en chantier, beaucoup plus d'unités livrées au cours des 30 dernières années que la Colombie-Britannique et l'Ontario. Pourtant, tout le monde le sait, les loyers au Québec sont moins élevés qu'en Colombie-Britannique et en Ontario. Ce qui explique ça, c'est que ce qui détermine la cadence des mises en chantier, c'est la certitude de vendre et, pour avoir la certitude de vendre, c'est mieux d'avoir un plus grand bassin d'acheteurs, donc des prix qui sont plus bas, qu'un bassin d'acheteurs qui est plus petit, donc des prix qui sont plus hauts. Ça passe par le contrôle des coûts. On a plein de mesures à cet égard-là pour essayer de contrôler les coûts. Mais ça se passe aussi d'une manière où est-ce que, si on réussit à avoir un apport continu en constructions neuves, ça va enlever la pression sur le stock de mauvaise qualité, puis, à cet égard-là, je veux être clair, je ne veux pas que le stock de mauvaise qualité desserve la population, tout le monde mérite un bon service en habitation, mais dans des conditions de marché où est-ce que la demande est tellement forte qu'il n'y a pas de structure incitative économique pour s'assurer qu'il y a un relèvement de la qualité de service rendu dans le stock existant puis il n'y a pas une contre-offre dans le neuf pour rendre de la valeur conséquente.

Mme Dufour : Le temps avance vite, et je voudrais vous entendre sur les mesures incitatives pour soutenir les municipalités, que vous recommandez ça en recommandation 15, mais il n'y a rien de précis vraiment de soulevé. Donc, je voudrais peut-être vous entendre : Qu'est-ce que vous aviez en tête?

M. Mongrain (Adam) : Oui, absolument.

Mme Dufour : Là-dessus, c'est page 29.

M. Mongrain (Adam) : On travaille sur un projet en ce moment qu'on veut pouvoir dévoiler bientôt, mais à cause des différentes... des différentes provisions, on ne peut pas exactement en dire le détail. Mais on sait qu'à certains endroits dans le monde, ils se sont dotés d'une structure standardisée pour le développement de projets résidentiels. Donc, ce sont des technologies qui existent, à certains égards, c'est en pratique depuis 2004, et le Québec pourrait se saisir de ces outils-là en plus de plein de mesures complémentaires pour aider la productivité du secteur de l'habitation, pour essayer de réduire les coûts en construction qui sont dus à l'incertitude et le manque de standardisation dans le milieu. Ce n'est pas... ce n'est pas pour esquiver la question que je ne vous en dis pas plus, j'ai manifestement très hâte de vous dire le détail de notre projet en ce moment, mais je vous assure que c'est du concret.

Mme Dufour : C'est bon. Merci. Il me reste 30 secondes, ça fait que je vais juste vous demander brièvement... Vous allez... vous parlez de failles qui permettent d'opérer des hôtels clandestins de type Airbnb. Il y a eu quand même des amendements à un projet de loi l'automne... le printemps dernier. Qu'est-ce qui manque encore à faire selon vous?

M. Mongrain (Adam) : Je ne sais pas ça va être quoi, la taille des dents qu'il va falloir mettre sur nos règlements pour que ça fonctionne, mais il y a des journalistes qui étaient sur Airbnb au passage de la réglementation, puis les unités qui ne sont pas conformes ne sont pas disparues de la plateforme. Puis, si ce n'est pas Airbnb ou un autre comme Booking, il va continuer à avoir des glissements...

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

M. Fontecilla : M. le Président, on va y aller. J'ai très peu de temps, là. Très rapidement, la recommandation 8 : Ne pas adopter l'article 7 sur la gestion des baux et en reconnaissance d'une dynamique fondamentale dans le marché résidentiel. Pouvez-vous argumenter, là, élaborer?

M. Mongrain (Adam) : Oui, bien sûr. Il faut reconnaître que la responsabilité du locataire de trouver un sous-locataire était une demande historique des propriétaires quand le taux d'inoccupation était entre 5 % et 8 %, et à raison, je pense qu'il y avait un réel bénéfice pour le service de l'habitation livré à la société s'il y avait une prévisibilité de la part des fournisseurs de service, que le service rendu serait payé parce que le système était très compétitif à ce moment-là.

Ce n'est pas pour rien qu'on parle de l'arrêt des cessions de bail, en 2023, quand le taux d'inoccupation est à 1 %, 2 %, 0 %, c'est à cause que le danger n'a jamais été plus grand pour la population québécoise de voir le prix des services consommés augmenter sans voir une augmentation de la qualité du service rendu. Si vous lisez le détail de la recommandation un peu plus loin, dans le mémoire, on dit : Si jamais le marché revient à taux d'inoccupation à 7 %, ce qui n'est pas impossible puisque c'était le cas au moment où la cession de bail a été institutionnalisée dans le Code civil, on pourrait revisiter la proposition d'abroger les cessions de bail à ce moment-là parce qu'il va y avoir une garantie, si jamais un locataire quitte l'unité, que le fournisseur de service va avoir à fournir un service de qualité pour attirer un locataire de qualité.

• (15 h 50) •

En ce moment, des locataires de qualité, il en pleut. Ce n'est pas juste un médecin contre une mère de famille monoparentale, c'est trois médecins contre 10 familles monoparentales, des étudiants, des travailleurs temporaires. C'est extrêmement compétitif. Dans ces situations-là, si on ne permet pas de reconduire le bail, et être clair, recevoir une cession de bail, c'est recevoir l'obligation de payer, c'est identique à un bail qui serait automatiquement renouvelé de la part d'un locataire qui reste en place. Si on ouvre cette porte-là, ce qu'on fait, c'est qu'on ouvre la porte à des renégociations baux avec une qualité de service égale. Les unités ne seront pas nécessairement mieux entretenues. L'agilité du fournisseur de service n'est pas garantie, mais les gens, ils se battent pour payer plus cher. Tout le monde est consommateur, tout le monde a besoin de consommer. Les gens vont aller au bout de leur capacité de payer pour s'assurer d'occuper une unité. Puis ce n'est pas, ce n'est pas de la fiction, on a compté un plus grand nombre de personnes itinérantes au Québec que jamais. Ça arrive en ce moment, c'est la réalité du marché dans lequel on intervient en ce moment. Et, si on ouvre des nouvelles brèches, on va voir ce qu'on a vu ailleurs comme à Cambridge au Massachusetts, une hausse de la valeur du stock immobilier et aucune construction neuve, aucun investissement en rénovation.

M. Fontecilla : Je constate que vous proposez que la clause F, de la façon dont vous la présentez, là, soit soumise à la procédure de fixation de loyer, là.

M. Mongrain (Adam) : On y va un peu plus dans la nuance à l'égard où c'est vrai que c'est difficile de construire, c'est vrai qu'il y a une période d'incertitude après la construction. C'est là qu'on va remarquer s'il y a des défauts de construction, c'est impossible à savoir d'avance. Il peut y avoir des situations macroéconomiques, comme une explosion du taux d'intérêt. Là, en ce moment, ça a monté un peu, mais on a vu des exemples dans l'histoire où ça a monté plus vite que ça. Donc, ça pourrait mettre les personnes qui viennent de construire des immeubles dans des situations extrêmement difficiles. Ce qu'on dit, c'est que, s'ils veulent ajuster les loyers, ils devraient soumettre des pièces justificatives, pas nécessairement pour donner une nouvelle autorité au tribunal de dicter les loyers, mais de reconnaître les pièces justificatives, dans le fond, qui permettraient à un constructeur dans le neuf d'augmenter les loyers.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté des Îles-de-la-Madeleine, avec le député des Îles-de-la-Madeleine. Alors, vous avez un 2 min 38 s qui vous êtes accordées.

M. Arseneau : Merci. Donc, si on revient sur la clause F... non, pas la clause F, la clause G, c'est-à-dire, vous dites qu'elle est irréformable, essentiellement, là, ça passe par le registre, si j'ai bien compris votre explication, ça passe par l'instauration d'un registre, alors parlons du registre. Comment se fait-il que vous, comme organisme, vous soyez capable d'en développer un et que le gouvernement semble dire que c'était mission impossible?

M. Mongrain (Adam) : Je pense, de bonne foi, le gouvernement essaie le plus possible de contrôler le risque dans l'octroi de contrats publics à des... Le gouvernement, je pense que c'est une chose avérée, n'a pas les capacités internes pour produire son propre registre, donc il va sous-traiter la construction d'un registre à un fournisseur de services. Les règles d'approvisionnement en matière de services informatiques du gouvernement gonflent les factures, et les fournisseurs de services qui s'acquittent de ça ont comme seule distinction, comme seul fournisseur de services, d'être les seuls à pouvoir s'acquitter des commandes gouvernementales. Donc, il n'y a pas une compétition très forte pour s'assurer que le dollar est bien investi.

M. Arseneau : Et, quand on parlait de s'assurer que les données soient fiables, moi, je siège aussi sur une autre commission, on ne parle que de données dans le domaine de la santé. Moi, je pense que la santé, c'est aussi avoir la santé de façon globale, le bien-être des gens, c'est aussi avoir un loyer, c'est aussi être capable de l'assumer. Et je pense que les données, si j'ai bien compris votre explication, elles sont déjà disponibles, il s'agit d'aller les chercher, notamment par le relevé 31. C'est déjà de l'information auquel le gouvernement aurait accès en claquant des doigts?

M. Mongrain (Adam) : Absolument. C'est une transaction qui est déjà observée par le gouvernement, le paiement d'un loyer, puisqu'on doit faire des déclarations sur les revenus des immeubles à revenus. Et on a déjà un inventaire pratiquement total de toutes les unités mises en location à travers le relevé 31. Combiner ces données-là, les rendre disponibles, ça donne au registre des loyers toute l'essence dont il a besoin pour fonctionner. Le registre des loyers qu'on a construit, c'est un jet, ça a besoin d'un pilote, donc, du gouvernement qui est prêt à lui donner force de loi et de l'essence, les données que le gouvernement collecte déjà sur une base annuelle. C'est déjà le cas.

M. Arseneau : Donc, il s'agit de mettre les morceaux ensemble, tout simplement.

M. Mongrain (Adam) : Oui, et de l'essayer. J'y reviens. C'est certain que, si le gouvernement paie 1 milliard pour construire un registre des loyers puis il ne fonctionne pas, ça va faire mal et il va y avoir beaucoup d'engagements à le faire fonctionner. Là, il ne coûte rien. Si on l'essaie puis ça ne fonctionne pas, personne ne perd la face. On la perd un peu, mais c'est correct, on va la prendre.

M. Arseneau : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup.

Alors, nous suspendons quelques instants pour permettre au prochain groupe de prendre place.

(Suspension de la séance à 15 h 55)

(Reprise à 15 h 59)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons la séance. Alors, nous sommes maintenant avec M. Mario Polèse, professeur émérite, Économie urbaine et régionale, à l'Institut national de la recherche scientifique. Alors, M. Polèse, bonjour.

M. Mario Polèse

M. Polèse (Mario) : Bonjour.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, étant donné que je vous ai déjà présenté, nul besoin de vous représenter. Alors, vous avez un 10 minutes pour faire votre présentation et, par la suite, vous aurez la chance d'échanger avec les députés et la ministre pour des périodes de questions. Alors, allez-y.

• (16 heures) •

M. Polèse (Mario) : Merci. Donc, il faut bien comprendre que ma spécialité, c'est l'économie urbaine et régionale. Je n'ai pas de compétence, expertise particulière dans la fixation... les règles de fixation du loyer ou encore sur tous les aspects plus techniques. Donc, ma présentation serait beaucoup plus générale de ce que vous avez entendu jusque-là, je pense. Et mon regard avec vous porte surtout sur ce que j'appellerais l'esprit du projet de loi n° 31, sur sa finalité, plutôt que sur des dispositions particulières. Mon avis sur les modifications sont dans mon... mon mémoire, je m'excuse.. Donc, pour la présentation de cet après-midi, je vais m'en tenir aux grands principes qui sous-tendent le modèle québécois de contrôle des loyers.

On parle beaucoup d'équilibre entre propriétaires et locataires, mais encore faut-il qu'on s'entende entre nous sur les objectifs de la loi, qu'est-ce qu'on veut, et c'est vraiment ça, mon point de départ, où est-ce qu'on veut arriver. Faisons un peu d'histoire. Si le modèle québécois, donc le TAL, le Tribunal administratif du logement... mais, désormais, je vais dire TAL, donc anciennement la Régie des loyers, maintenant en place depuis une quarantaine d'années, si on se compare à d'autres, a donné des... plutôt des bons résultats, fonctionne plutôt bien. Je ne veux pas répéter les chiffres, vous les connaissez. Je pense, la personne de la présentation précédente l'a dit, on le sait très bien, nos loyers sont nettement plus bas que dans d'autres villes canadiennes. La part consacrée des revenus à la location est nettement en bas... que du reste du Canada. Mais, en même temps... Donc, on a atteint cet objectif-là, mais, en même temps, c'est important, le Québec a aussi réussi à maintenir un assez bon rythme de construction, de construction locative neuve et aussi a réussi à maintenir, à conserver le parc existant, c'est-à-dire jusqu'à la crise actuelle. En d'autres mots, OK, le Québec a réussi, je répète, du moins jusque-là, à maintenir les loyers à un niveau raisonnable, tout en assurant aussi à la fois le maintien et le renouveau du parc de logements. Donc, c'est un équilibre très délicat.

Mais la question qu'il faut il se poser, OK : C'est quoi, les fondements qui nous ont permis, par le passé, d'atteindre ces deux objectifs? Là encore, l'expérience des derniers 43 ans, en tout cas c'est ma lecture... nous apprend que le maintien de l'équilibre repose ultimement sur l'indépendance et l'impartialité du TAL et la confiance que lui font les parties. OK. Donc, et c'est un peu là mon point central, il serait utile, à mon sens, de mieux consolider cet acquis.

Donc, voici mon idée, ma proposition : que l'indépendance du TAL soit réaffirmée dans la loi et, tout aussi important, qu'on accorde désormais au TAL la pleine liberté d'établir les méthodes de fixation du loyer avec, et c'est essentiel, les ressources nécessaires d'analyses économique, sociale et juridique et évidemment la responsabilité de bien expliquer ces calculs de façon transparente. Bien sûr, c'est l'État québécois qui doit fixer les grands objectifs de la politique, mais c'est au TAL, dans ma vision des choses, de les réaliser de façon indépendante. Et, un peu dans le même sens, il serait, donc, utile aussi que la mission double du TAL soit aussi réaffirmée dans la loi.

Les deux objectifs, conciliation, d'une part, locataires et propriétaires et la conservation du parc du logement, ces deux objectifs sont déjà inscrits dans la mission du TAL, mais, à mon sens, il serait très utile, OK, que, dorénavant, que ce soit encore plus clair pour bien envoyer le message que la loi n'ait pas seulement pour objectif d'assurer le juste équilibre entre les droits locataires-propriétaires, mais aussi la conservation, et là j'insiste là-dessus, l'amélioration du parc existant. Cette finalité n'est pas seulement de l'intérêt des locataires, mais de tous les Québécois.

Une parenthèse, si vous permettez. Le projet de loi n'est pas une réponse, il ne faut pas le chercher, hein, à la crise du logement, OK? La crise du logement a surtout pour origine, je ne pense pas qu'il y ait grand désaccord là-dessus,

le déséquilibre grandissant entre la demande et l'offre de logements, aussi bien publics que privés. Stimuler la construction est tout un défi, mais ce n'est pas l'objectif premier de ce projet de loi. Cependant, cependant, le parc existant de logements n'est pas complètement fixe. Permettez-moi alors une petite idée : Pourquoi, dans le contexte de la crise actuelle, faciliter plus explicitement des améliorations majeures puis démolitions qui ont pour objectif d'accroître le potentiel du parc existant, comme, par exemple, l'ajout d'une annexe, quelques étages de plus ou encore la transformation de places ou de terrains de stationnement en logements, et tout cela, bien entendu, avec des compensations correspondantes pour les locataires affectés?

Mais... on revient toujours à l'arbitrage, mais vouloir accroître le potentiel du parc existant dans la crise actuelle nous ramène inévitablement à l'arbitrage difficile entre deux objectifs a priori en conflit : d'une part, maintenir des hausses de loyer raisonnables et éviter des évictions abusives, mais, d'autre part, OK, faire que les propriétaires trouvent intérêt à améliorer le parc existant, voire l'agrandir. Donc, l'arbitrage ne sera jamais facile. Plaire à toutes les parties est impossible, vous le savez comme moi. Cependant, je vous laisse avec cette pensée, à vous... il revient à vous d'assurer que les deux objectifs puissent être atteints. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup, M. Polèse, pour votre présentation. Nous allons débiter une période de questions avec... du côté ministériel, avec Mme la ministre, pour 16 min 30 s.

Mme Duranceau : Oui. Bonjour, M. Polèse. Merci d'être parmi nous. Merci aussi pour votre mémoire, là. Je vous avais lu dans les journaux, puis votre mémoire est intéressant, du fait qu'il couvre les deux côtés. Ça fait que ça, c'est intéressant, de lire ça.

Quelques questions pour vous. Tantôt, j'ai référé, plus tôt, là, à une sortie de Mario Dumont, à l'effet que la crise était annoncée, compte tenu du fait qu'il y a un contrôle des loyers au Québec puis que, dans les premières années de la mise en place de ce système-là, bien, ça nous servait peut-être bien, mais que, quand on arrive 40 ans plus tard puis que tous les bâtiments ont vieilli, on est dans un contexte où c'est peut-être moins profitable... ou moins fonctionnel, là, ou ça n'atteint pas les objectifs souhaités.

Vous mentionnez, dans votre mémoire, que, somme toute, on a réussi à garder un équilibre au Québec, ça fait que j'aimerais ça vous entendre un petit peu sur cette affirmation-là, là, de M. Dumont, mais voir un peu où vous vous rangez.

• (16 h 10) •

M. Polèse (Mario) : M. Dumont, avec tout le respect que je lui dois, n'a pas fait ses devoirs, OK, il simplifie terriblement, OK? Il y a contrôle des loyers et contrôle des loyers, OK? Ce que nous avons, au Québec, les Anglais appellent ça «soft rent control», OK? Il existe différents modèles, et le Québec a inventé son propre modèle. Et je pense, quand on regarde, justement, les résultats, on peut en être fier. Donc, notre modèle est quand même... ce n'est pas un vrai contrôle des loyers, contrôle de... D'abord, les premiers cinq ans, vous le savez comme moi avec... la clause F laisse le marché, donc, établir les prix de base. Déjà, c'est une sorte de contrôle fixe. Et, deuxièmement, l'objectif de la loi québécoise n'est pas de fixer les loyers, mais de surveiller les hausses. Donc, je répète, M. Dumont n'a pas fait ses devoirs, il parle de contrôle des loyers comme si on avait un modèle soviétique, ce qu'on n'a pas.

Mme Duranceau : Effectivement. Vous parlez aussi de voir au bon entretien du parc immobilier puis qu'il ne faut pas non plus créer d'entrave ou de limitation pour la construction du neuf. Ça fait que, peut-être, deux volets. Au niveau de l'entretien du parc immobilier, dans le contexte actuel réglementaire en matière de travaux majeurs, est-ce que vous auriez des recommandations?

M. Polèse (Mario) : Bien, comme j'ai dit, je n'ai pas forcément les compétences techniques, là, sur... Quand on regarde... et là c'est vraiment l'observateur extérieur qui regarde, comme j'ai dit, je n'ai pas vraiment toutes les connaissances, je ne peux pas prétendre que je les ai, mais, quand on regarde les rénovictions, ça nous envoie un message. Moi, ce qui m'intéresse, c'est les résultats, OK, après. Ça nous dit : Il y a quelque chose qui ne marche pas, OK? Si les propriétaires font ça, il doit y avoir une raison, OK?

Donc, c'est pour ça que j'ai dit : J'aimerais bien l'idée d'une agence indépendante, là, qui regarde ça, qui fait le suivi avec ça... données. C'est quand on voit le phénomène comme les rénovictions... ça envoie un clignotant rouge, qui dit aux gens, si vous voulez, de dire: Ah! peut-être il faut faire un ajustement. Donc, voilà ma réponse. Moi, je ne veux pas me rendre dans toutes les discussions... qu'est-ce qu'il faut mettre comme critère de rendement, que ce soit une discussion sur les revenus nets, est-ce qu'il faut regarder le certificat d'investissement sur cinq ans ou 10 ans? Justement, je laisse ça aux experts, mais des experts qui ont aussi une conscience sociale et aussi des compétences économiques pour bien faire l'équilibre. Donc, voilà.

Mme Duranceau : OK. Bien, justement, je vais vous amener... Vous parlez de l'impartialité du TAL, puis j'aimerais vous entendre un petit peu sur ce que vous proposez, là. Est-ce que... puis je vais m'avancer dans une option, est-ce que ce que vous proposez, c'est que toutes les recommandations en matière d'augmentation ne viennent plus du TAL parce que ça ne le rend pas impartial? Est-ce que c'est ça qu'il faut comprendre de votre...

M. Polèse (Mario) : Bien, prenons... peut-être que c'est une mauvaise analogie, mais prenons la Banque du Canada, qui est une agence indépendante. Je pense... En tout cas, moi, je fais confiance, peut-être pas à M. Poilievre, mais moi, je pense que la population aurait confiance, plus confiance qu'aujourd'hui au TAL si on sentait bien... c'est ça qui était ma présentation, qu'il a la compétence économique, sociale et juridique pour bien regarder tous les aspects, OK?

Et, lorsqu'il arrive avec son calcul, comme il fait tous les ans, qu'il l'explique bien, qu'il est capable de bien l'expliquer, qu'il ne fait pas simplement appliquer ce qui, ce que je comprends bien, est actuellement un règlement, OK, de... l'appliquer, entre guillemets, bêtement, là, mais qu'il puisse l'expliquer, aussi, la logique derrière son propre raisonnement. Et ça, j'ai entendu ça... mais, comme je dis, je ne suis pas expert, mais j'ai entendu ça d'autres qui ne trouvent pas... ne trouvent pas que le TAL soit terriblement transparent. Et c'est vrai que ce n'est pas toujours facile à suivre pour le commun des mortels, et... Voilà.

Donc, je dis, autant que possible, rendre ça crédible, peut-être que c'est l'autre mot, impartial, crédible, que les gens sentent que les commissaires... je ne sais pas si on les appelle les commissaires, ont vraiment à coeur d'arriver avec un jugement qui est équilibré.

Mme Duranceau : Bien, c'est ça. Est-ce qu'il n'y a pas... ce n'est pas deux points? Parce qu'à la défense du TAL, effectivement, c'est un règlement qui régit le calcul, tu sais, de l'augmentation annuelle, puis ils appliquent les modalités du règlement, qui sont très techniques et mathématiques, là.

M. Polèse (Mario) : C'est ça.

Mme Duranceau : Ça fait que ça, c'est une chose. Maintenant, les données, elles viennent de Statistique Canada, ça fait que je ne pense pas qu'il y a place à interprétation à cet égard-là non plus.

M. Polèse (Mario) : Bien, même là... là, je me contredis moi-même parce que j'ai dit que je n'ai pas les compétences techniques, là...

Mme Duranceau : OK. Non, mais je vais vous amener ailleurs...

M. Polèse (Mario) : ...mais j'ai lu quand même plusieurs textes et je me rends compte que, même là-dessus, il y a des désaccords entre spécialistes. Il y a certains qui disent : Non, les données de Stat Can ne sont pas les bonnes, il faut utiliser les données de la SCHL, OK? Moi, je ne peux pas dire lequel est le meilleur, mais je sais qu'il y en a certains... qui préfèrent la SCHL et, les autres, Stat Can. C'est pour ça que, là, je me répète, j'aimerais bien avoir le sentiment que les personnes qui prennent, finalement, la décision, finalement, ont à coeur de vraiment faire le meilleur travail, et qui aussi ont la compétence technique, économique, statistique, et tout pour décider : OK, c'est les données que Stat Can utilise ou SCHL. Parce qu'il y a actuellement deux sources. Pour le commun des mortels, c'est mêlant en sacrement, il y a deux sources, actuellement, pour plusieurs données, Stat Can et la SCHL. Même moi, je perds mon latin là-dedans.

Mme Duranceau : Puis je ne veux pas passer trop de temps là-dessus, mais dernier point, dans le fond, ce que vous dites, c'est que, du fait que l'augmentation annuelle est calculée, là, intelligemment ou pas, par le TAL, là, puis là je fais des farces... mais que ça, ça induit un peu dans la population une... Dans le fond, ils se demandent si, au niveau des juges qui rendent les décisions, il y a une impartialité complète qui est là.

M. Polèse (Mario) : Exact.

Mme Duranceau : OK, c'est ça, le lien que vous voulez faire. OK. Bon, bien, écoutez, à voir, là, mais je pense que, par définition, les juges, il faut qu'ils soient impartiaux, là, ça fait qu'on va présumer que ça fonctionne comme il faut.

Je vais vous amener ailleurs. À la page 4 de votre mémoire, vous affirmez être en faveur de la mesure sur la cession de bail puis vous affirmez que la cession de bail n'est pas un bon moyen de contrer les hausses abusives. Ça fait que j'aimerais ça que vous élaboriez un petit peu là-dessus, là, s'il vous plaît.

M. Polèse (Mario) : Bien, je sais que ça a fait couler beaucoup d'encre, ça, donc il faut que je fasse très attention à ce que je dis...

Mme Duranceau : Non, non, dites ce que vous pensez.

M. Polèse (Mario) : ...mais j'aime mieux garder ça comme c'est actuellement, très simplement, c'est précisément parce que nous sommes en période de pénurie, de crise du logement. Et il ne faut pas être génie pour comprendre que, dans une situation de pénurie comme ça, où ces bails... surtout si c'est des bails vraiment très intéressants, ça devient de plus en plus intéressant, OK, et ça risque, effectivement... ce n'est pas parce que les locataires sont méchants, vraiment de créer, je pense, ce qu'on appelle un marché secondaire.

Là, si vous me permettez, moi, j'ai des origines viennoises, la ville de Vienne. Et, quand j'étais jeune, moi, je m'en rappelle encore à l'époque, il y avait... là, il y avait un vrai contrôle des loyers, OK, et il y avait, effectivement, ce droit de cesser... de céder le bail, OK? Souvent, on cédait ça à un parent ou un ami, ou quelque chose, et c'était très intéressant, parce que, vraiment, ces bails étaient vraiment à des taux incroyables. Sauf, quand on cédait le bail, il fallait payer ce qu'on appelait, en bon allemand, du «Schlüsselgeld», ça veut dire, traduit, l'argent de clé. Donc, peut-être la baisse des 500... par année, ou céder, OK... mais, OK, l'argent pour la clé, c'était peut-être 10 000 \$, OK? Donc, j'ai peur, précisément en situation de pénurie, que ça crée une espèce de marché secondaire.

C'est normal, tu sais. Moi, si j'étais locataire et, pour une raison d'autre, on m'offrait un emploi, je ne sais pas, à Toronto, quelque part, si je devais partir, et je sais que j'ai vraiment un bail vraiment intéressant dans la situation actuelle... très tenté à demander une petite faveur à la personne à qui je cède le bail. Donc, j'aime mieux éviter ce genre de marché secondaire. Qu'est-ce qui est moyen, quand même, de, disons, donner certains... plus de pouvoirs aux locataires sans nécessairement éviter... tout en évitant ce genre de marché secondaire, je ne sais pas, mais, comme j'ai dit...

• (16 h 20) •

Mme Duranceau : Vous, ce que vous dites...

M. Polèse (Mario) : ...laisser librement le droit de céder comme c'est actuellement, personnellement, je n'aime pas tellement dans la... je n'aime pas ça tellement, dans la situation actuelle, où ces bails vont devenir de plus en plus lucratifs.

Mme Duranceau : OK. Donc, vous parlez du marché secondaire puis d'une marchandisation des baux qui...

M. Polèse (Mario) : C'est ça.

Mme Duranceau : Puis vous... dans le fond, vous l'avez vécu dans une autre vie ou dans une plus jeune vie.

M. Polèse (Mario) : Dans une autre vie, oui. Ça fait bien longtemps.

Mme Duranceau : Parfait. Merci. Vous mentionnez aussi que... bon, c'est en lien avec la clause F, là, peut-être, un peu, la discussion, mais qu'il serait mal avisé, dans le contexte actuel, là, de mettre des entraves pour favoriser la construction. Par contre, vous avez des doutes sur notre proposition quant à la clause F, ça fait que j'aimerais peut-être vous entendre un peu sur ce que vous avez en tête en matière de barrières à la construction.

M. Polèse (Mario) : Peut-être que j'ai été... j'ai peut-être sauté trop vite, là. Je pense qu'en relisant le... tout la... c'est plutôt la première partie de mon commentaire qui est la bonne, OK? C'est que, finalement, c'est un geste un peu symbolique, à mon sens, c'est une espèce de... OK, ça va plaire à un certain auditoire, mais, fondamentalement, soyons honnêtes, là, en économie, cinq ans, c'est une éternité, OK, et entre vous et moi, c'est quoi, la valeur de ces prévisions? Et ça ne saurait... Je ne peux pas m'imaginer que ça puisse avoir une valeur juridique, OK? Donc, finalement, c'est un exercice un peu futile.

Donc, si vous gardez cette modification, à mon sens, ça ne changerait probablement pas grand-chose, mais, si jamais elle est mal appliquée, je ne sais pas, si jamais, vraiment, ça commence à avoir une valeur juridique, ces prévisions, mais je ne peux pas m'imaginer comment ça puisse fonctionner, bien là, effectivement, ça pourrait être une entrave à la construction neuve. Mais, si ça reste, comme je pense que ce serait le cas, c'est du symbolique, soyons honnêtes. OK, faites l'exercice, mais pourquoi, mais pourquoi, tu sais? Ça donne quoi, finalement, entre vous et moi?

Mme Duranceau : Bien, ça donne de la prévisibilité, là, c'est ce qui est cherché par les locataires.

M. Polèse (Mario) : Bien, pas vraiment.

Mme Duranceau : Sans faire d'entraves pour les propriétaires qui veulent construire.

M. Polèse (Mario) : Bien, c'est une fausse prévisibilité, puisqu'on ne peut pas savoir qu'est-ce qui va se passer dans cinq ans. Vous pouvez mettre n'importe quoi, là-dedans, vous pouvez mettre n'importe quoi, tu sais, si j'étais le... mais je n'ai pas assez pensé là-dessus, mais, si j'étais le propriétaire, qu'est-ce que je mettrais?

Mme Duranceau : OK. Bon, bien, je vous entends.

M. Polèse (Mario) : Comme je vous dis, pour moi, ça m'apparaît un exercice un peu comique, presque.

Mme Duranceau : Je vais céder la parole à mon collègue de Joliette.

Le Président (M. Schneeberger) : De Joliette?

M. Rivest : Côte-du-Sud. Moi, je ne suis pas de Joliette...

Mme Duranceau : Côte-du-Sud, je m'excuse. Je m'excuse. Je suis mêlée.

M. Rivest : Je vous invite tous à venir visiter Côte-du-Sud, d'ailleurs, monsieur, mais...

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, député de Côte-du-Sud.

M. Rivest : Merci. Merci pour votre contribution. Et, d'ailleurs, votre merveilleuse ville de Vienne est tout à fait appropriée, parce que c'est un endroit fabuleux, que j'invite aussi à visiter, tout comme j'invite les gens à visiter la Côte-du-Sud, ici, au Québec. Alors, merci pour votre...

M. Polèse (Mario) : ...aussi merveilleux.

M. Rivest : Oui. Merci pour votre contribution et votre humour aussi. C'est un grand plaisir pour moi de vous entendre. J'aimerais voir... Vous parlez, là, à l'intérieur de l'article, là, *Pourquoi se loger coûte-t-il moins cher ici, au Québec, qu'en Ontario?* Vous parlez de souplesse puis du contrôle souple des coûts. Selon vous, qu'est-ce qui attribue cette souplesse-là, là, à l'intérieur des coûts, qu'ici, au Québec est...

M. Polèse (Mario) : Il y a plusieurs affaires. Le plus important, sur lequel j'ai pas mal écrit, OK, c'est qu'on n'a jamais eu cette reddition des redevances. Là, ça a changé, maintenant, on permet ça aux municipalités, mais c'est encore très timide, chez nous. Mais, dans le reste du Canada, ce qu'on appelle les redevances ou «development charges», en anglais, là, on crée des hauteurs énormes, tu sais. Dans un de mes textes, je parle de 80 000 \$ par porte, à Toronto, OK? Donc, c'est clair que ça a un effet triple, d'avoir ça. C'est un coût qu'il faut passer directement au locataire, mais aussi ça décourage, OK, ça décourage des promoteurs à y aller parce que c'est une dépense au départ.

Le Président (M. Schneeberger) : M. Polèse, je vais devoir vous arrêter. On a déjà dépassé de 30 secondes, alors je n'ai pas le choix de vous arrêter, par respect. Voilà.

M. Polèse (Mario) : ...mes excuses. OK. Mes excuses.

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

Mme Dufour : Merci beaucoup, M. Polèse, si vous voulez continuer, hein, je vous laisse, si vous voulez, là, je...

M. Polèse (Mario) : Non, ça va.

Mme Dufour : Ça va? Parfait. Écoutez, merci beaucoup pour votre exposé. C'est ça, c'est un angle un peu différent qu'on a vu par rapport au groupe juste précédent, qui était Vivre en ville. Vous parlez d'éléments, là... qui est un peu... par exemple, vous parliez du marché secondaire qui se crée puis que, bon... On entend, il y a des ouï-dire, il y a probablement des histoires de marchandisation de baux lors des cessions de bail, mais qui pourraient aussi être en sous-location, lors de sous-locations.

Est-ce que vous croyez qu'il y aurait possibilité, entre guillemets, de maintenir la cession bail telle qu'elle est actuellement, mais de venir interdire ou... et peut-être, tu sais, de contrôler un peu mieux, justement, la possible monétisation ou marchandisation des baux par la cession de bail?

M. Polèse (Mario) : Bien, puisque vous me posez la question, est-ce que vous avez des idées? Je m'excuse de vous renvoyer la question.

Mme Dufour : Oui.

M. Polèse (Mario) : Non, mais, effectivement, c'est un bon problème, tu sais, c'est... De toute façon, ce que j'ai compris de la modification, il y a quand même... on permet toujours une cession de bail, OK, dans le... mais le propriétaire a un droit de regard. On ne dit pas qu'il n'y a pas de cession de bail. On dit simplement : le locateur a un droit de regard, OK?

Alors, peut-être il faudra refaire la loi, mais je n'ai vraiment pas... je n'ai pas assez réfléchi pour savoir qu'est-ce qui serait vraiment une bonne formulation, qui pourrait peut-être plaire aux deux, mais c'est toujours... c'est toujours des arbitrages si difficiles.

Mme Dufour : Tout à fait. Et c'est la même chose avec la clause G, qui est celle qui... qu'on... que le propriétaire doit indiquer le loyer précédent payé, et qui, selon le groupe précédent qui est venu... nous disait que 80 % ou 90 % du temps n'est pas remplie, cette clause-là. Il ne semble pas y avoir de réelles conséquences en ne la remplissant pas. Est-ce que... Je vais vous poser la même question, mais est-ce que, dans le fond, un meilleur contrôle de la clause G viendrait, peut-être, réduire le besoin à recourir à la cession de bail?

Dans le fond, tu sais, ce qu'on comprend, par les groupes de protection, c'est qu'ils souhaitent maintenir les loyers bas par la cession de bail, mais, vous l'avez dit, ce n'est pas l'objectif initial de cette mesure-là. Donc, est-ce que, dans le fond, un meilleur contrôle de la clause G pourrait venir un peu rééquilibrer tout ça?

M. Polèse (Mario) : J'aime mieux... ne peux pas répondre. Je ne suis pas sûr. Je ne suis vraiment pas sûr.

Mme Dufour : Parfait. Bon. Écoutez, je vais peut-être vous amener complètement ailleurs. Vous avez, dans votre mémoire, à la première page, si je ne me trompe pas... vous parlez des coûts. Il y a des endroits où les coûts

sont plus élevés, les loyers sont plus élevés, puis vous semblez faire un lien, peut-être, avec les redevances de développement en disant : Finalement, chez nous, c'est plus bas parce que, jusqu'à maintenant, il n'y avait pas de redevance de... vous appelez ça, là, d'aménagement, là. Ici, souvent, c'est appelé redevance de développement. Peut-être que j'aimerais vous entendre là-dessus. Est-ce que ce quelque chose que vous avez étudié, les redevances?

M. Polèse (Mario) : Oui, oui, c'était ma réponse... la personne précédente, là, précisément. C'est une des grandes différences entre le Québec et, je dirais, presque le reste de l'Amérique du Nord, OK? Nous, on peut dire... pour le dire autrement, nous, on a toujours socialisé le coût des grandes infrastructures urbaines, OK, écoles, routes, etc., police, tandis que, par exemple, si vous êtes à Toronto... Ou, regardez, allez sur le site, OK, sur... «development charges», mettez «Toronto development» et vous allez voir, la facture des 80 000 \$ par porte, ça comprend même les garderies, OK, les écoles. Chez nous, tous ces coûts-là sont socialisés, sont... on les partage entre tous les contribuables québécois, tandis qu'en Ontario, mais c'est aussi le cas ailleurs, aux États-Unis, ils ont un vocabulaire différent, ces coûts-là, on les envoie directement au promoteur, qui les envoie évidemment au locataire. Donc, c'est une énorme différence entre notre tradition et ce qui se passe ailleurs. Et espérons que ça reste ainsi.

• (16 h 30) •

Mme Dufour : Oui. Bien, en fait, tous les frais que vous référez, les garderies, les écoles, ça, c'est effectivement assumé, chez nous, par le gouvernement provincial, mais les redevances de développement qu'on commence à voir au Québec, c'est pour les frais qui sont assumés par les municipalités, qui... C'est peut-être différent en Ontario, mais, moi, dans ma vie antérieure, j'étais dans une ville, et, lorsqu'il y avait des nouveaux développements qui arrivaient, parfois, il arrivait que le prolongement de réseau amenait des surcoûts beaucoup plus grands que ce que la taxe foncière pouvait permettre à la ville de récupérer dans la période, là, qu'on peut s'attendre de le faire. Donc là, à ce moment-là, il y a comme peut-être un déséquilibre pour les municipalités, alors c'est pour ça que certaines ont commencé à avoir recours à la redevance de développement. Alors, comment on trouve l'équilibre là-dedans à ce moment-là?

M. Polèse (Mario) : Vous touchez vraiment au problème central de ces redevances. Je ne suis pas contre les redevances, en principe. Le problème, et il n'y a pas vraiment une façon facile de s'en sortir, c'est que le calcul précis, impartial entre une nouvelle construction, disons, qui arrive et qu'est-ce que ça engendre comme infrastructure, vraiment le lien avec les coûts d'infrastructure pour la ville, le calcul est impossible à faire. Il n'y a pas de science qui permet de le faire. C'est bien ce qui s'est passé en Ontario, ce qu'il faut éviter ici, OK, c'est que, finalement, les maires, les conseillers utilisent ça comme moyens pour commencer à financer d'autres choses, et c'est ça qui... il y a un glissement qui est allé beaucoup plus loin que ce qui est l'intention, au départ, de la loi. Ce que vous dites, vous avez raison. Si on peut vraiment s'assurer, et c'est ça, le défi, que ces redevances servent vraiment à financer... Actuellement, je pense qu'on parle surtout des parcs, par exemple, à Montréal, OK? Pour vraiment financer une infrastructure vraiment liée à la nouvelle construction, je suis pour, mais que, quand ça a commencé à dérapier vers d'autres dépenses, OK... J'avais lu... là, je ne veux pas citer la ville, mais j'avais lu, il y a quelques mois, qu'il y avait une ville qui a... qui imposait des redevances, et le maire a même dit : On va utiliser ça pour financer l'école, OK? Là, je commence à dire... Peut-être, là, on commence à dérapier. Donc, c'est... Et donc, dans une nouvelle mouture de la loi, pour les redevances, il faut être très clair ce qui peut être... disons, ce qu'on peut comptabiliser et comment le faire. Sinon, comme je dis, le dérapage est beaucoup trop facile. On l'a, l'exemple, chez nos voisins.

Mme Dufour : Oui, tout à fait. Il y a effectivement, des fois, des surcoûts qui sont quantifiables, quand même. Je parlais récemment avec la mairesse de Saint-Jean-sur-Richelieu. Ils sont passés... Ils ont passé le cap du 100 000 habitants, ils sont devenus une grande ville. Ça vient avec des avantages...

M. Polèse (Mario) : Oui, bravo! Une autre métropole.

Mme Dufour : ...ça vient avec des avantages, mais ça vient aussi avec des désavantages. Et là ils ont dû relever le niveau, par exemple, de leur service de police, et là c'est beaucoup d'investissements pour la ville. Des fois, certaines villes, on ajoute 100 maisons, et là oups! ils doivent agrandir l'usine d'épuration des eaux usées parce qu'ils ont atteint leur capacité. Donc, parfois, les surcoûts sont immenses pour un nombre, tu sais, de citoyens qui ne permet pas de rentabiliser, entre guillemets, là... en tout cas, au moins de combler ces coûts-là.

M. Polèse (Mario) : Ça me permet de... L'autre danger des redevances, s'ils ne sont pas bien encadrés, ce que... les provinces aiment ça, c'est ce que l'Ontario... c'est leur dire : Bien, vous avez des redevances, on va vous... on va vous transmettre ces responsabilités. Donc, par exemple, le bien-être social, si je ne me trompe pas, en Ontario, bien, c'est les villes, pas la province... Mettez ça dans vos redevances. Donc, la province se lave les mains... on transfère aux villes. Donc, tout ça, c'est... comme j'ai dit, c'est toujours des jeux d'équilibre qui ne sont pas faciles.

Mme Dufour : Non, effectivement. Je voudrais, en terminant, là, c'est... il me reste une minute, vous entendre sur un élément que vous avez écrit. Vous avez écrit : «Il serait... Il sera souhaitable que les compensations prévues pour les locataires touchés soient bonifiées à l'aide de fonds publics.» Ça, ça m'a surprise, et j'aimerais vous entendre.

M. Polèse (Mario) : Bien, si on veut... Bien non, si on veut leur donner une espèce de... Oups! Si on veut donner vraiment un coût supplémentaire spécifique à des améliorations majeures ou des démolitions qui agrandissent

le parc de logements, OK, par exemple, on prend un terrain de stationnement, on le transforme en logements, mais, comme... si ça nécessite une éviction, OK, dans les cas où, vraiment, le propriétaire peut dire : Oh! on agrandit de façon significative l'offre de logements, pourquoi ne pas...

Le Président (M. Schneeberger) : 20 secondes.

M. Polèse (Mario) : ...pourquoi ne pas lui donner un petit bonus de plus, là, dans ce cas-là, au locataire, s'il y a une éviction, si on... Parce que, nous, en période de crise, là, ce qu'on veut, c'est plus, on veut plus de logements. Donc, peut-être, comme je dis, mon idée, c'est : dans certains cas, le stock existant peut être élargi, donc, si on veut que le... si on veut inciter le propriétaire à le faire, bien, peut-être donner un bonbon de plus.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. Polèse. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition. Député de Laurier-Dorion, vous avez 3 min 28 s.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Bonjour, M. Polèse. Merci pour...

M. Polèse (Mario) : Bonjour.

M. Fontecilla : ...d'avoir exprimé votre opinion en commission. Écoutez, je vais y aller sur la question du... le... la clause F, finalement, là, un bâtiment situé dans un immeuble nouvellement bâti ou qui fait l'objet d'un changement d'affectation. C'est très clair, vous ne semblez pas y croire, à cette... à la mesure qui est avancée dans le projet de loi n° 31, là. Mais on a entendu plusieurs... plusieurs personnes, intervenants se prononcer sur ce sujet-là. Et vous dites : Cinq ans, là, c'est carrément... c'est de la fiction. Vous allez loin, là. Ne craignez-vous pas que certains promoteurs pourraient aller à des prix un peu fictifs, là, comme... pour utiliser votre expression, là, pour... sur une... bien, sur une période de cinq ans et, finalement, bien, ramasser un pactole, même si ça ne correspond pas à... aux frais d'exploitation?

Et, d'autre part, il y a d'autres intervenants qui ont soumis l'idée de soumettre ces... les hausses pour le nouveau bâtiment ou qui ont changé de... enfin, particulièrement pour le nouveau bâtiment, à l'obligation de présenter des documents justificatifs au Tribunal administratif du logement. Qu'est-ce que vous pensez de cette avenue-là?

M. Polèse (Mario) : Bien là, si on se tient à ce qui est dans le projet de loi, effectivement, le mot «fictif» n'est pas exagéré, et, comme j'ai dit, ça n'a pas de valeur juridique. Donc, ça donne quoi, là? Je vous pose la question.

Je suis propriétaire. Même avec les meilleures intentions, je fais : OK, dans cinq ans, étant donné le taux d'inflation, na, na, na, ah! je... 40 % de plus, OK. Sauf, entre-temps, OK, on s'en va en... il y a une récession, il y a un autre... la Russie décide d'envahir un pays encore, puis c'est la récession, puis... et les prix commencent à chuter, OK? Ça a quelle valeur? Je veux dire, ça... cette prévision, là, elle a quelle valeur? Je vous pose la question à vous.

M. Fontecilla : Je ne vois pas la valeur de la prédiction, là.

M. Polèse (Mario) : Oui, c'est... Quelle est la valeur de la prédiction? Je vous pose la question.

M. Fontecilla : Mais est-ce que... même si c'est fictif, là, même si les prix ont chuté, ou peut-être pas, en fait, on ne peut pas... on ne peut pas le savoir, c'est la boule de cristal, est-ce que les propriétaires ne pourraient pas être tentés, là, même si la prédiction ne correspond à aucune réalité, de l'appliquer quand même, sans aucun contrôle?

M. Polèse (Mario) : Il ne peut pas... Il ne peut pas appliquer quelque chose qui n'est pas... Ce n'est pas une question à appliquer, on lui demande de faire une devinette, OK, il ne peut pas l'appliquer. Il y aurait... Comme j'ai dit, ça n'a... A moins qu'on change l'écriture de ce projet de loi, cette prévision n'a pas de valeur juridique. Il n'y a pas de question d'appliquer. Dans cinq ans, on verra où ce qu'on est dans cinq ans. Peut-être, le... ce monsieur-là se serait totalement trompé ou, peut-être, c'est un génie, il sait vraiment, dans cinq ans, où il va être. Mais, comme j'ai dit, pour moi, c'est vraiment un jeu qui a une valeur plus symbolique, si on veut dire, pour sécuriser, peut-être, le locataire...

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup.

M. Polèse (Mario) : ...mais comment est-ce qu'il peut... comment est-ce qu'on peut savoir ce qui va se passer réellement? Regardez...

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup, M. Polèse.

M. Polèse (Mario) : ...est-ce que vous auriez pu prévoir la COVID?

• (16 h 40) •

Le Président (M. Schneeberger) : On a déjà dépassé de 20 secondes, là. On a déjà dépassé de 20 secondes. Il faut que je vous coupe. Excusez-moi. Alors, nous allons maintenant du côté du député des Îles-de-la-Madeleine pour 2 min 38 s.

M. Arseneau : Merci beaucoup, M. le Président. M. Polèse, merci beaucoup d'être là avec nous aujourd'hui. Est-ce que je me trompe ou si vos attentes envers le projet de loi n'étaient pas très élevées, quand je lis votre première phrase? Vous dites : «Le volet le plus encourageant du projet de loi n° 31, c'est ce qu'il ne fait pas.»

M. Polèse (Mario) : Oui, c'est vrai, parce que, comme j'ai dit, ce n'était pas... quand même pas si mauvais par le passé, OK? Donc...

M. Arseneau : Donc, vous trouvez...

M. Polèse (Mario) : Non, non, mais il faut le dire honnêtement. Si on avait décidé de totalement démanteler le TAL, tout démanteler notre système... Là, il y a... le projet de loi propose des modifications mais garde... pas... garde le TAL et le régime que nous avons fondamentalement en place. Moi, je veux encore plus le consolider. J'aimerais, personnellement, donner encore plus d'indépendance au TAL, OK? Mais fondamentalement on garde le même bateau, OK? On change peut-être la... quelques cabines, on améliore le moteur, mais on garde le même bateau.

M. Arseneau : Mais quels sont les facteurs que vous identifiez aujourd'hui qui minent cette indépendance du TAL, que vous semblez condamner?

M. Polèse (Mario) : ...pas miné, j'aimerais ça le rendre plus évident. «Miné», ce n'est peut-être pas le mot... C'est que ce que j'ai entendu souvent, et c'est vrai : ce n'est pas toujours très transparent. Ce n'est pas toujours évident, pour le commun des mortels, comment le TAL nous arrive avec son modèle fictif à tous les ans ou quand ils rendent les jugements. Je pense, ce serait beaucoup plus sain, OK, que tout le calcul derrière ces fixations de loyer soit beaucoup plus clair. Et, pour ça, on a besoin d'un arbitre indépendant. C'est vraiment le coeur de mon intervention.

M. Arseneau : D'accord. Tout à fait. Et beaucoup plus transparent, je comprends, qu'il ait ses propres méthodes, qu'il ait l'équipe pour les développer, et qui les présente, et qui les défend.

M. Polèse (Mario) : Actuellement, ce que je comprends : ce n'est pas le TAL qui le fait, c'est fait par... mais je ne suis pas l'expert, ça se fait par un règlement. Et peut-être la ministre peut nous expliquer qui sont les personnes derrière qui, vraiment, font le calcul.

M. Arseneau : Mais ma question, c'est : Malgré le fait qu'aujourd'hui les méthodes peuvent être discutables, néanmoins, lorsqu'il y a éviction, qu'il y a changement de locataire puis qu'il y a non-réponse à la clause G, il peut y avoir des augmentations qui dépassent largement ce que le TAL recommande. En quoi est-ce qu'une nouvelle méthode changerait la donne pour le locataire?

M. Polèse (Mario) : Bien, je parle surtout des... évidemment, des... de les renouvellements, pas... Le nouvel locataire, là, c'est toute une autre problématique, et là on part... on ouvre toute une autre porte, on pourrait se parler longtemps.

M. Arseneau : Oui, pour l'application des recommandations ou, en fait, des décisions du TAL, d'accord.

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

M. Polèse (Mario) : ...pour les logements vacants, actuellement...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, M. Polèse, on n'a plus de... on n'a plus de temps. Excusez-moi, on est déjà...

M. Polèse (Mario) : Je m'excuse.

Le Président (M. Schneeberger) : Je vous laisse beaucoup de temps, je dépasse à chaque fois les interventions.

M. Polèse (Mario) : J'adore les Îles-de-la-Madeleine, en tout cas.

M. Arseneau : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup pour votre présentation, M. Polèse. Alors, nous allons suspendre quelques instants pour accueillir le prochain groupe.

(Suspension de la séance à 16 h 44)

(Reprise à 16 h 48)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons la séance. Alors, nous en sommes maintenant avec la ville de Montréal. Alors, bonjour à vous trois. Alors, vous avez un 10 minutes pour faire votre présentation. Vous pouvez vous présenter officiellement, à tour de rôle, et puis, ainsi, procéder à votre présentation. Par la suite, il y aura une période d'échange avec la ministre et les députés d'opposition. Alors, c'est à vous.

Ville de Montréal

M. Beaudry (Robert) : ...beaucoup, M. le Président. Mme la ministre, M. le Président, M. le vice-président, Mmes et MM. les députés, je me présente, Robert Beaudry, je suis conseiller de ville du district de Saint-Jacques, dans le centre-ville, responsable de l'urbanisme au comité exécutif de la ville de Montréal. Je suis accompagné de M. Jonathan Bouchard, qui est responsable du soutien aux élus à l'habitation, de M. Dorais, qui vous envoie ses salutations, qui ne pouvait malheureusement pas être des nôtres, Mme la ministre, et également de Mme Clotilde Tarditi, qui est directrice du Service de l'habitation à la ville de Montréal.

Donc, Montréal, la métropole du Québec, le coeur économique, un lieu de création culturelle et artistique de calibre international, la porte d'entrée principale pour l'immigration du Québec. C'est également une ville à la qualité de vie exceptionnelle. Or, malgré son dynamisme, nous sommes également la tête de flèche de nombreux problèmes sociaux et économiques au Québec.

En effet, alors que nous voyons un effritement de l'abordabilité depuis plusieurs années, cette crise touche aujourd'hui toutes les régions du Québec. En 2021-2022, l'augmentation du loyer moyen a été la plus forte en... depuis 20 ans. En guise d'exemple, le loyer moyen d'un quatre et demie offert en location en 2022 était de 21 % plus élevé que l'année précédente. Le prix médian des copropriétés a augmenté de 50 % en cinq ans, ce qui a mené au premier recul du taux de propriétaires en 20 ans. 40 % de la pauvreté au Québec se trouve à Montréal. Ces défis, nous y sommes confrontés tous les jours nous-mêmes, en y habitant et y travaillant et via également nos citoyens, qui viennent nous voir à nos bureaux et viennent témoigner de leurs expériences lors des conseils d'arrondissement ou des conseils municipaux à tous les mois.

• (16 h 50) •

Notre administration a fait de l'habitation un cheval de bataille depuis notre arrivée au pouvoir, il y a près de six ans. Nous ne sommes pas la seule municipalité à s'impliquer et à s'investir en habitation, mais, en tant que métropole, nous avons des pouvoirs particuliers et nous avons des capacités financières que les autres municipalités n'ont pas. Cela dit, malgré toute notre volonté et tous les investissements que nous pourrions faire, il a toujours été clair pour nous que nous devons agir avec tous nos partenaires. Ceci inclut, au premier plan, le gouvernement du Québec, à qui revient la responsabilité d'adopter des lois en matière d'habitation, de financer les programmes et les projets de logements sociaux et abordables et d'établir des objectifs en matière d'aménagement du territoire. Nous saluons ainsi les efforts actuellement déployés par le gouvernement et, au premier chef, la ministre responsable de l'Habitation, qui a déployé une variété d'initiatives dans le but de proposer des solutions à la crise du logement, comme le plan d'action en habitation qui devrait prochainement être annoncé. À cet égard, le projet de loi n° 31 est également un pas dans la bonne direction.

Cela dit, nous croyons fondamentalement que, comme la ville ne peut régler les défis de l'abordabilité sans ses partenaires, le gouvernement non plus. Ce constat est partagé par un grand collectif dont la ville de Montréal fait partie et qui inclut l'industrie de la construction, des propriétaires privés sans but lucratif et une foule d'autres organisations de la société civile. Nous en appelons ainsi au gouvernement d'avoir des discussions ouvertes dans le but de se donner des objectifs, des moyens et un plan d'action partagé clair avec l'ensemble des acteurs de l'habitation.

Parmi ces objectifs et ces moyens, il est essentiel de mettre en place un plan d'investissement pluriannuel ambitieux en logements sociaux et abordables dont le financement répond aux besoins de construction. Nous proposons également que le gouvernement se dote de lignes directrices et de mécanismes d'intervention automatiques basés sur les besoins réels, surtout en cas de crise. Ce type de mécanismes existe, par exemple, pour l'ouverture de nouveaux CPE ou même, en habitation, pour la planification du financement des dépenses encourues par les municipalités pour l'aide au relogement de ses citoyens lorsque les travaux d'occupation... les taux d'inoccupation deviennent trop bas. C'est notre recommandation n° 1.

Comme dans de nombreux autres domaines, les municipalités sont appelées à contribuer de plus en plus aux enjeux de l'habitation. Le gouvernement leur demande d'ailleurs de contribuer davantage au montage financier des projets de logements sociaux et abordables. En effet, alors que la contribution municipale oscillait autour de 30 % de celle du gouvernement sous AccèsLogis, les nouveaux programmes exigent dorénavant 40 % de la subvention du gouvernement, et parfois plus, selon les programmes. Au sein du projet de loi n° 31, le gouvernement accorde même le pouvoir à la Communauté métropolitaine de Montréal de subventionner des projets de manière autonome, en dehors de quelconques programmes du gouvernement ou de la SHQ.

Or, nous soulignons que les municipalités semblent de plus en plus écartées du processus de planification et de décision lié auxdits programmes. Les municipalités sont les entités les plus au fait des besoins de leurs populations, ce sont elles qui planifient le développement immobilier, ouvrent des nouveaux quartiers au développement. Elles devraient être partie prenante de la planification des nouveaux projets de logements sociaux et abordables sur leurs territoires, d'autant plus qu'on leur exige de contribuer davantage à leurs montages financiers. Le gouvernement devrait ainsi s'assurer de la cohérence entre les réglementations et législations suite à l'élargissement des définitions

du logement social vers la notion d'habitation et prévoir les impacts financiers de ces modifications. Ce sont nos recommandations 8 et 9.

Ensuite, j'aimerais aborder la question du régime de protection des droits des locataires. Montréal est une ville où les deux tiers des ménages sont locataires, dans un parc de logements souvent vieillissant de surcroît. Plus de 24 % des ménages doivent consacrer 30 % de leurs revenus à se loger, et plus de 13 % font face à un taux d'effort de plus de 50 %. Concrètement, cela signifie qu'un ménage sur cinq dans le Grand Montréal n'a pas les revenus nécessaires pour payer son logement et répondre à ses besoins actuels. Cette situation est intenable pour ces ménages.

En tant que conseiller de ville de Montréal qui connaît la plus importante part du développement immobilier de la métropole, j'ai pu voir d'innombrables cas de locataires victimes de stratagèmes ou simplement victimes de leur manque de connaissances sur leurs droits. Plusieurs arrondissements à Montréal ont adopté des règlements pour mieux encadrer les rénovations lors d'opérations de subdivision, de fusion ou d'agrandissement. Nous avons également protégé les conversions d'immeubles destinés aux populations vulnérables, comme les maisons de chambres.

Nous le voyons dans les statistiques, les pertes de logement pour motif d'éviction sont grandement en hausse. Pour les cas d'urgence, la ville de Montréal a un étroit partenariat avec l'Office municipal d'habitation de Montréal afin d'offrir des services de recherche de logement et d'hébergement d'urgence pour les personnes ayant perdu leurs logements. La ville de Montréal a financé l'Office municipal d'habitation de Montréal à la hauteur de 3,5 millions en 2022, un montant qui a presque doublé en trois ans en raison de l'augmentation des besoins. Tristement, les ménages que nous accompagnons sont plus vulnérables, requièrent plus de suivis, plus complexes, et ont besoin d'être hébergés plus longtemps.

Nous soulignons d'ailleurs que les critères d'admissibilité du Programme de supplément au loyer limitent l'accès au programme et empêchent les locataires de se retrouver un logement. En effet, plus de la moitié des ménages qui s'adressent au service de référence de l'OMH après avoir perdu leurs logements ne sont pas éligibles au PSLU en raison des circonstances entourant la perte de leurs logements. C'est pourquoi nous recommandons de rehausser les pénalités financières relatives aux infractions liées aux reprises de logement et évictions de manière frauduleuse et de revoir les critères des PSL afin d'aider les gens à se retrouver un logement, surtout en contexte de pénurie de logements abordables. Ce sont nos recommandations n° 2 et 5.

Sur les cessions de bail maintenant. Nous sommes en crise du logement, les solutions pour la surmonter doivent être structurelles, et le projet de loi doit être évalué avec cette lentille. Conséquemment, la modification des règles concernant les cessions de bail nous paraît préoccupante. Si les locataires utilisent les cessions de bail comme refuge contre les augmentations abusives de loyer, c'est qu'il manque de logements abordables et qu'il manque d'outils pour les préserver, que, lorsqu'il y a changement de locataire, l'augmentation moyenne des loyers augmente de 14,5 %. En ce sens, nous recommandons que la modification ayant trait aux cessions de bail soit abandonnée en raison du contexte actuel et qu'un registre public des loyers soit implanté afin d'introduire davantage de transparence dans la démarche et rétablir l'égalité de l'information entre les propriétaires et les locataires. Ce sont nos recommandations n° 4 et 6.

En matière d'interventions structurelles, nous devons répondre à la question des bâtiments vieillissants, qui doivent être rénovés, d'autant plus que ces rénovations peuvent mener à de grandes améliorations au niveau de la consommation énergétique, contribuant à nos efforts en matière de performance énergétique et de lutte aux changements climatiques. Selon les règles actuelles, les investissements faits pour rénover les immeubles résidentiels se répercutent sur la facture des locataires. Or, dans un contexte de nécessaire adaptation aux changements climatiques, ces rénovations ne devraient pas se faire au détriment de la poche des locataires. À Montréal, par exemple, les programmes d'aide et de rénovation incluent des critères de performance environnementale et des critères de protection de l'abordabilité.

Nous recommandons ainsi que les incitatifs financiers pour les rénovations d'immeubles locatifs soient améliorés, notamment afin d'assurer l'abordabilité des loyers, tout en permettant une amélioration de la qualité de vie des locataires et une adaptation des immeubles aux changements climatiques. Ce sont nos recommandations n° 12 et 11.

Je vous ai peint un portrait sommaire de notre mémoire. Nous sommes disponibles pour répondre maintenant à vos questions. Je vous remercie de votre attention.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup pour votre présentation. Alors, nous allons du côté ministériel avec Mme la ministre, pour 16 min 30 s.

Mme Duranceau : Oui. Bonjour. Bien, merci de prendre le temps de nous parler. Puis, écoutez, je pense qu'effectivement c'était important d'entendre la ville de Montréal, là, parce que vous représentez un des gros bassins, justement, de la population mais aussi des locataires qui vont être... qui sont... locataires et propriétaires, là, qui sont touchés par le projet de loi.

Je pense, je vais passer vos recommandations une à une, là, quelques questions. Dans le cas de la première, vous avez référé aux garderies ou aux... j'ai manqué un peu, là, la référence. Ça fait que pouvez-vous peut-être juste reprendre à cet égard-là?

M. Beaudry (Robert) : Oui. Effectivement, c'est dans la deuxième partie de la recommandation où on demande une obligation de mettre en place des mesures particulières en cas de crise. On fait référence... Le lien que je faisais, c'était avec le projet de loi n° 1, si ma mémoire est bonne, sur les CPE, où, de façon territoriale, quand il y a des manques en garderie, il y a une action immédiate pour ajouter des places en garderie. Ça peut être aussi tout le

travail qu'on fait, là, de façon obligatoire, de dédier des sommes additionnelles, là, dans le cadre, là, des opérations du 1er juillet. Donc, je faisais ces deux comparatifs-là en se disant qu'en cas de crise du logement il devrait y avoir obligation d'agir de façon encore plus efficiente, là, pour répondre aux besoins qui sont immédiats.

Mme Duranceau : OK, OK. Parfait. Donc, d'enchâsser ça dans une loi quelconque puis de...

M. Beaudry (Robert) : Exact, exact.

Mme Duranceau : ...ou dans la présente loi. OK.

M. Beaudry (Robert) : Dans la présente loi comme responsabilité à la SHQ.

Mme Duranceau : Je comprends. OK. Par rapport à la recommandation n° 2, je vous avouerai que je ne suis pas trop certaine des pénalités auxquelles vous faites référence. En matière d'éviction, ce qu'on fait, là, dans le projet de loi, c'est de dire : Bien, il y a un fardeau de la preuve qui est transféré au propriétaire, il y a des mesures qui vont être... des compensations financières qui vont être plus grandes, puis après ça, bien, le tribunal demeure disponible, là, pour des dommages plus grands, au besoin. Ça fait que j'aimerais ça vous entendre. Puis aussi je pense que, des inspecteurs en salubrité, puis tout ça, vous avez ça à la ville de Montréal.

M. Beaudry (Robert) : Exact, exact.

Mme Duranceau : Ça fait que comment le travail de ces gens-là peut être bonifié, arrimé avec la législation? Peut-être qu'on peut regarder des idées sur ça.

M. Beaudry (Robert) : Exact. C'est, en fait, quand il y a des stratégies qui sont, par exemple, frauduleuses ou qui ont été accusées comme étant frauduleuses, de s'assurer vraiment, là, que les pénalités qui sont données aux propriétaires fautifs soient vraiment à la hauteur du gain qu'il peut y avoir, là, dans, par exemple, le fait d'évincer, là, un propriétaire... un locataire, pardon, à mauvais escient dans son logement, parce qu'on le sait, qu'au final, la rentabilité qu'on peut avoir à utiliser une stratégie qui n'est pas légale mais qui est, des fois, à la limite de la légalité, bien, le rendement est plus que, par exemple, la pénalité ou le... l'amende qu'on va recevoir.

• (17 heures) •

Nous, à la ville de Montréal, d'ailleurs, c'est quelque chose sur lequel on a vraiment travaillé au niveau de nos inspecteurs, pour s'assurer que nos amendes soient vraiment dissuasives. On a ajouté des inspecteurs à notre service d'habitation. On a une équipe vraiment dédiée qui s'assure de pouvoir faire la tournée des grands ensembles. Donc, nous, on l'a optimisée, là. Quand j'étais responsable de l'habitation au dernier mandat, on a vraiment mis en place cette équipe-là. On accompagne les arrondissements, justement, pour avoir de l'impact rapide, efficace sur les problématiques des grands ensembles, qui étaient difficiles d'être captées par les quelques inspecteurs qu'on avait en arrondissement. Mais, en plus, on s'est assurés vraiment de revoir à la hausse nos amendes qu'on donnait ou les avis de détérioration, comme par exemple quand il y avait de la négligence au niveau du propriétaire pour tout ce qui était des enjeux de salubrité et de dépérissement du bâtiment, faire des travaux en lieu et place. Donc, on a vraiment mis en place un bouquet de mesures à la ville de Montréal. Ce qu'on se dit, c'est, encore une fois, y aller de front commun, le gouvernement du Québec, la ville de Montréal, pour qu'aussi, au niveau du tribunal... du tribunal du logement, on puisse donner des amendes qui sont dissuasives, donc que ça devienne pas mal moins intéressant pour le propriétaire de dire : Je vais m'essayer ou je serai négligent, de toute façon, les amendes, ça ne fait pas grande différence par rapport à ce que ça me coûte pour investir au niveau, par exemple, des parasites, là.

Mme Duranceau : OK. Bien, écoutez, je comprends, là, moi, qu'avec le fardeau de preuves qu'on a inversé, dans un cas de reprise du logement, puis que finalement, la personne ne fait pas ce qu'elle avait dit qu'elle ferait, bien là maintenant, c'est le propriétaire, dans ce cas-là, qui va devoir faire la preuve qu'il n'était pas de mauvaise foi. Ça fait qu'on vient mettre le fardeau sur les épaules du propriétaire dans ce cas-là. Et puis... et puis, bien...

M. Beaudry (Robert) : On reçoit ça, d'ailleurs, d'une très bonne... d'une très bonne façon, là. De notre part, on trouve que c'est une avancée dans le cadre du projet de loi. Ce qu'on vient dire, c'est aussi de s'assurer vraiment de travailler au niveau de, quand il y a une amende qui est donnée, ou quand la personne est jugée coupable, bien, que ça puisse vraiment toucher son portefeuille, là, à cet égard-là.

Mme Duranceau : OK. Bien, je suis d'accord avec vous sur ça. On va voir comment on s'assure qu'on bonifie dans le bon sens, là.

M. Beaudry (Robert) : Merci.

Mme Duranceau : Bon, la cession de bail, vous en parlez. Je veux juste être claire, là, au cas, là, où ça ne le serait pas : la cession de bail est toujours possible, hein? On s'entend là-dessus?

M. Beaudry (Robert) : Exact.

Mme Duranceau : Donc, le locataire qui veut partir de son logement a toujours les... la possibilité de céder son bail. Et, dans un contexte où le propriétaire n'est pas d'accord avec la cession, bien, il est obligé d'annuler le bail. Donc, d'un point de vue du droit des locataires, son droit de céder demeure, le locataire.

M. Beaudry (Robert) : On l'entend. Ce qu'on dit, c'est : Dans le contexte actuel, on comprend votre volonté de vouloir mieux encadrer le type de cession de bail, hein, pour s'assurer vraiment qu'autant les droits des propriétaires que des locataires peuvent être respectés. Toutefois, dans le contexte actuel, on est dans une très grande crise du logement. Et on a vu que le fait de quitter des logements, pour les locataires, quand ils n'avaient pas le choix, puis que l'information n'a pas été transmise, bien, on a vu des augmentations. Puis on fait référence, d'ailleurs, au 14 % d'augmentation, en moyenne, du parc locatif.

Donc, on se dit... actuellement, dans le cadre de la crise du logement qu'on vit partout au Québec, et particulièrement à Montréal, on juge que, dans le cadre de ce projet de loi là, on devrait le retirer et réfléchir aux mécanismes qui nous permettraient de peut-être mieux protéger la volonté que vous avez de protéger les droits du propriétaire, mais surtout d'assurer aussi celui du locataire, parce qu'actuellement il y a un manque criant de logements locatifs accessibles, et c'est pour cette raison-là, une forme de solidarité qui s'est installée à travers la population, où on va dire : Je dois quitter, je veux céder mon bail, et c'est des gens qui trouvent des moyens d'aller chercher des loyers qui répondent à leur capacité de payer. C'est des familles, c'est des personnes dans le besoin, c'est des personnes qui ne veulent pas être délocalisées de leur milieu.

Donc, ce qu'on se dit actuellement, c'est qu'on doit mettre ça de côté, parce que, bien souvent, c'est... on ne respecte pas les règles du TAL actuellement, telles qu'elles sont écrites, pour indiquer au nouveau propriétaire... au nouveau locataire, pardon, quel est le loyer que l'ancien propriétaire payait. Alors, on se dit : Donnons-nous du temps pour réfléchir là-dessus. Mais en pleine crise du logement, ce n'est pas le bon moment.

Mme Duranceau : OK. Bien, ça m'amène... je vais sauter la recommandation 5, je vais y revenir... ça m'amène au fameux registre des loyers, qui est votre recommandation 6. Moi, j'ai le goût de vous dire...

M. Beaudry (Robert) : Exact.

Mme Duranceau : ...j'ai le goût de vous dire : Bien, tu sais, comme le... Je veux dire, les enjeux, ils sont à la grandeur du Québec, bien sûr, mais ils sont plus pointus, si on veut, à Montréal. Puis, si vous pensez que Montréal a besoin d'un registre des loyers, pourquoi Montréal ne le met pas en place?

M. Beaudry (Robert) : Parce que ça ne fait pas partie de ses responsabilités, parce qu'actuellement la responsabilité du bail incombe au gouvernement du Québec, au Tribunal administratif du logement, c'est lui qui doit juger s'il est conforme ou pas. Donc, ce n'est pas la responsabilité de Montréal, et on ne pourrait pas avoir accès à toute la donnée de façon facile et agile, comme le gouvernement peut le faire actuellement. Et c'est sa responsabilité. On... (panne de son) ...ici de champs de compétence. L'info, elle est à Québec, elle n'est pas à Montréal. Donc, c'est dans la logique de dire que c'est de la responsabilité du gouvernement du Québec et du tribunal administratif de gérer les baux, de gérer les conflits qu'il y a entre locataires et locataires. Donc, ça devrait aussi être sa responsabilité de mettre en place ce registre, et on s'assurerait vraiment qu'il y ait toute l'information claire, nette et précise, parce qu'elle est chez vous, cette information-là.

Mme Duranceau : OK. Bonne réponse. Maintenant... maintenant, bon, j'ai vu certains maires, mairesses, justement, abonder dans ce sens-là, là, d'aller vers un registre. Par contre, j'ai entendu d'autres... d'autres... mairesses, là, pour ne pas la nommer, à Longueuil, particulièrement, qui a dit : Bien, écoutez, moi, je n'ai pas de données empiriques, là, qui me permettent de croire que ça a vraiment un impact. Qu'est-ce que vous dites de ça à Montréal?

M. Beaudry (Robert) : Nous, ce qu'on dit, c'est que ça va être un outil supplémentaire pour équilibrer, et de rendre l'information de façon transparente. Parce que, actuellement, promoteurs, développeurs immobiliers, propriétaires ont accès à des ressources, des associations qui leur donnent énormément de données sur comment je devrais louer mon loyer, mais les locataires, eux, pas tant, et ils sont un peu tenus dans l'ignorance actuellement. Nous, ce qu'on se dit, là, c'est que cette mesure-là est une mesure qui peut être assez aisément mise en place et qui va s'ajouter à un cocktail de mesures pour avoir plus d'équité, plus de transparence aussi, en termes de logement, d'accès au logement. Alors, pour nous, on voit ça comme un plus, de notre côté, à Montréal.

Mme Duranceau : OK. Maintenant, si... attendez... oui, c'est ça, je vais vous amener sur les PSL d'urgence, puis je l'entends, je l'entends souvent, là, puis, évidemment, c'est des discussions que j'ai avec mon collègue le ministre... Santé et Services sociaux.

M. Beaudry (Robert) : Carmant, oui.

Mme Duranceau : C'est ça. Mais vous êtes d'accord avec moi que, dans ça, il y a des... il y a des règles pour baliser, hein, les... l'octroi des PSL puis s'assurer qu'on est dans des situations où tout le monde est de bonne foi, là.

M. Beaudry (Robert) : Oui, exact. Nous, ce qu'on vient dire ici, c'est qu'on le voit qu'il y a deux éléments qui est très fréquents, dans lesquels les gens sont bloqués par le PSL, puis par l'expérience avec les opérations logement, puis voyez les données comme nous, mais aussi le milieu, ce qu'ils nous disent, puis quand on va aller chercher l'information auprès de personnes en situation d'itinérance : le départ volontaire et le non-paiement... l'éviction pour non-paiement de loyer. C'est très, très fréquent, et c'est des freins à l'accès au PSL. Mais on peut s'entendre que, dans une crise du logement, des fois, le non-paiement de loyer, ça peut être une personne qui était vraiment sur le bord, là, sur la fesse, puis qu'à un moment donné il a un accident de vie puis qu'il n'arrive pas à payer son loyer. On peut aussi s'entendre qu'un départ volontaire ça peut être une famille qui est dans un logement complètement insalubre, puis qu'elle ne peut plus rester dans ces conditions-là.

Donc, nous, ce qu'on se dit, c'est que, dans un cadre d'urgence, comme la crise du logement actuelle, est-ce qu'on ne peut pas trouver une façon d'assouplir ces critères-là? On ne dit pas de les retirer. Il en faut, des critères, il faut baliser tout ça, il faut faire le suivi. C'est bien, parce qu'on a une approche qui est différenciée pour une population qui est en logement et qui perd son logement, puis une approche aussi auprès de la population itinérante, plus particulièrement. Donc, ça, pour nous, c'est intéressant, puis ça doit se poursuivre, parce qu'on veut éviter d'entrer des gens dans l'itinérance chronique, et en sortir aussi, des personnes, de l'itinérance, avec ce type de mesures là. Mais ce qu'on se dit, c'est qu'il y a probablement ces deux critères-là, là, qui sont les deux plus grandes barrières à l'entrée actuellement. Est-ce qu'on pourrait penser à les remettre en cause, à les retirer, surtout en cas de crise?

Mme Duranceau : OK. Non, mais ça, ça, je suis relativement d'accord avec vous, puis on est en train de regarder, là... parce qu'il y a des changements...

M. Beaudry (Robert) : Formidable.

Mme Duranceau : ...il y a des changements à faire, justement. Je ne suis pas sûre si c'est législatif, mais il y a des modifications qui doivent être approuvées, là. Mais, effectivement, on le regarde, parce que c'est une mesure concrète, justement, pour aider les gens puis, souvent, les garder... bien, en tout cas, des fois, ça va être de les garder en logement aussi.

• (17 h 10) •

M. Beaudry (Robert) : Exact.

Mme Duranceau : OK. Savez-vous quoi? Je vais vous ramener sur le fameux registre, parce qu'en 2022... tu sais, on dit que c'est la responsabilité de Québec, là, mais j'avais en tête, là, puis là ça me revient... vous avez annoncé, pour les logements de... les immeubles locatifs de sept logements et plus, qu'ils devaient être certifiés puis de déclarer leurs loyers. Donc, vous étiez déjà dans une tangente comme celle-là.

M. Beaudry (Robert) : Oui, en fait...

Mme Duranceau : Ça fait que qu'est-ce qui vous empêche de continuer?

M. Beaudry (Robert) : Parce que là, ici, on parle d'ensembles immobiliers, OK, des grands ensembles immobiliers, puis une certification, pour nous assurer que notre travail de ville soit plus évident, c'est-à-dire tout ce qui est... ce qui a trait à la salubrité puis au maintien du parc actuel. La stratégie de la certification des propriétaires responsables, c'est vraiment une mesure qui nous permet d'assurer que le propriétaire qui a plus qu'une porte... donc, on peut s'entendre que ça commence à être une responsabilité qui est entrepreneuriale, donc avec des responsabilités... bien, lui, on va lui demander de venir déclarer l'état de son immeuble, s'assurer vraiment qu'il y a eu un plan d'entretien, s'assurer que, si ce n'est pas fait, bien, on puisse rapidement intervenir.

La typologie des logements à Montréal, on est sur le plex, le duplex et même, dans certains secteurs, de l'unifamilial ou beaucoup de condos. On ne pourrait pas toucher à tout ce volume-là. Vraiment, la certification des propriétaires responsables vient chercher un type de propriétaire, et c'est très lié aux enjeux de salubrité et de maintien des bâtiments. Et, au détour, on demande aussi d'avoir les loyers pour s'assurer que cette information puisse être partagée. On sait que, généralement, c'est beaucoup de populations vulnérables qui se retrouvent dans ces grands ensembles là, aussi, historiquement, beaucoup de populations immigrantes, qui ne connaissent pas nécessairement leurs droits. Donc, il y a aussi un lien qui est fait à cet égard-là, comme la ville fait toujours, là, avec ses équipes d'inspecteurs, en faisant le lien avec les différents comités logement.

Mme Duranceau : Bon, bien, c'est bon. Ça fait qu'à l'égard du registre des loyers Vivre en ville a développé un outil que vous allez pouvoir utiliser, vous m'en... vous m'en redonnerez des nouvelles. Puis, bien, peut-être une note, là, ça ne touche pas tant le projet, sur ça, mais les inspecteurs qui vont se mettre à relater aux propriétaires quels travaux doivent être faits, vous n'avez pas peur que ça ait un effet à la hausse, justement, sur les loyers, ça?

M. Beaudry (Robert) : Bien, ça, c'est intéressant que vous nous ameniez là-dessus, parce que, nous, on a mis en place nos programmes de rénovation, puis c'est une de nos recommandations aussi qu'il y ait des sommes supplémentaires qui viennent dans les projets de rénovation, mais qu'également on puisse s'assurer que ce qui est

subventions n'ait pas d'impact sur l'abordabilité du parc locatif. Donc, on a fait une révision de tous nos programmes de rénovation à Montréal, RénoPlex puis Réno logement abordable, sur lesquels on s'est vraiment assuré qu'on puisse envoyer l'information aux locataires sur qu'est-ce qui a été subventionné au niveau des travaux.

Après, il y a des travaux qui sont, on s'entend, nécessaires. On a un parc qui est très vieillissant, et c'est pour ça aussi qu'il faut coupler ça au développement de logements abordables, de logement social, d'où les demandes historiques de Montréal de pouvoir développer ce type de logements là pour répondre aux besoins de la population. Mais rénover notre parc abordable, actuellement, pour nous, nous permet d'assurer qu'il restera, pour des années encore, accessible, et aussi s'assurer que les subventions ne soient pas des cadeaux qu'on refile après, comme facture aux locataires, là. On le met dans nos programmes.

Mme Duranceau : Oui, tout à fait. C'est un bon point, ça. Bien, en tout cas, je nous invite à continuer la collaboration, là, sur toutes ces mesures-là, je pense qu'on a du travail à faire ensemble. Merci.

M. Beaudry (Robert) : Oui, puis je sais que vous rencontrez mon collègue très bientôt, donc vous allez pouvoir poursuivre.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. Alors, la parole est à la députée de Mille-Îles, pour 12 min 23 s.

Mme Dufour : Merci. Merci, M. le Président, et merci à vous trois, qui avez bien présenté la vision de la ville de Montréal, qui est une vision quand même assez axée sur les logements sociaux, donc, et je suis à la même place que vous là-dessus. Puis on voit... les chiffres sont assez éloquentes sur les baisses d'unités. On nous parlait, ce matin... l'UMQ nous parlait de l'importance de ramener peut-être les villes mandataires, Montréal et villes mandataires. Est-ce que... À l'époque d'AccèsLogis, il y avait une certaine assurance d'avoir des unités. Est-ce que vous avez vu une différence avec l'arrivée du PHAQ, qui serait son remplacement?

M. Beaudry (Robert) : Oui, oui, effectivement, et ça aussi, ça fait partie de notre... nos recommandations, là, dans le cadre de notre mémoire. Mandataires, absolument, c'est important, là, pour Montréal, parce qu'elle est responsable de la planification de son territoire et elle connaît le mieux les différents besoins aussi. Elle est capable d'arrimer, d'ailleurs, les projets les plus porteurs en fonction des secteurs, là, qui sont en événement de développement.

Après, ce qu'on demande aussi, c'est d'être partenaires, à tout le moins, quand il y a des nouvelles initiatives. On est absolument d'accord à avoir une... des multiplications d'approches. Nous-mêmes, on a une diversification de nos approches au niveau du développement du logement social, du logement abordable. Mais, quand il y a des programmes comme, par exemple, le PHAQ, on ne veut pas être seulement consultés pour savoir où est-ce que ça pourrait être. On veut être partie prenante de la construction de ces projets-là, de la planification de ces projets-là. On est une valeur ajoutée, les villes, à cet égard-là, parce qu'on permet justement, d'accélérer, à ce moment-là, les projets, parce que tous les partenaires sont à la même table. Ce n'est pas un projet qu'on se dit : OK, bien, on pense qu'il y a peut-être celui-là qui va arriver ou on pense qu'il y a l'autre qui va arriver. Il y a trop d'incertitude quand on n'est pas vraiment alentour de la table et partie prenante.

Donc, pour nous, c'est fondamental que, dans tout nouveau programme... Et c'est une bonne chose de faire de l'innovation en logement social. On a un bagage d'expertises sur le terrain qui est là, avec nos GRT. Mais il faut que la ville de Montréal soit vue de gouvernement à gouvernement, et les autres municipalités aussi, également, là... on va se faire le porte-parole des autres municipalités, on est toutes à l'UMQ... d'être partenaires dans ce type de programmes là, et mandataires, bien évidemment. On l'a démontré, là, pour AccèsLogis, par exemple, quand Montréal, là, pour ces programmes, on avait réduit de moitié les temps de réalisation des projets, dans le cadre du programme AccèsLogis de Montréal, qu'on était... la partie dont on était mandataires.

Mme Dufour : Ah! c'est intéressant, c'est intéressant de savoir qu'il y avait moyen d'accélérer les projets lorsque vous étiez mandataires, parce que, souvent, on entend, plutôt, que les projets sont longs. Mais vous l'expliquez bien, là, que les projets qui retardent sont souvent les frais, en fait, d'un manque de financement.

Et c'est assez... c'est assez évocateur, là, le tableau qu'on trouve en page 5 de votre mémoire sur l'augmentation des coûts de réalisation moyens par unité. C'est vraiment impressionnant, là, le chiffre. On s'en doutait, là, on voyait qu'il y avait une inflation, mais l'inflation dans le domaine de la construction, est beaucoup plus élevée que dans le panier d'épicerie, là, qui est souvent la... notre référence, et là on parle de 28 % en 2023. C'est... Tout à l'heure, je parlais je ne sais plus avec quel groupe puis je mentionnais qu'une unité ici ou... actuellement, ça ne sort plus en bas de 350 000 \$ la porte. Mais là, à 500... plus de 500 000 \$ la porte à Montréal, c'est énorme. Les... il est clair que les programmes ne suivent pas, là, ne suivent pas cette augmentation-là. Donc, même dans le PHAQ, les projets n'aboutiraient pas sans une augmentation de la contribution de la ville, j'imagine?

M. Beaudry (Robert) : C'est... Absolument. Puis on nous demande 40 %, là, de participation, là, à la ville de Montréal, dans le cadre du PHAQ, donc c'est quand même un très gros morceau pour des programmes dans lesquels on n'est pas impliqués comme... comme partenaires. Ces augmentations-là, effectivement, sont un défi supplémentaire, puis c'est pour ça qu'on a mis en place notre Chantier Montréal abordable, pour travailler avec tous les partenaires, avoir des façons là, différentes de financer du logement, d'autres modes de tenure aussi qui nous permettraient, là,

d'utiliser, là, en partie, certains programmes du gouvernement fédéral, des programmes du gouvernement provincial, l'implication aussi du privé ou de fondations, la ville de Montréal, via ses différents outils, comme, par exemple, le Règlement pour une métropole mixte, où on développe un fonds aussi pour le développement puis l'avènement du logement abordable et du logement social. Donc, bref, on doit faire front commun, parce que, oui, les coûts sont élevés et ils n'ont fait qu'augmenter.

Et, historiquement, on demande, et là, je vous ramènerais à notre recommandation 1, de la prévisibilité et de la pluriannualité, et ça, c'est important. Il faut que les sommes soient prévues, parce que, bien évidemment, les programmes, à eux seuls, ne seront jamais autoportants, donc il faut qu'on puisse savoir, bien, OK, pour les années subséquentes... suivantes, pardon, combien on aurait de manque à gagner pour le nombre d'unités, quel type de partenaires on peut aller chercher. Bref, ça accélérerait, pour nous, les projets, puis ça nous permettrait vraiment de développer plus rapidement. Puis, on le sait, ce qu'on développe aujourd'hui là, ce qu'on développe plus rapidement aujourd'hui, bien ça nous coûte moins cher, parce que ça ne fait qu'augmenter, bien évidemment.

Mme Dufour : Effectivement, la prévisibilité, d'autres groupes l'ont... en ont parlé, quand on connaît d'avance les programmes, et que c'est même... ça pourrait même être en continu, éventuellement, ça permettrait de développer des projets et les déposer de façon plus rapide.

Vous parlez des HLM, l'aliénation des HLM, et c'est quelque chose que vous semblez avoir une certaine inquiétude. J'aimerais que vous en... vous m'en parliez, parce qu'en fait, là, ce que ça vient dire, c'est que ça pourrait être aliéné pour être du logement abordable. Mais c'est très vaste. Peut-être...

• (17 h 20) •

M. Beaudry (Robert) : Bien, nous, ce qu'on dit, puis je vais peut-être laisser la parole à Mme Tarditi sur ce point-là, mais c'est qu'on veut absolument préserver ce parc-là. C'est un parc... c'est un actif important, un atout important pour la résilience de Montréal. Il ne faut absolument pas, même si ça part de bonnes intentions pour du refinancement, avoir le moyen, là, de perdre ce parc immobilier là au détriment du privé. Il y a trop d'argent qui a été investi. On en a besoin, de notre parc HLM. C'est quand même une fierté, ce modèle-là. Oui, il y a du travail à faire au niveau des HLM, au niveau de la rénovation, mais il ne faut absolument pas qu'il y ait une possibilité que des unités puissent nous glisser entre les mains. Imaginez, là, pendant des années, on a mis de l'argent, on les a construits, on a réinvesti, on a réinvesti, puis, à un moment donné, «bad luck» de... pour une des unités, puis ça part au niveau privé. Ce serait une catastrophe.

Je ne sais pas si, Mme Tarditi, vous voulez rajouter peut-être...

Mme Tarditi (Clotilde) : Bien, je pense que vous avez bien fait le tour, mais ce qu'on peut ajouter c'est qu'effectivement on a, encore aujourd'hui, à Montréal, un nombre très important de ménages en attente de logement social. Donc, dans le contexte, encore une fois, de crise avérée du logement, il nous paraît très prudent d'agir vraiment avec beaucoup de réserve sur cet élément-là.

Ceci dit, on reste ouvert. Dans le cadre de Chantier Montréal abordable, on explore des choses, on veut permettre à nos partenaires de trouver aussi des nouvelles façons de fonctionner plus efficaces, etc. Donc, on reste ouvert. Mais, encore une fois, aujourd'hui, la crise du logement est là, donc notre... nos logements HLM, on en a besoin, donc ça reste très, très important de s'y arrimer et d'être prudents dans ces éléments.

Mme Dufour : Tout à fait. Et, vendredi, j'étais présente au sommet de l'itinérance, sommet municipal de l'itinérance, et il y a clairement un lien, là, qui a été établi entre la crise du logement et la crise de l'itinérance. Et vous faites état, là, de... vous souhaitez 2 000 logements sociaux par année, 300 unités destinées aux personnes en situation d'itinérance. Les chiffres étaient assez clairs à quel point investir dans une unité de logement social ou une unité de logement pour soutenir le... pour sortir les gens en itinérance, bien, c'était rentable, parce que ça coûtait moins cher. Qu'est-ce que vous vivez ou vous pouvez dire là-dessus, comme, comment la ville, là, vit ça, les surcoûts que représente l'itinérance pour la ville?

M. Beaudry (Robert) : ...bien, en fait, je suis très bien placé pour vous en parler. J'ai travaillé une quinzaine d'années dans le domaine de l'itinérance, au centre-ville, et je suis élu depuis six ans dans l'endroit où il y a la plus grande concentration d'organismes communautaires au Québec, et qui viennent en aide aux populations en itinérance, avec des enjeux, dans l'espace public, qu'on n'avait pas vus avant, des enjeux beaucoup plus complexes, beaucoup plus chroniques aussi à l'heure actuelle. Bien évidemment, pour nous... puis les 300 unités, c'est fondamental. On le voit, il y a des beaux projets qui se sont faits. Je parle, dans le cadre d'ICRL, par exemple, des projets d'accompagnement de populations autochtones avec la gestion de l'alcool, ça a donné des succès inespérés, des personnes qu'on voyait dans la rue, qu'on ne croyait pas pouvoir, un jour, arriver à la réinsertion, tellement hypothéquées, tellement malades, tellement avec des problématiques de vie, qui, maintenant, sont dans un bien-être au centre-ville de Montréal, près des services hospitaliers.

Bref, le logement n'est pas tout pour les personnes itinérantes, c'est... il faut aussi s'assurer qu'on soutienne adéquatement nos réseaux communautaires. On a un réseau communautaire exceptionnel, je pense, le meilleur au Québec, si je peux me permettre, je fais un peu de chauvinisme ici. Mais, à Montréal, on a vraiment un réseau communautaire formidable, qui vient en aide à la population, qui a développé une expertise. Il faut reconnaître leur travail en l'appuyant. Parce que le logement, ce n'est pas tout pour cette population-là. Si on leur donne un logement, bien, ça ne marchera pas, puis ça va être une situation d'échec, qui va s'être accumulée par-dessus d'autres situations

d'échec. Donc, on doit vraiment s'assurer d'avoir, oui, ces unités-là mais, en plus, un soutien communautaire adéquat, qui permet de maintenir les personnes en logement et de traiter les enjeux qui sont spécifiques à chaque type de population.

Mme Dufour : Oui, merci. Je vais peut-être vous amener complètement ailleurs. On a vu un article, la semaine dernière, sur le droit de préemption que vous avez utilisé, à la ville de Montréal, et proactivement, pour préserver, dans le fond, des maisons de chambres, et je vous en félicite, mais on a aussi vu qu'il y aurait eu des propriétaires ou, en tout cas, des transactions qui auraient peut-être eu pour objectif de gonfler, là, la facture pour la ville. Et moi, j'étais à la ville de Laval, avant, et j'ai vu aussi des transactions semblables, qui avaient pour but de faire monter les coûts d'expropriation, dans des boisés notamment. Est-ce que... et là, là, c'est... vraiment, on sort, mais c'est... on parle des maisons de chambres... est-ce qu'il y a une modification législative qui pourrait être apportée pour éviter...

M. Beaudry (Robert) : Bien, la question... la question est intéressante, et on l'avait prévue. Non. Bref, déjà, de départ, quand on regarde toute stratégie malveillante... la ville fait une veille, pour tous ses programmes, sur des stratégies qui pourraient être malveillantes. Ici, là, ce qu'il faut se rappeler, là, ce qui a été affiché dans l'article de journal, on parlait de valeur municipale, donc la valeur... l'évaluation municipale versus le coût d'acquisition. Je ne pense pas qu'il y ait grand monde qui ait acquis leur maison, dans les dernières années, au coût de la valeur foncière. C'est, généralement, bien au-dessus de la valeur foncière. Après, on ne s'en cache pas, il faut faire une veille, il faut être vigilants. Mais on a refusé aussi des acquisitions, parce que, justement, on avait un doute qu'on essayait de nous en passer une petite vite puis de nous les vendre trop cher. Le droit de préemption, c'est un droit qui est nouveau, mais qui a des succès extraordinaires...

Le Président (M. Schneeberger) : 30 secondes.

M. Beaudry (Robert) : On a préservé des maisons de chambres, qui sont le dernier rempart à l'itinérance pour bien des gens. Merci.

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

Mme Dufour : Oui, merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, parfait. Alors, nous allons du côté de la deuxième opposition. Alors, député de Laurier-Dorion, pour 4 min 8 s.

M. Fontecilla : Oui, merci, M. le Président. Est-ce qu'on peut récupérer le temps du collègue qui n'est plus là?

Le Président (M. Schneeberger) : C'est déjà fait.

M. Fontecilla : C'est déjà fait? Wow! Merci beaucoup, M. le Président. Bonjour, M. Beaudry, M. Bouchard, Mme Tarditi, merci d'être ici avec nous. Écoutez, je vais y aller avec... d'emblée avec votre première recommandation, je suppose que c'est parmi les plus importantes. Et vous recommandez que... au gouvernement du Québec de se donner une obligation, à la société d'habitation en particulier, là, d'investissements pluriannuels, et que ça ait une obligation de production, là, donc en termes d'unités, je suppose, là. Vous dites aussi que ces investissements tardent à venir. Est-ce que vous croyez que le gouvernement du Québec pourrait en faire plus concernant le financement du logement social?

M. Beaudry (Robert) : C'est ce qu'on demande. On demande vraiment un financement prévisible, pluriannuel, conséquent aussi, là. Je vous rappelle, dans notre mémoire, là, on le démontre très bien, 40 % de la pauvreté se trouve sur l'île de Montréal. La pauvreté, ça vient avec énormément d'enjeux, énormément d'implications pour les municipalités aussi, également, en ce qui a trait à tous les services publics qu'on offre à cette population-là, la solidarité.

Donc, oui, on doit en faire plus pour le développement du logement. Nous, on veut en faire plus aussi, comme ville de Montréal. Depuis les six dernières années, là, on a mis le pied sur l'accélérateur pour démultiplier les mesures : le Règlement pour une métropole mixte, l'application du droit de préemption, le développement de logements innovants au niveau du développement de logement social, le travail au niveau du zonage pour des projets qui pourraient toucher les populations étudiantes, qui ont besoin de logements aussi à Montréal, travail au niveau de la rénovation de la classe moyenne. Bref, oui, il faut en faire plus, et on veut en faire plus, mais on a besoin du gouvernement du Québec pour en faire plus.

M. Fontecilla : Et j'aimerais avoir des éclaircissements sur la recommandation n° 8. Je vous avoue que je comprends moins : «Assurer la cohérence entre les réglementations et législations suite à l'élargissement des définitions du logement social vers la notion d'habitation.» Qu'est-ce que vous vous entendez par là plus précisément, là?

M. Beaudry (Robert) : Oui, en fait, en fait, c'est que, à chaque fois qu'on modifie la législation, ce qu'il faut s'assurer c'est quel impact financier ça va avoir sur ce qui se passe à la CMM, par exemple, parce que la CMM doit rembourser en partie les municipalités pour des projets de logement social. Donc, quand on change, par exemple,

les définitions, on veut vraiment s'assurer qu'on puisse évaluer les effets délétères que ça pourrait avoir, les impacts aussi que ça pourrait avoir sur les autres réglementations. Donc, c'est vraiment un souci d'arrimage. Je vais demander peut-être à Mlle Tarditi d'illustrer, peut-être, un cas de figure, là, un petit peu plus précis, là, pour aider notre collègue à...

Mme Tarditi (Clotilde) : Tout à fait. Bien, votre question est fort pertinente. Puis c'est sûr qu'on est en pleine transformation des programmes d'habitation. Donc, ce qu'on cherche à dire ici, c'est que, dans le projet de loi, on propose de modifier, en fait, certains termes, de passer de logement social à la notion d'habitation, notamment dans la Loi sur la CMM, qui... CMM contribue, en fait, à rembourser des participations du milieu dans différents projets. Donc, ce qu'on veut simplement s'assurer, parce qu'on est très favorables à ce changement-là qui est proposé, ce qu'on veut simplement s'assurer, c'est que tout soit bien arrimé à l'intérieur des différentes réglementations, des différentes lois, parce qu'aujourd'hui la crise du logement nous force à réfléchir différemment. On ne peut plus simplement parler de logement social. On a plusieurs projets, plusieurs programmes qui rencontrent, en fait, des besoins de financement. Donc, on veut s'assurer de cet arrimage-là et de cette cohérence entre les différents règlements et législations. C'est simplement ça.

• (17 h 30) •

M. Fontecilla : Merci beaucoup. On a eu des acteurs...

Le Président (M. Schneeberger) : 10 secondes, 10 secondes.

M. Fontecilla : Je pense que je vous félicite pour votre mémoire. Merci.

Une voix : Merci, merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, ce qui met fin à cet entretien. Alors, merci beaucoup à vous trois. Alors, nous allons suspendre quelques instants pour laisser entrer le prochain groupe.

(Suspension de la séance à 17 h 31)

(Reprise à 17 h 36)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bonjour à vous deux. Alors, nous en sommes maintenant... Nous reprenons les travaux. Nous en sommes maintenant avec la Fédération étudiante collégiale du Québec. Alors, dans un premier temps, vous présenter, et, par la suite, vous avez un 10 minutes pour présenter votre mémoire, et il y aura une période de questions avec les députés. Alors, à vous.

Fédération étudiante collégiale du Québec (FECQ)

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Bonjour à tous et à toutes. Je me présente, Laurence Mallette-Léonard, présidente de la Fédération étudiante collégiale du Québec, et j'ai avec moi, là, Étienne Langlois, à la vice-présidence.

Donc, tout d'abord, là, merci énormément de nous recevoir, là. Nous sommes très reconnaissants de pouvoir échanger avec vous, là, sur la réalité étudiante en matière de logement.

Donc, la Fédération étudiante collégiale du Québec représente 80 000 membres, là, provenant de 13 régions administratives différentes, répartis dans 28 cégeps.

Vous allez sûrement vous en rendre compte, là, au fil de nos échanges, nous ne sommes pas des spécialistes en matière d'habitation au Québec. Par contre, nous croyons être les mieux placés pour vous faire part des besoins et des réalités de la population étudiante au Québec et, plus largement, de la jeunesse québécoise.

Donc, comme vous avez pu le constater, là, au fil des derniers mois, il y a une réelle crise du logement au Québec. On peut compter 245 000 étudiants locataires un peu partout dans la grande province, surtout dans les villes universitaires et collégiales. Donc, pour la population étudiante, il est important de nommer qu'il y a trois options quand c'est le temps de venir se loger. Donc, il y a les résidences étudiantes, qui sont souvent liées aux établissements d'enseignement. Le logement étudiant à but non lucratif, donc il y a souvent des coopératives ou des entreprises d'économie sociale, comme l'UTILE, l'Unité de travail pour l'implantation du logement étudiant, qui offrent du logement abordable, là, spécifiquement pour la population étudiante. Ou, sinon, il y a le marché locatif régulier.

Donc, aujourd'hui, les commentaires de la fédération, là, vont surtout toucher de manière à favoriser l'implantation du logement étudiant à but non lucratif mais aussi à protéger la population étudiante qui est sur le marché locatif régulier, parce que la population étudiante est souvent une population beaucoup plus vulnérable.

Donc, nous avons, là, pris le temps d'analyser le projet de loi n° 31, là, en détail. C'est sûr qu'il y a des points qu'on adore, mais il y a aussi des points où est-ce qu'on juge que ce serait à retravailler, notamment, là, en matière de cession de bail. Donc, la fédération se positionne, là, pour le retrait de l'article 7 du projet de loi n° 31, qui touche la cession de bail, parce que le marché locatif régulier actuel est très défavorable à la population étudiante québécoise. On pense notamment au taux d'inoccupation, là, qui est nettement inférieur à 3 %, qui fait en sorte que les locateurs, en ce moment, ont le choix de leurs futurs locataires, sans qu'il y ait la cession de bail. Donc, ça fait en sorte que la population étudiante est déjà défavorisée. Quand tu as le choix entre un ingénieur blanc bien établi ou un

étudiant noir en soins infirmiers, bien, souvent, le locateur, il va aller vers la personne qui est la mieux établie puis il va tasser du revers de la main la personne étudiante. Puis ça, ce n'est pas seulement à Montréal, c'est un peu partout au Québec, notamment en régions plus éloignées, où est-ce que la population étudiante internationale est plus importante.

Donc, on souhaite maintenir la possibilité de céder son bail, parce que, souvent, la population étudiante qui a déjà un logement va être plus conscientisée, là, au défi d'être étudiant à la recherche de logements et va être plus encline à céder son bail à un étudiant, là, qui en aurait grandement besoin. Donc, c'est sûr que, nous, de notre côté, là, on prône le retrait, là, de l'article 7, à ce niveau-là, mais aussi parce qu'il s'agit d'un moyen de contrôler la hausse des loyers, même si ce n'est pas dans l'esprit de la loi, c'est une conséquence de la loi actuelle, là, que la cession de bail permet un certain contrôle des loyers, surtout que la population étudiante, c'est une population qui bouge beaucoup. Je pense à la personne, là, qui habite, notamment, Havre-Saint-Pierre, qui doit déménager à Sept-Îles pour faire son cégep, mais ensuite à Québec pour faire son université, puis qui peut avoir à déménager, après ça, à Montréal pour faire son stage. Donc, on pense à une population étudiante qui déménage tellement souvent. Si, à chaque fois, elle doit faire face à un locateur qui peut augmenter déraisonnablement son... le prix du loyer à chaque fois, ça fait en sorte que la population étudiante est victime de cette hausse des loyers là de manière beaucoup plus importante que le restant de la population... de la population au Québec.

• (17 h 40) •

En fait, on réalise que les loyers moyens payés par la population étudiante sont 21 % plus élevés que le... les loyers de la... du restant de la population, mais 62 % des étudiants font moins de 20 000 \$ par année. Donc, les étudiants paient plus, mais ont beaucoup moins d'argent, ce qui est complètement déraisonnable. Puis, on pense que, malheureusement, la cession de bail, c'est la seule façon de protéger ces étudiants-là à l'heure actuelle.

Puis, si on enlevait la cession de bail, puis que les étudiants étaient amenés à payer plus, bien, on se ramasse avec des étudiants qui habitent dans des garde-robes avec des coquerelles, ce qui est des cas réels qu'on... auxquels on est confrontés, là, sur une base régulière, la Fédération étudiante collégiale du Québec. Sinon, bien, il y en a qui décident de tout simplement reporter ou d'annuler leurs études.

Finalement, là, de mon côté, je tiens à parler du droit au maintien. On salue, là, l'article 4 du projet de loi n° 31, qui amène une meilleure compensation financière pour les évictions. On ne se le cachera pas, les évictions ont augmenté grandement, là, dans les dernières années, passant de 1 243 cas en 2021 à 3 110 cas en 2022. Bien que ce soit difficile pour toute personne de se faire évincer, moi, je pense à l'étudiant international à Gaspé qui se fait sortir de son logement en pleine mi-session. Impossible qu'il finisse sa session. C'est tout simplement impossible. Il n'a pas de famille. Il n'a pas de ce qu'on appelle le «support system». Il ne l'a pas à Gaspé parce que ses parents sont restés en France, sont restés ailleurs dans le monde.

Puis malheureusement, là, on constate que la population étudiante n'est pas au fait de leurs droits en matière de logement, puis c'est pourquoi la FECQ souligne l'importance de pénaliser financièrement les locateurs qui pratiquent des évictions injustifiées ou abusives.

Dernière clause, là, qu'on aimerait ajouter par... en amendement, là, quant au droit au maintien. On souligne, là, que l'UTILE, notamment, là, fait face à des problèmes concernant des personnes qui demeurent dans leur logement à la fin de leurs études. Donc, on aimerait avoir une clause spécifique, là, en matière de droit au maintien qui fait en sorte que la personne ne peut pas renouveler son bail indéfiniment si elle n'est plus aux études. On veut que le logement étudiant reste pour les étudiants, pas pour un jeune médecin ou un jeune ingénieur qui serait capable de se payer un logement régulier. Je te cède la parole, Étienne.

M. Langlois (Étienne) : Oui. Bien, en fait, un autre point qu'on souhaiterait amener, c'est au niveau des taxes foncières. C'est-à-dire qu'actuellement on souhaite vraiment réduire l'iniquité qu'il y a entre les logements étudiants universitaires et le logement étudiant collégial à ce niveau-là. Vous n'êtes pas sans savoir probablement que les... le logement étudiant universitaire construit par les entreprises d'économie sociale à l'heure actuelle est, justement, exempt de taxes foncières, alors que le logement étudiant collégial ne l'est pas. Nous, on trouve que c'est un non-sens, parce qu'au final ça fait en sorte que les entreprises d'économie sociale qui vont construire du logement étudiant vont vraiment se tourner massivement vers le logement étudiant universitaire au lieu du logement étudiant collégial, laissant en plan totalement la population étudiante collégiale.

Évidemment, on comprend leur décision. C'est très compréhensible dans l'état actuel des choses, parce qu'avoir une exemption de taxe foncière ça fait en sorte, justement, de réduire les coûts de façon générale et pouvoir offrir des loyers plus bas à la population étudiante qui sera affectée par ceux-ci. Malheureusement, les étudiants du niveau collégial sont vraiment laissés en plan par ça, alors que les défis en matière de logement au niveau collégial sont aussi criants qu'au niveau universitaire. Et même qu'au niveau collégial, à cause d'une plus grande répartition à travers le territoire québécois, il y a d'autres enjeux qui sont encore plus, justement, drastiques. Tu sais, on peut penser, par exemple, aux étudiants collégiaux de Gaspé ou Sept-Îles, qui sont dans des régions où le taux d'inoccupation des logements est très bas, où la crise du logement frappe de plus en plus fort, ce qui n'est pas nécessairement le cas d'étudiants dans les grandes villes universitaires, par exemple Montréal, Québec, etc. Tu sais, seulement au niveau de Rimouski, qui est une ville à la fois collégiale et universitaire, on a pu voir que des étudiants de l'UQAR ont dû être déplacés à Lévis. Et ça, c'est le seul exemple qu'on a, niveau Bas-Saint-Laurent, en région, pour l'université, alors qu'au niveau collégial on a un cégep à Rivière-du-Loup, et etc., ce qui fait en sorte que ça peut donner un exemple, brièvement.

Ainsi, ce qu'on souhaite faire, c'est vraiment que le PL n° 31 vienne modifier l'article 2004, alinéa 13, de la Loi sur la fiscalité municipale pour étendre l'exemption de taxe foncière déjà prévue pour le logement universitaire

en économie sociale à tous les niveaux d'enseignement supérieur et enfin, justement, résoudre cette iniquité-là entre les niveaux d'enseignement postsecondaire.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Parfait. Donc, si je peux conclure, nous, ce qu'on souhaite, c'est qu'il y ait notamment plus d'investissements, là, au niveau du logement, parce que, peu importe ce qui va être souligné dans le PL n° 31, il faut en construire, des bâtisses, pour loger nos étudiants. C'est ça qu'il faut, parce que, tant qu'on ne construira pas plus de logements, les logements vont être plus chers, vont être plus difficilement accessibles pour la population étudiante. Puis, pour ça, bien, c'est essentiel de rénover les résidences étudiantes actuelles, d'en construire davantage puis aussi de subventionner les projets d'entreprises d'économie sociale en logement afin de désengorger le marché locatif actuel au Québec. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup pour votre présentation. Alors, nous allons débiter une période d'échanges et vous avez... vous êtes avec le ministre, alors, pour 16 min 30 s.

Mme Duranceau : Merci. Merci de votre présentation. Je vais vous poser une question. Vous parlez du Code civil qui permet trois motifs pour les évictions, soit quand on désire agrandir le logement, le subdiviser ou en changer l'affectation. Puis vous nous demandez de clarifier ce que sont des motifs sérieux d'éviction. Je ne suis pas certaine de ce que vous voulez dire par ça. Puis, où est-ce que cette notion-là est traitée dans le Code civil?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : De notre côté, tu sais, c'est sûr que, pour une personne étudiante, se référer au Code civil, c'est souvent plus loin puis ne va pas comme comprendre directement, là, tu sais, c'est quoi, une réelle subdivision, est-ce que c'est rajouter une pièce? Est-ce que c'est de vraiment mettre à terre le logement? C'est difficile, puis ça fait... c'est tellement de petites nuances qui font en sorte qu'on le constate, là, des rénovictions fausses, il y en a de plus en plus. Puis, la personne étudiante, ce n'est pas celle qui va aller au Tribunal administratif du logement, entre deux cours de chimie puis un cours de physique, pour contester son éviction, là, un coup qu'elle est partie.

Donc, ce qu'on voudrait, c'est qu'il y ait peut-être un guide, de quoi de produit, là, pour expliquer peut-être davantage, là, à la population étudiante, c'est quoi, un motif sérieux d'éviction par rapport à c'est quoi, de la rénoviction, sur lesquels il est possible, là, de contester.

Mme Duranceau : OK. Est-ce que vous avez déjà vu, au niveau d'Éducaloi, les renseignements qui sont disponibles à cet endroit-là?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui, nous avons pu consulter, là, ce qui est disponible sur Éducaloi. Toutefois, là, on pense qu'il est possible d'en faire encore davantage, là, pour notre population étudiante.

Mme Duranceau : OK. Parfait. Ensuite, je vais vous amener... Bon, évidemment, vous avez parlé de la cession de bail, puis je vais reprendre vos mots, vous avez dit : Ce n'est pas l'esprit de la loi, les transferts qui se font actuellement. «Right»? C'est ce qu'on a dit. Est-ce qu'on convient, toutes les deux, que la cession de bail est toujours permise?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : En ce moment, oui.

Mme Duranceau : Toujours permise. Parfait. Donc, un locataire qui veut céder son bail peut le faire. Puis, si le propriétaire dit non, bien, son bail va être résilié, donc l'obligation relative au bail, là, disparaît. OK.

Puis, même UTILE, qui était là cette semaine, mentionnait que mais il y a des cas où, si j'ai un étudiant, dans une résidence étudiante, qui décide de céder son bail, je vais dire à un grand-papa, là, dans ce cas... dans l'exemple, bien, que c'est... ce n'est certainement pas la vision d'UTILE par rapport à ces logements.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Mais là-dessus, il faut... il faut faire une nuance entre le marché locatif régulier et le marché locatif destiné à la population étudiante comme UTILE. Nous, ce qu'on veut, c'est maintenir la cession de bail pour le marché locatif régulier, mais, dans le cas de l'UTILE, que la cession de bail soit permise mais entre étudiants.

Mme Duranceau : Donc, vous voudriez maintenir ça entre étudiants sans qu'UTILE puisse commenter sur le transfert.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Mais que... Nous, l'objectif, c'est que le logement étudiant demeure étudiant. Donc, si l'UTILE veut participer là-dedans, ça nous va, là, tu sais, les deux, ça... On n'a pas nécessairement d'opinion à ce sujet, on ne peut pas commenter, là, le cas de l'UTILE particulièrement. Mais, nous, ce qu'on veut, c'est que la population étudiante puisse continuer de céder son bail en dehors... dans le marché locatif régulier. L'important, c'est de distinguer les deux, parce que l'UTILE fait un travail très important en... au niveau de logement étudiant, mais c'est loin d'être tous les étudiants qui habitent dans des logements comme l'UTILE. Puis, dans le marché locatif régulier, sans la cession de bail, on le voit, les étudiants paient déjà 21 % de plus que la population générale. Puis, si... sans cession de bail, ce chiffre-là ne serait pas seulement à 21 %, ce serait au-dessus du 50 %, là.

• (17 h 50) •

Mme Duranceau : OK. À l'égard... Puis, dans le fond, ce qu'on a discuté amplement, là, aujourd'hui, puis peut-être vous n'avez pas suivi tout le déroulement de la journée, mais que la cession de bail, finalement, c'est un outil, là, qui est pour les fins que vous décrivez, mais qu'ultimement c'est peut-être la clause G du bail qui est la réponse à la problématique. Et donc la clause G qui doit être dénoncée dans le bail. Puis, c'est obligatoire, là, de la remplir. Bon, est-ce qu'elle est toujours remplie? Peut-être pas. Est-ce qu'il n'y aurait pas quelque chose à faire de ce côté-là qui pourrait répondre à vos préoccupations?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Je pense que ce serait une avenue à considérer, là, au niveau de la clause G. Toutefois, les étudiants, c'est une population qui est différente. Tu sais, souvent, dans le projet de loi puis dans la loi actuelle, la population de 70 ans et plus est protégée à différents égards, là, notamment aux évictions, justement, parce qu'elle est une population vulnérable. Mais la population étudiante de 18 ans, là... Votre enfant, là, de 18 ans, qui est à Gaspé tout seul, est autant vulnérable qu'une personne de 70 ans. Toutefois, elle n'est pas protégée comme une personne de 70 ans et plus, puis ça, ça fait en sorte qu'elle est vulnérable. Puis, est-ce que la personne de 70 ans et plus va se rendre au Tribunal administratif du logement? Sûrement pas. Mais c'est la même chose pour une personne étudiante qui est en médecine ou qui est en sciences infirmières puis qui essaie juste de finir son DEC.

Mme Duranceau : C'est un excellent point. Il y a des règles, justement, qui visent à protéger les personnes plus vulnérables ou, tu sais, au-delà de 70 ans, donc, puis ce n'est pas dans les propositions, mais est-ce que vous iriez vers une mesure comme celle-là?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui, vraiment. Nous, on pense que ce serait une façon d'aider notre population étudiante, oui.

Mme Duranceau : Puis là on est étudiant jusqu'à quand puis ça va être quoi, ma preuve?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Bien, on est étudiant jusqu'à tant qu'on finisse ses études, là. Tu sais, moi, je pense à ceux qui sont en médecine longtemps, là. Tu sais, pendant qu'ils sont à leurs études ils n'ont pas plus le temps de se rendre au Tribunal administratif du logement que quelqu'un qui a 17 ans puis qui vient d'embarquer au collégial. Donc, on est étudiant tant qu'on fait nos cours puis qu'on réussit à l'école, là.

Mme Duranceau : Sur la question de se rendre au tribunal, probablement qu'un médecin non plus qui travaille, il n'a pas le temps de se rendre au Tribunal administratif du logement, là, mais c'est un autre débat.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Un autre enjeu, oui.

Mme Duranceau : Un autre débat, exactement. OK. Parfait. OK. Donc là, je vous entends sur la population étudiante spécifiquement. UTILE était ici effectivement cette semaine avec... Je ne sais pas si vous avez vu les recommandations qu'ils nous ont formulées tant sur le droit au maintien dans les lieux que taxes foncières. Puis vous étiez d'accord avec leurs recommandations?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui.

Mme Duranceau : OK. Donc, si on se colle à ce qu'UTILE suggère, ça vous convient? OK. Parfait. Puis, d'ailleurs, je veux vous dire que je les trouve très dynamiques, très agiles, très innovants dans leur façon d'approcher le financement du logement pour étudiants puis toute leur offre, là. Alors, on les écoute... on les écoute bien. Je vais passer la parole à mon collègue de Jonquière.

Le Président (M. Schneeberger) : ...est à vous.

M. Gagnon : Merci, Mme la ministre. Je suis content de vous rencontrer, la Fédération étudiante collégiale du Québec. C'est une question un petit peu plus locale, mais j'en profite pour savoir si c'est à l'ensemble. Chez nous, j'ai rencontré notre fédération qui mentionnait, en lien avec l'immigration étudiante, qu'il y avait quand même de la fausseté sur certains sites, c'est-à-dire quelqu'un, exemple, qui était en France, qui voulait peut-être s'en venir au Québec, il y avait tout un marché, peut-être, de locataires qui ne donnait pas nécessairement la vraie information. Les personnes arrivaient au Québec, ce n'était pas nécessairement ce qu'on avait vu sur les photos, ce n'était pas nécessairement ce qui avait été entendu. Également, aussi, toute la vulnérabilité aussi avec la langue, des fois, pour le bail de location. Moi, comme on disait, je suis député de Jonquière, je l'ai entendu beaucoup dans la région, mais je voulais peut-être vous entendre si ce que je mentionne est sur la scène provinciale, un peu.

M. Langlois (Étienne) : Bien, c'est certain qu'à ce niveau-là il y aura toujours des gens qui vont essayer, justement, de prendre avantage du fait que les étudiants internationaux, souvent, pas autant... Tu sais, déjà qu'un étudiant de base n'a pas nécessairement assez de connaissances en logement, un étudiant international en a encore moins.

Puis, un autre enjeu à ce niveau-là qu'on avait noté, c'est que le dossier de crédit d'un étudiant international n'est vraiment pas aussi étoffé, voire il n'existe pas, par rapport à un étudiant qui est québécois, ce qui fait en sorte

que, dans diverses régions du Québec, divers endroits, l'étudiant international a vraiment beaucoup de misère à se loger. Puis ça, ce n'est pas dans le cas de Jonquière spécifiquement que ça nous a été nommé. Par exemple, à Sept-Îles, les étudiants sont quasiment obligés d'aller dans les résidences étudiantes du cégep, vu que c'est le seul endroit qui va les... leur louer, en fait.

Donc, oui, c'est certain que, justement, les différents abus, c'est quelque chose qui nous a été nommé puis quelque chose qu'on regarde, en fait, activement, évidemment, là.

M. Gagnon : Ce que je comprends, c'est... Vous donnez l'exemple de Sept-Îles, c'est que mon exemple pourrait être beaucoup dans les régions, où la fédération dit : C'est à l'ensemble du Québec, un peu, ces sites-là ou ces informations-là qui peuvent être erronées.

M. Langlois (Étienne) : Bien, évidemment, c'est quelque chose qui est... qu'on voit à l'ampleur du Québec, mais, évidemment, justement, considérant les proportions souvent plus grandes d'étudiants internationaux en région. C'est pour ça que je le mentionnais de cette façon-là. Mais, oui, c'est quelque chose qu'on voit à la grandeur du Québec, nécessairement.

M. Gagnon : D'accord.

M. Langlois (Étienne) : Député de Jonquière, ça va? Pas d'autres questions?

M. Gagnon : Peut-être, une dernière question si Mme la ministre... Mais sinon... Oui? Je suis très sensible à ce que vous mentionnez, c'est-à-dire la taxe foncière en lien avec le collégial universitaire. Moi aussi, c'est des choses que j'ai entendues. Techniquement, dans certains endroits au Québec, les universités peuvent être proches de... du cégep. Votre exemple, ça veut dire qu'advenant qu'il y aurait une location ou il y aurait, exemple, un 30 logements qui serait à mi-chemin entre le cégep et université, le propriétaire se doit, s'il y a eu la taxe foncière, de privilégier le milieu universitaire, ou il peut y avoir un pourcentage? Est-ce que je suis clair?

M. Langlois (Étienne) : Bien, nos discussions avec nos partenaires, ce qu'on a compris, en fait, c'est vraiment que, dès que le logement n'était pas spécifiquement destiné aux étudiants universitaires, les taxes foncières s'appliquaient, ce qui fait en sorte qu'un logement, justement, qui serait... collégial et universitaire, ce ne serait pas possible, dans l'état actuel des choses, pour bénéficier d'une telle mesure.

M. Gagnon : La formule hybride n'existe pas en ce moment pour l'hébergement.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Si je peux compléter, là, la formule hybride n'est pas claire au sens de la loi, c'est un flou juridique à l'heure actuelle. Donc, il y a plusieurs entreprises d'économie sociale, là, qui décident de ne juste pas tenter leur chance, au risque de se voir imposer des taxes foncières, là, au milieu du projet puis de devoir augmenter, là, les loyers.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va comme ça? Alors, nous retournons à la ministre. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Non, mais c'est un excellent point, ça. On a bien noté cette demande-là.

Au niveau... Il y a des gens qui vous ont précédés, ce matin, là, qui ont fait état des... du manque, peut-être, de précision dans la loi concernant les sous-locations et la colocation. Puis j'aimerais ça vous entendre. Je pense, ça doit toucher le milieu étudiant aussi. Donc, est-ce que vous avez des choses à nous mentionner à cet égard-là?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Je dirais qu'au niveau étudiant c'est surtout des colocations, là, plus que des sous-locations. Les sous-locations arrivent souvent durant l'été, là, quand la population étudiante, là, décide de partir en voyage ou retourner chez maman, papa. Mais, des fois, il y a des sous-locations, mais la majeure partie, là, de la population étudiante doit habiter en colocation.

Tu sais, de notre côté, on a analysé la loi, mais on n'a pas vu de lacune, là, précise au niveau de la colocation, mais c'est sûr que plus il y a de précisions, mieux c'est. Puis mieux c'est vulgarisé auprès de la population, mieux ça va, là, c'est certain.

Puis, bien, c'est sûr que, tu sais, de notre côté, là, en parlant de colocation, là, on en profite, là, pour vous mentionner, là, à quel point, là, il y a de plus en plus d'étudiants, là, qui se regroupent au sein de colocations puis qui ont... ils n'ont même pas de chambre à eux, là, en ce moment, là. Il y a des gens qui habitent vraiment dans des garde-robes puis qui habitent dans la cuisine parce qu'il manque de place, là. Donc, je dirais que c'est ça qu'on a à dire, là, au niveau des colocations, en ce moment, là.

Mme Duranceau : Je pense qu'il faut augmenter l'offre de logements, hein?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui.

Mme Duranceau : Je pense que ça... On peut légiférer tant qu'on veut, là, mais je pense qu'il faut augmenter l'offre de logements. Ça, je l'ai bien entendu.

Peut-être, une dernière question. Vous avez... vous mentionnez qu'on devrait avoir des sanctions plus sévères pour les locateurs qui pratiquent des évictions abusives, ça fait que... en tout cas, j'imagine, ça, c'est un terme qu'on peut définir, là, mais à quoi vous pensez comme sanction?

Puis il faut comprendre aussi que le projet de loi, là, vise les évictions. On change le fardeau de preuve en le mettant sur le dos du propriétaire puis aussi on demande au propriétaire qui ne fait pas ce qu'il a dit qu'il ferait de se justifier devant le tribunal, le cas échéant, s'il y a un avis... une intention, là, qui est déposée devant le tribunal, donc.

• (18 heures) •

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui. Bien, on a pu constater, là, cet élément-là dans le projet de loi, mais c'est sûr que de...

Mme Duranceau : Que vous saluez, par ailleurs.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui, qu'on salue. Mais je pense que, tu sais, c'est une chose de mettre le fardeau sur le propriétaire, mais, un coup qu'il est reconnu coupable d'éviction abusive, bien, il faut se porter sur qu'est-ce qui va se passer, pour ne pas que ça réarrive. Puis, de notre côté, là, c'est des sanctions financières, là, qui... qu'on jugerait appropriées, là.

Mme Duranceau : OK. OK. Parfait. Bien, écoutez, ça répond à mes questions. Merci beaucoup.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle, et vous avez 10 min 24 s, Mme députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Merci, Mme Mallette-Léonard et M. Langlois, pour votre présentation. Vous défendez bien les droits des étudiants.

Il y a quelque chose, dans votre mémoire, qui m'a... des chiffres qui m'ont quand même, je vous dirais, choqués, quand je lis qu'il y a 58 % des étudiants qui ont avoué s'être sentis en danger ou avoir vécu dans un logement insalubre. Aussi, vous parlez que ça a des répercussions sur la santé mentale, le bien-être des étudiants. Et là vous parliez, tout à l'heure, d'étudiants qui vivent dans des garde-robes ou dans une cuisine. Moi, j'ai déjà fait de la colocation quand j'étais étudiante mais pas dans ces conditions-là, donc je peux imaginer que ça n'aide pas, là, pour la concentration puis réussir les examens. Est-ce qu'à votre connaissance il y a une augmentation de l'itinérance cachée chez les étudiants, avec de telles conditions, actuellement, là?

M. Langlois (Étienne) : Bien, tu sais, évidemment, on espère que, par exemple, le régime d'AFE soit assez, tu sais, seulement pour nommer ça, soit assez, justement, généreux pour ne pas que des étudiants se ramassent littéralement à la rue. On n'a pas, justement, de donnée spécifique par rapport à l'itinérance cachée chez les étudiants spécifiquement puis on espère que ça ne se passe pas trop. Ce qu'on voit surtout, en fait, c'est que les étudiants sont, justement, obligés de payer vraiment trop pour des logements, sans nécessairement se ramasser à la rue. Tu sais, ça peut aller jusqu'à 70 %, justement, de leur budget. Je n'ai pas... J'ai les statistiques exactes ici, qui sont, je crois, présentées dans le mémoire, mais, de façon générale, je ne sais pas si on voit une hausse d'itinérance cachée chez les étudiants spécifiquement, mais c'est certain que ça a un impact puis qu'à long terme ça pourrait être quelque chose qui deviendrait problématique.

Mme Dufour : Ça, c'est parce qu'un grand manque de logements pourrait venir à une... malheureusement, une solution... Quand on dit «itinérance cachée», c'est que tu as quelqu'un qui vit sur le divan de quelqu'un d'autre ou dans sa voiture. Mais les chiffres que vous avez évoqués, là, 70 % de ses revenus... des revenus, là, consacrés au loyer, c'est quand même inquiétant aussi. 27 %, plus de 27 % de la population étudiante. Et là vous dites que les résidences ne sont pas réellement abordables. Est-ce que c'est possible d'avoir une idée... Parce qu'on dit 70 % des revenus, mais on ne sait pas non plus c'est quoi, les revenus des étudiants, tu sais, s'il y a un étudiant qui ne travaille pas ou qui n'a pas d'entrée de revenus. Tu sais, c'est difficile, pour moi, de juger. Ça fait que ça peut ressembler à quoi, le coût de maintien dans une résidence collégiale?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : De notre côté, là, ce qu'on entend de plus en plus, c'est entre 350 \$ pour les vraiment moins chers, donc on parle d'une chambre puis, tu sais, avec cuisine et salle de bain commune, à plus de 550 \$ par mois, pour souvent aussi une chambre et une cuisine commune et une salle de bain. Mais, tu sais, comme vous comprenez, là, c'est un effet de rareté, là. Les listes d'attente pour les résidences étudiantes, là, sont interminables. Puis il y en a, justement, là, comme a mentionné Étienne plus tôt, là, qui doivent changer de ville d'études ou tout simplement reporter leurs études parce qu'ils ne rentrent pas en résidence puis ils ne sont pas capables de se trouver un logement. Puis, tu sais, sinon, comme vous avez dit, il y en a qui font du «couch surfing», donc qui vont sur le sofa d'un ami jusqu'à tant qu'ils se fassent tasser de là, trouvent un autre ami où est-ce qu'on dort sur le sofa, puis, après, ils finissent par se trouver une chambre des fois.

Mme Dufour : Effectivement. Et là, là, vous parlez... Puis tout ça, là, vous revenez à la cession de bail, on comprend votre position. Par contre, il y a un élément qui m'est... Pour moi, ce n'était pas clair. J'essayais de comprendre. On disait que la possibilité que le locateur refuse une cession de bail pourrait aggraver la situation et forcer,

dans le fond, les gens à rester... à rester dans le logement, là. Il y avait cette phrase-là. Oui, c'est ça. Et plusieurs locataires pourraient se voir obligés de demeurer dans leur logement malgré une volonté de déménager uniquement parce que chaque déménagement les met à risque, bon. Peut-être me préciser ce que vous vouliez dire par forcer de rester, là.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui, bien, pour préciser, là, c'est plus dans le cas des déménagements pour un stage, là, justement, où est-ce qu'admettons une personne qui habite à Montréal va faire son stage à, je ne sais pas, Varennes ou Saint-Jean-sur-Richelieu, bien, s'il n'y a plus de cession de bail puis la personne est obligée de payer un loyer, là, qui a augmenté, là, de manière déraisonnable, bien, la personne va souvent rester à Montréal au lieu d'aller dans un logement où la cession de bail du précédent locataire a été refusée puis que le loyer a augmenté de manière déraisonnable. C'est plus dans cette vision-là.

Mme Dufour : D'accord, merci. Là, actuellement, il y a une clause qui est la... qui s'appelle la clause G dans le bail, qui, si elle est remplie correctement et que le Tribunal administratif du logement, dans le fond, la règle de calcul d'augmentation de loyer est appliquée, il n'y aurait pas de différence entre une cession de bail et une simple augmentation de loyer. Donc, est-ce que vous pensez que, si c'était renforcé, cette clause G là, tu sais, est-ce que ça pourrait peut-être, disons... Bien là, je ne dis pas... Est-ce que ça pourrait pallier à cette problématique-là?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Bien, de la manière que je répondrais à ça, c'est que, tu sais, je me considère comme une étudiante quand même très à son affaire, puis Étienne aussi, là. Puis, personnellement, la clause G, j'ai réalisé qu'elle existait voilà deux semaines, puis j'ai déménagé en logement, puis je n'aurais jamais pu voir ça, là. Ça fait que, là, je pense que c'est sûr que la clause G est... Tu sais, maintenant que j'ai découvert que ça existe, je vais m'assurer de regarder ça à chaque fois que je vais déménager, mais tu sais, l'étudiant moyen... Tu sais, si moi, je n'ai pas été capable de m'en rendre compte, puis je travaille dans le réseau étudiant puis, tu sais, je suis confrontée à des problèmes de logement étudiant à chaque semaine, bien, j'imagine, l'étudiant moyen, qu'il a plein d'autres choses à faire, là.

Mme Dufour : Puis là vous m'amenez sur un élément qui est une petite... bien, en tout cas, une petite préoccupation personnelle concernant la complexité du bail. Vous l'avez dit, vous ne l'avez pas remarquée. Je vous avoue, moi, je loue un logement à quelqu'un d'autre et, même moi, je ne la comprenais pas trop. J'ai essayé de lire le bail. Des fois, le lire au complet, c'est quand même assez complexe. Alors, j'imagine qu'un étudiant qui arrive d'ailleurs, c'est encore pire. Un étudiant qui arrive tout court sur le marché, là, qui arrive à 18 ans, c'est... Il n'est pas habitué de lire des contrats, puis c'est très, très, très complexe. Donc, moi, je voudrais vous entendre sur une possibilité peut-être de simplifier le bail. Qu'est-ce que vous en penseriez?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Bien, c'est sûr que, de notre côté, là, on serait favorables à une telle proposition, là, tant qu'il demeure complet, bien sûr, là. Mais moi, je pense que de simplifier le bail ou comme simplifier l'aide financière aux études, ça serait très bien vu, là, par notre population étudiante.

Mme Dufour : Oui. Est-ce que vous êtes au courant s'il y a des cliniques pour accompagner des étudiants, pour essayer de comprendre un peu mieux tout cet...

M. Langlois (Étienne) : Bien, en fait, pour n'en nommer qu'un, il y a Juripop, qui est un organisme avec lequel on est, justement, en partenariat, en collaboration très proche. Mais, évidemment, c'est toujours une question que l'étudiant connaisse ces organismes-là aussi parce que nécessairement, évidemment, s'ils vont chercher des ressources en ligne, c'est déjà un pas de plus. Puis, au final, on pourrait, justement, à voir la complexité du bail, tout de suite, juste se dire : Ah! et puis tant pis, je vais juste signer et espérer que ça va être correct sans nécessairement passer à travers toutes les étapes, alors que, justement, possiblement qu'on a un emploi qu'on cumule avec les études, etc. Tu sais, c'est une question de, justement, amener les ressources à l'étudiant. Puis c'est certain qu'il y a des organismes qui le font, mais c'est vraiment juste question que l'étudiant sache où s'adresser.

Mme Dufour : Parfait, merci. Peut-être dernière question concernant... Bien, on parlait d'UTILE, tout à l'heure, qui demande et, je pense, vous faites la même demande, là, de... dans le fond, le droit au maintien mais tant qu'on est aux études. Advenant qu'il y ait un projet de résidence étudiante, et là je ne parle pas d'une résidence de... voyons, de la... du cégep en question, mais plutôt adjacent, qui est un OBNL. Et là il y a des étudiants qui sont... ils sont au cégep. Éventuellement, ils passent à l'université, bac, maîtrise, doctorat, jusqu'à... Est-ce qu'il y a un moment... Et là ils continuent à travailler en même temps, stages, etc. Est-ce qu'il y a un moment où est-ce que vous considérez que, bien, il faudrait peut-être faire de la place pour la personne qui est au cégep?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : De notre côté, là, c'est sûr qu'on priorise comme l'abandon des taxes foncières pour construire plus de logements collégiaux, mais, tu sais, je me verrais mal pousser vers la sortie quelqu'un qui est à la maîtrise ou au doctorat, sachant très bien, là, par nos relations, là, avec nos collègues universitaires, que ces personnes étudiantes là, les bourses sont souvent très maigres pour vivre. Donc, je me sentirais mal, là, de les tasser pour la population étudiante collégiale parce que je sais que, pertinemment, ceux qui sont à la maîtrise ou au doctorat sont souvent pauvres comme nos étudiants en collégial.

• (18 h 10) •

Mme Dufour : Parfait. Et, pour ce qui est de la formation professionnelle, vous n'en avez pas parlé dans votre mémoire, mais c'est aussi une réalité. Est-ce que, pour vous, ça serait... ça pourrait être inclus, là, dans la définition?

M. Langlois (Étienne) : Bien, on n'y voit absolument... on n'y voit absolument pas d'opposition, là. Évidemment, tu sais, nous, on parle au niveau collégial, parce que c'est l'iniquité qu'on voit le plus comme représentants, justement, du milieu collégial, mais c'est, justement, par exemple, comme l'UTILE l'avait, justement, proposé, au niveau de la formation professionnelle aussi, on est totalement ouverts. Au final, retirer le plus d'étudiants du marché locatif privé fait en sorte que le marché locatif privé s'en sort encore mieux puis il y a moins de pression, justement, à la hausse sur les loyers. Donc, c'est totalement une avenue à laquelle on est ouverts.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Merci beaucoup. Alors, nous allons voir du côté de la deuxième opposition. Alors, député de Laurier-Dorion, vous avez un 3 min 28 s.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Est-ce que vous avez une idée du nombre de la population étudiante, soit collégiale, ou universitaire, ou les deux, qui reste en logement, qui ne reste... qui ne vive pas... Vous avez cette donnée-là?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Ça serait... On ne les a pas mises dans le mémoire, mais...

M. Fontecilla : OK. Mais ça existe.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : ...mais ces données existent.

M. Fontecilla : Mais c'est plusieurs... plusieurs milliers, voire des centaines de milliers?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : C'est un peu plus du tiers qui reste avec les parents.

M. Fontecilla : Très bien. Dites-moi, là, j'aimerais que vous nous disiez qu'est-ce qui va arriver aux étudiants, étudiantes qui restent en location privée, si jamais le gouvernement va de l'avant, là, avec la décision de rendre à toute fin inopérante la cession de bail, là, qu'est-ce qui va arriver?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Bien, les étudiants vont être encore plus souvent confrontés à des loyers déraisonnables, puis leur seule façon... La seule façon de contrôler la hausse des loyers va être disparue. Puis, justement, il risque d'y avoir une hausse de loyer à chaque fois que la personne étudiante va changer de domicile. Puis ça va être tout le temps les premiers frappés, parce que c'est quand on est étudiant qu'on entre sur le marché locatif. Donc, c'est quand tu as le moins de ressources que tu entres sur le marché locatif, qui est déjà surstimulé. Puis ça va faire en sorte qu'ils vont être les premières victimes, puis que ça va coûter encore plus cher pour eux.

M. Fontecilla : Est-ce qu'on peut dire que ça va être un appauvrissement de bail en bail?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui, exactement.

M. Fontecilla : Très bien. Et vous parlez de... d'avoir des sanctions plus sévères dans le cas d'éviction, en particulier les évictions frauduleuses, mais de façon... Et comment qu'on peut faire ces évictions-là? Parce qu'une fois qu'on part de quelque part, surtout pour un jeune étudiant, bien, on oublie ce qui se passe, là. Et comment qu'on va vérifier que vous avez été évincés? Est-ce que vous ne pensez pas qu'il pourrait y avoir une procédure de vérification automatique, là, pour dénicher ces propriétaires qui font ce type de pratique, là?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui, moi, je pense qu'un suivi de la sorte, effectué par l'État, pourrait être très bénéfique, là, pour la population étudiante. Parce que, comme vous le dites, un coup qu'une personne étudiante a déménagé, ça ne leur tente pas nécessairement de regarder pourquoi puis c'est qui qui aurait pris, à quel loyer, puis si c'était une véritable éviction, est-ce qu'il y a vraiment eu des rénovations? Surtout que la personne étudiante, comme j'ai mentionné précédemment, va déménager souvent dans une autre ville. Donc, si je quitte Montréal et je m'en vais à Sherbrooke, je ne retournerai pas nécessairement voir à Montréal, deux ou trois semaines plus tard, voir si, le logement, il y a des camions de rénovation devant, là.

M. Fontecilla : Et, si cet étudiant-là, étudiante, avait la volonté de vérifier, est-ce que vous pensez qu'elle a les moyens de vérifier?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Il faudrait être un étudiant, étudiante très, très motivé pour avoir accès à toutes ces données ou toutes... Justement, là, il faut être très motivé, puis je ne pense pas que c'est quelque chose que l'étudiant moyen a le temps de faire.

M. Fontecilla : En terminant, vous parlez beaucoup du manque d'information, là, en particulier sur... on va l'appeler la classe étudiante. Est-ce que vous pensez que le gouvernement pourrait financer davantage de campagnes d'information, en particulier sur la question du droit au logement?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui. Moi, je suis persuadée que le gouvernement pourrait faire mieux, là, pour informer la population étudiante quant à ses droits, puisqu'il s'agit d'une population étudiante qui est vulnérable au même titre que les personnes âgées de 70 ans et plus.

M. Fontecilla : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté du député des Îles-de-la-Madeleine, pardon, Îles-de-la-Madeleine, pour une période de 2 min 38 s.

M. Arseneau : Merci, M. le Président. Merci pour votre présentation puis de recadrer le fait que la population étudiante va proportionnellement dépenser beaucoup plus par rapport au... pour le logement par rapport au revenu dont elle dispose. C'est des données qui sont intéressantes, tout comme le fait que la population étudiante est très mobile et parce qu'elle arrive sur le marché locatif.

Moi, je vois que le 21 % qu'on paie de plus, quand on est étudiant, pour un loyer, c'est quand même parlant, c'est quand même... Et ce que vous dites, essentiellement, c'est que, si on enlève la cession de bail, ça va encore... L'écart va encore se creuser. J'imagine que c'est ce que vous voulez dire. Est-ce que vous avez des statistiques sur, justement, la proportion des étudiants, là, justement, qui peuvent céder le bail à des colocs lorsqu'ils déménagent, ainsi de suite? Est-ce que c'est très, très répandu chez les étudiants?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Je dirais que c'est... Tu sais, je n'ai pas de statistique, mais, comme quelqu'un a mentionné plus tôt dans la journée, là, à la commission parlementaire, les groupes Facebook de cession de bail, c'est plus de 55 000 personnes, puis ça, c'est un seul groupe. Puis, pour en suivre quelques-uns quand je suis à la recherche de logement, bien, je peux dire que ça touche au moins 150 000 personnes, là, au Québec, là, tu sais, d'aller sur ces groupes Facebook là puis de regarder les logements qui passent, parce que... Non, c'est quelque chose qui est très commun.

M. Arseneau : Bien là, vous faites référence à des groupes Facebook où on peut voir quels sont les gens qui sont intéressés à céder leur bail.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui.

M. Arseneau : Mais là on ne parle pas ici de cessions de bail dans le sens de ce qu'on abordait la semaine dernière, c'est-à-dire avec monétisation de la cession de bail. Ce n'est pas ce à quoi vous faites référence, j'imagine. C'est simplement quelqu'un qui veut passer le bail à un autre étudiant en toute sollicitude. Ce n'est pas... Ce n'est pas pour faire de l'argent, là.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Non, on ne parle pas nécessairement de...

M. Arseneau : Parce que c'est ce qui a été révélé la semaine dernière, là, sans nécessairement pouvoir avoir des données. Donc, ce que vous dites, c'est que les étudiants s'entraident essentiellement à ce qui permet de garder le loyer... Donc, c'est un effort collectif qu'on fait, là.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Oui, exactement.

M. Arseneau : D'accord. Maintenant, est-ce que vous avez... vous vous êtes penchés sur l'idée d'un registre des loyers?

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : On a pu constater qu'il y en existe un, là, à l'heure actuelle, si on ne se trompe pas.

M. Arseneau : Oui.

Mme Mallette-Léonard (Laurence) : Puis, oui, c'est sûr que ça existe, mais est-ce que c'est appliqué de manière générale?

M. Arseneau : Oui. Bien, le groupe précédant votre présence, Vivre en ville, là, en a développé un, mais il proposait que le gouvernement s'en saisisse et puisse en faire un outil, là, pour l'ensemble des Québécois, mais peu importe.

Le Président (M. Schneeberger) : ...

M. Arseneau : D'accord. Bien, merci beaucoup, encore une fois. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, merci beaucoup. Alors, nous avons terminé. Alors, merci beaucoup pour votre présentation et merci aussi de vous impliquer socialement. À votre âge, c'est très apprécié.

Alors, nous suspendons quelques instants pour permettre au dernier groupe de la journée de prendre place.

(Suspension de la séance à 18 h 18)

(Reprise à 18 h 32)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, on reprend la séance. Alors, nous recevons le dernier groupe de la journée. Alors, bonjour à vous trois. Alors, c'est le groupe de la Communauté métropolitaine de Montréal. Alors, dans un premier temps, vous présenter à tour de rôle, et, par la suite, celui ou ceux qui feront la présentation, vous avez un 10 minutes pour faire la présentation, et on aura une période d'échange avec les députés. Alors, allez-y.

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

M. Lessard-Blais (Pierre) : Merci beaucoup, M. le Président. Je me nomme Pierre Lessard-Blais. Je représente la Commission de l'habitation et de la cohésion sociale à la Communauté métropolitaine de Montréal. Je suis aussi accessoirement maire de l'arrondissement montréalais Mercier—Hochelaga-Maisonneuve. Je suis accompagné par M. Stéphane Pineault, qui est directeur des relations gouvernementales et des relations avec les peuples autochtones à la CMM, ainsi que M. Philippe Rivet, qui est chef d'équipe au développement social et monitoring à la CMM.

Donc, un immense merci, M. le Président, et la commission, de nous recevoir. Mme la ministre responsable de l'Habitation, Mmes et MM. les députés membres de la Commission de l'aménagement du territoire, merci beaucoup de nous accueillir. Je sais qu'on est les derniers intervenants. Donc, on ne tournera pas autour du pot. On sait que la journée de parlementaire, c'est long, donc on va droit au but.

Donc, on est très heureux d'être avec vous aujourd'hui. Vous savez, depuis la création de la CMM en 2001, nous avons un rôle important en matière d'habitation, c'est de s'assurer que les 82 municipalités de notre territoire financent le logement social et communautaire. Donc, année après année, on parle entre 30 % et 50 % de notre budget annuel qui est consacré au logement social et communautaire. Donc, depuis 2001, c'est plus de 825 millions qui ont été investis par les 82 villes de la CMM dans des projets de logements sociaux et communautaires, et ce qui est formidable de tout ça, c'est que toutes les villes contribuent, peu importe où est-ce que le projet se trouve.

Donc, l'objectif central de la CMM en habitation, c'est que chaque ménage ait accès à un logement décent. Donc, pour y arriver, la CMM a adopté, l'automne dernier, sa première Politique métropolitaine d'habitation, qui documente l'état de la situation et propose des actions pour répondre aux besoins des ménages plus défavorisés, favoriser la mixité sociale et aussi encourager une densification réfléchie des quartiers.

Mais, avant de parler spécifiquement du projet de loi n° 31, on tient à parler rapidement du contexte de la crise du logement actuelle, qui touche les 82 municipalités de la CMM. Vous le savez tous, le Québec n'a pas vécu une telle crise depuis des décennies, et les effets sont de plus en plus perceptibles. Ça, littéralement, brise des vies de Québécois. On a des listes interminables pour avoir l'accès à du logement social. On a des difficultés pour acheter les premières maisons. On a 10 000 itinérants qui sont recensés.

Bref, la crise de l'habitation se fait sentir partout dans notre société, et on le sait, là, moi-même, j'habite un quartier de Montréal qui est réputé pour son abordabilité, Hochelaga-Maisonneuve, mais il faut savoir maintenant qu'à Hochelaga-Maisonneuve, si un ménage pauvre perd son logement, bien, c'est impossible pour lui de retrouver un logement en bas de 1 000 \$ par mois, ça va être 1 500 \$, 2 000 \$ par mois. Bref, il va nécessairement devoir s'exiler.

Et on est aussi, malheureusement, reconnus pour notre situation avec l'itinérance dans notre quartier. Bien, même lorsqu'on a un itinérant qui réussit à obtenir son chèque d'aide sociale, bien, c'est impossible pour lui de se loger avec ce chèque d'aide sociale là. Bref, on ne doit pas, en tant que décideurs, rester insensibles. On doit être actifs, proactifs sur la question du logement. C'est un droit fondamental et c'est un socle qui favorise la sécurité, la stabilité et la dignité de nos concitoyens.

On le sait, on a eu la mise à jour, là, de la SCHL dernièrement, qui disait que, pour le Grand Montréal, là, on devait construire au minimum 50 000 logements de plus par année pour rétablir l'abordabilité dans le marché. Malheureusement, cette année, on prévoit seulement la construction de 12 000 unités d'habitation. Donc, on est loin du 50 000, et, si on n'accélère pas la cadence, bien, on sait que... on peut prévoir que la pénurie actuelle de logements va se prolonger au-delà de 2030.

Donc, on ne veut absolument pas se rendre là et on a, comme société, une obligation de se retrousser les manches. À la CMM, on est prêt à relever ce défi. On a assez de terrains pour construire les logements nécessaires. On a commencé à élaborer un deuxième plan métropolitain d'aménagement et de développement qui ira plus loin que le premier en favorisant le logement, la densification, le transport collectif et la mixité sociale.

On croit aussi qu'on devrait prévoir une corvée nationale, une corvée habitation, comme dans le programme dans les années 80, pour surmonter les obstacles qui nous empêchent actuellement d'augmenter rapidement l'offre de logements et qu'entre paliers de gouvernement on travaille ensemble et non pas à se lancer la balle, à qui est responsable de quoi. On doit travailler ensemble pour trouver ces solutions-là, mais, pendant ce temps, la crise est grave. Des investissements bien supérieurs, en termes de logements sociaux, communautaires et abordables, doivent être faits. Juste pour le territoire de la CMM, il faudrait au moins 3 000 unités de logements sociaux et communautaires par année pour au moins 10 ans.

Donc, la construction d'unités pour les clientèles jugées les plus fragiles, qui nécessitent également des services sociaux et de santé, comme dans le volet 3 du programme AccèsLogis, doit être priorisée afin de répondre rapidement à la crise de l'itinérance actuelle. Le dernier portrait du dénombrement, 2022, sur l'itinérance par le gouvernement du Québec démontre bien le lien entre l'inaccessibilité du logement et l'itinérance, en fait, et, pour cohabiter avec de nombreuses situations... personnes en situation d'itinérance, là, sur notre territoire, tout le monde nous le dit, là, on a besoin de refuges, mais les itinérants ne veulent pas vivre en refuge. Ils veulent avoir un toit sécuritaire sur leur tête, où est-ce qu'ils ne risqueront pas de se faire voler, de se faire agresser, où est-ce qu'ils ne craindront pas pour leur vie.

Bref, nous avons entendu Mme la ministre promettre un plan d'action cet automne. Nos espérances sont élevées. Et on est aussi très enthousiastes par rapport au ministre des Finances, qui a annoncé des mesures spécifiques qui s'attaqueraient à la crise du logement.

Pour le projet de loi spécifiquement, en fait, la CMM, on est... on accueille positivement deux mesures en lien avec le projet de loi. Premièrement, la mesure qui modifie le Code civil, qui fera en sorte qu'il appartiendra désormais au propriétaire de démontrer qu'il a agi en bonne foi advenant un recours au Tribunal administratif du logement, donc, ça, c'est une très bonne chose, là, lorsque... pour justifier le bien-fondé d'une augmentation de loyer, d'une reprise de logement ou encore d'un projet de rénovation. Et la deuxième mesure, là, que nous accueillons positivement, c'est celle qui renforce la section F du bail, qui permettra aux locataires de mieux anticiper les hausses de loyer pour les logements construits depuis moins de cinq ans.

• (18 h 40) •

Donc, des mesures supplémentaires devraient être ajoutées au projet de loi n° 31, et nous en avons quatre, particulièrement, là, que nous souhaitons mettre de l'avant. Premièrement, première modification proposée, c'est la révision du Code civil pour que les évictions de logement au motif de subdivision, d'agrandissement, de changement d'affectation... que... qu'on oblige le propriétaire à expliquer en détail aux locataires les travaux envisagés. Cela va outiller davantage le locataire s'il y a des recours à avoir dans un contexte du Tribunal administratif.

Ensuite, deuxième modification que nous proposons, c'est d'abandonner la modification du Code civil visant à permettre au propriétaire de refuser les cessions de bail sans motif sérieux. On sait que la cession de bail est questionnée, mais il demeure que nous sommes en situation de crise et que la situation de bail est, par défaut, une mesure qui protège les locataires d'importantes hausses de loyer et qu'on est dans une situation de rareté importante. Donc, nous, on considère qu'affaiblir davantage les droits des locataires en pleine crise du logement, c'est jouer avec des allumettes dans une poudrière, là. Donc, la CMM, on est en défaveur de cette proposition.

Troisième proposition de modification de notre côté, c'est de mettre en place un registre des loyers publics obligatoire et universel pour renforcer l'objectif de la clause G du bail. On doit se mettre dans la... à la place d'un locataire qui est à la recherche d'un loyer abordable depuis des mois et des mois, là. C'est très difficile, pour lui, de demander à un propriétaire qui ne veut pas remplir la section G du bail de lui fournir cette information-là parce que le locataire sait qu'il y a une dizaine, voire des dizaines d'autres locataires qui sont intéressés par ce logement-là. Donc, il n'est pas dans une position de force pour demander ces informations-là, et un registre des baux permettrait d'avoir une transparence de l'information, et qui dit plus de transparence dit davantage de confiance entre les locataires et les propriétaires.

J'imagine, M. le Président, il me reste 30 secondes, une minute, quelque chose comme ça?

Le Président (M. Schneeberger) : C'est pas mal écoulé. Alors, à moins que vous avez...

M. Lessard-Blais (Pierre) : C'est écoulé? Un grand merci. On est très heureux d'être avec vous et on est ouverts aux échanges.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, on va débiter avec une période d'échange avec Mme la ministre. Mme la ministre, vous avez 16 min 30 s.

Mme Duranceau : Bonjour, bonjour. Merci de prendre le temps, là, à cette heure-ci. On aurait aimé ça vous avoir avec nous. On n'aurait pas eu d'enjeu technique, mais, bon, merci d'être là. Mémoire étoffé aussi.

Alors, je vais vous poser quelques questions, une en particulier où vous mentionnez qu'on devrait avoir des suivis plus rigoureux dans le contexte de reprise de logement et d'éviction afin de contrer des tactiques frauduleuses ou malveillantes pour contourner la loi et reprendre le logement. Donc, je me demandais si les modifications qui sont proposées actuellement, c'est-à-dire de changer le fardeau de la preuve puis de le mettre sur le dos du propriétaire, ensuite de ça de présumer de... la présomption de bonne foi qui disparaît, puis, si le propriétaire décide de ne pas aller de l'avant avec des travaux qui étaient la raison pour laquelle il reprenait le logement, est-ce que vous ne trouvez pas que ça, ça vient viser ces mesures-là?

M. Lessard-Blais (Pierre) : Oui, c'est un pas... c'est définitivement un pas dans la bonne direction. En fait, Mme la ministre, nous croyons toutefois qu'assurer un détail dans les travaux envisagés est important aussi. Ce qu'on réalise souvent dans nos communautés, c'est que le propriétaire n'étant pas obligé de fournir en détail les interventions... Certains le font de bonne foi, puis nous, on part avec... en a priori que la grande majorité sont de bonne foi, mais, juste en tant que maires d'arrondissement, là, assez régulièrement, on se fait interpeler, où est-ce que les gens jouent sur les mots, jouent sur... Donc, du moment que le propriétaire est obligé de détailler... Par exemple, je donne un cas que j'ai

reçu cette semaine, là, ils se font dire... les locataires se font dire : Ah! ça va être pour la famille qu'on va agrandir. Donc, on veut agrandir le logement pour intégrer la famille, on manque d'espace, mais là, après ça, une fois que la rénovation est faite, c'est très difficile pour le locataire de revenir s'il n'a pas les informations nécessaires au TAL. Donc, c'est dans ce sens-là que va notre recommandation.

Mme Duranceau : OK, mais là le changement qui est proposé, c'est de faire en sorte que, quand il y a une demande qui est introduite au TAL, dans un contexte comme celui-là, ça va être au propriétaire de démontrer que toute son histoire était vraie. Alors, la preuve, elle n'a plus à être fournie par le locataire. Ça fait que je pense qu'on vient couvrir, là... à moins que je ne comprenne pas bien, là, mais je pense qu'on vient couvrir ce à quoi vous faites allusion.

M. Lessard-Blais (Pierre) : C'est ce qu'on espère. Dans ce sens-là, on... Notre intervention, dans le sens, c'est... on veut s'assurer que l'intention du propriétaire soit la plus claire possible et qu'elle soit partagée aux locataires avant le processus d'éviction, en fait, et non pas seulement en aval, lorsqu'il y a un conflit au TAL. On doit aussi garder en tête que plusieurs... Souvent, ce qui arrive dans les processus de rénovation, Mme la ministre, là... Mon ancien voisin, c'est ça, là, c'est un propriétaire qui a mal entretenu son bâtiment pendant très longtemps. Il n'a pas investi. Il a gardé le local... le logement pas cher. Donc là, c'est un peu un problème, le logement est anormalement bas, mais là, après ça, quand le propriétaire vend, le nouveau propriétaire fait une rénovation, il double le prix, mais souvent la personne qui vivait dans le logement vraiment pas cher n'a pas les ressources pour ensuite faire le suivi en aval de... après avoir été rénové, puis il a toute... parce qu'il a toute sa vie à reconstruire dans une nouvelle ville, généralement. Donc, une intervention en amont, détaillée, donne... renforcerait, selon nous, l'application, là, de la réglementation.

Mme Duranceau : Puis vous ne pensez pas, en fait, que la ville qui va émettre un permis dans ce contexte-là n'est pas dans une bonne position pour peut-être faire un suivi là-dessus?

M. Lessard-Blais (Pierre) : Ça devient extrêmement complexe, en fait, parce qu'on arrive dans des situations un peu comme la situation du Airbnb, là. Puis, je tiens à souligner, on a une superbe collaboration entre les villes puis votre ministère là-dessus, là, puis vous avez pris des bonnes décisions sur le Airbnb. Bien, sur le partage d'information en lien avec le TAL, des fois, quand c'est la ville qui le fait par rapport au gouvernement, l'échange d'information est un peu plus ardu, en fait, c'est de la même... C'est un petit peu de la même façon, là, que ce pour quoi c'est des inspecteurs du ministère des Finances qui appliquent la réglementation du Airbnb, parce que le transfert d'information est beaucoup plus fluide dans ce temps-là.

Mme Duranceau : OK, bien, puis je tiens à mentionner, là, que, quand il y a des travaux majeurs qui sont faits, ce n'est pas une éviction, ça, c'est... On demande au locataire de sortir de manière temporaire. Clairement, les choses sont expliquées, parce que le locataire revient dans le logement, là, après une période de trois mois, là, je pense, c'est ça, le délai.

Je vais vous amener maintenant sur le registre des loyers dont on a abondamment parlé aujourd'hui. Il y avait un projet de mettre en place un registre des loyers. On essaie, en tout cas, de suggérer au gouvernement de s'occuper de ça, mais l'enjeu ou, en tout cas, le marché qui est très serré, c'est vrai dans toutes les régions, mais principalement à Montréal, là, et ses... et sa périphérie. Donc, il n'y aurait pas lieu que le projet que vous aviez en lien avec un registre des loyers, vous le mettiez de l'avant? Est-ce que vous pensez que c'est ça, la solution?

M. Lessard-Blais (Pierre) : J'imagine que vous suivez, Mme la ministre, là, les travaux de l'UMQ dans le contexte de la fiscalité municipale. Nous, on est très proactifs, là, les municipalités, pour... Ça fait des années qu'on dit que la crise de l'habitation est là puis qu'on met en place, soit à la ville de Montréal, soit à la CMM, des plans, des stratégies, tout ça, mais on a... il y a aussi une limite pour les municipalités d'intervenir dans des champs de compétence qui sont clairement provinciaux, en fait. Je pense que, par exemple, on a souvent parlé, là, de... entre Québec et Ottawa, là, le respect des champs de compétence. Par exemple, on a beaucoup parlé des sommes en santé, qu'on voulait le respect des compétences. Donc, je pense qu'il faut que le respect des compétences s'applique dans les deux sens. Lorsqu'on parle d'un registre des baux, en fait, on parle d'informations qui sont en lien avec le Tribunal administratif du logement.

• (18 h 50) •

Nous, à la ville de Montréal, on a fait un projet qui est en lien avec les grands bâtiments, en lien avec le travail des inspecteurs, une espèce de certification des travailleurs responsables, tout ça. Mais donc on est constamment interpellés à en faire davantage, les municipalités, mais la compétence demeure clairement provinciale. Donc, cette... la proposition qui a été montée par Vivre en ville, par exemple, démontre qu'il est possible de le faire, qu'un registre des baux soit pertinent sans que ce soit nécessairement à grand coût, mais il faut que les informations puissent se passer facilement entre le Tribunal administratif du logement et le registre des baux. Selon nous, c'est une responsabilité de Québec.

Mme Duranceau : Bon, ça, on pourrait en débattre, j'imagine, mais, justement, concernant le registre des loyers, vous ne pensez pas que d'avoir un registre comme ça puis de savoir que ton voisin charge x pour son logement, ça ne sera pas comme un incitatif de dire : Heille! Il faut que je me réajuste puis qu'à l'intérieur des limites, là, bien, ça ne va pas pousser à la hausse les loyers de l'immeuble voisin?

M. Lessard-Blais (Pierre) : Nous, on voit beaucoup ça avec... Je veux dire, les gens, ils se parlent déjà, là. Je veux dire, il y a des groupes qui existent sur Internet où est-ce que le monde s'échange des trucs pour plus facilement évincer des locataires. Donc, le partage d'information, là, il se fait déjà. On considère que le registre des baux, c'est une mesure de transparence. On le sait, puis moi, j'en suis, là, il y a parfois un discours qui est négatif par rapport aux propriétaires d'habitations, et, nous, ce qu'on croit, là, c'est que la grande majorité des propriétaires qui ont des logements prennent leurs responsabilités et sont responsables et honnêtes par rapport à leurs locataires.

Cela dit, il y a des contrevenants, et, sans registre des baux, c'est très difficile d'intercepter les manoeuvres illégales. Je ferais un peu un parallèle avec la sécurité autour des écoles. On peut placer un policier une fois de temps en temps pour être sûr que le 30 kilomètres-heure soit respecté, mais, si on met un photoradar, on va tous les cogner. Donc, avec le registre des baux, là, c'est ça, on va s'assurer que chacun des contrevenants soit épinglé et respecte la réglementation qui est actuellement en oeuvre. Donc, ce n'est pas plus contraignant pour les propriétaires qui, actuellement, respectent la loi, mais ceux qui ne la respectent pas, ça va créer beaucoup plus de pression chez eux.

Mme Duranceau : Oui, c'est ça, j'ai l'impression que c'est une mesure... Tu sais, ce que j'entends, c'est que, dans la très grande majorité des cas, sinon la quasi-totalité, là, des cas, les locataires et les locateurs s'entendent, puis tout le monde est content, mais on a un 10 % de cas qui se retrouvent dans les journaux, puis dont on parle abondamment, puis que... c'est ça, là, qu'on veut... pour ce petit pourcentage là, là, on veut créer une grosse affaire où tout le monde va devoir divulguer son information. Je ne sais pas, je trouve ça envahissant, non, comme mesure?

M. Lessard-Blais (Pierre) : Bien, je vous entends. La transparence va créer la confiance dans ce dossier-là. La confiance, malheureusement, dans le contexte de crise actuelle, là, elle est un peu brisée. Est-ce que c'est 1 % des problèmes, 10 %, 25 %? Vous et moi, on n'a pas cette réponse-là. La transparence va permettre cet... un renforcement de la confiance. Je pense à, entre autres, une des réglementations du gouvernement du Québec où est-ce qu'on a mis de l'avant davantage de transparence pour renforcer le sentiment de confiance. Bien, entre autres, il y a le registre du lobbyisme du Québec, où est-ce qu'on dit : Le lobbyisme existe, il est là, mais il va être transparent. Donc, nous, on pense que le sentiment de confiance... Puis, on l'a vu, il y a beaucoup de manifestations. Le sentiment de confiance, malheureusement, nous, on... je vais parler en mon nom puisque je ne fais pas partie du mémoire de la CMM, mais je crois qu'il est brisé et que davantage de transparence renforcerait la confiance.

Mme Duranceau : Oui, je pense que ça dépend des messages véhiculés. Si les messages positifs étaient véhiculés, peut-être que la confiance serait plus là, là, mais ça, encore une fois, c'est un sujet qu'on pourrait traiter à l'extérieur de cette salle.

M. Lessard-Blais (Pierre) : On est en politique. C'est rare que les bonnes nouvelles sortent, là.

Mme Duranceau : Bien, c'est ça, c'est un autre sujet.

M. Lessard-Blais (Pierre) : C'est un autre sujet.

Mme Duranceau : Alors, bien, je vais vous amener sur quelque chose de porteur, peut-être, ici, là, à mon sens. Vous parlez de la Corvée-habitation qui avait été mise en place, je pense, dans les années 80. Qu'est-ce que vous pensez? Donnez-moi donc les idées que vous aviez en tête pour une version 2023-2030, là, de cette Corvée-habitation.

M. Lessard-Blais (Pierre) : Oui, peut-être que M. Pineault ou M. Rivet, qui ont fouillé un peu cette question-là, voudraient se lancer? M. Pineault.

M. Pineault (Stéphane) : Oui, écoutez, Mme la ministre, effectivement, l'idée ici n'est pas de répliquer Corvée-habitation comme dans les années 80. Le contexte était évidemment un peu différent. Je pense qu'à l'époque ça portait surtout sur une aide pour faire face aux hausses de taux d'intérêt. On fait effectivement un peu face à la même situation, mais il y a d'autres enjeux, comme la pénurie de la main-d'oeuvre, l'augmentation des coûts de construction, etc., qui devraient être... auxquels on devrait s'attaquer.

Donc, l'idée, je pense, ici, qu'on essaie de véhiculer, c'est d'avoir un chantier, une corvée nationale, là, où le gouvernement du Québec, les municipalités, tout le monde met la main à la tâche, puis on va de l'avant pour essayer vraiment d'accélérer puis d'augmenter l'offre de logements, parce que, comme on le disait tantôt, on aurait besoin, là, d'ici 2030, d'au moins 50 000 unités par année, on va en faire... de plus, et, cette année, on est à 12 000.

Écoutez, Mme la ministre, c'est très inquiétant. C'est très inquiétant pour nos enfants, là, qui, un jour, on l'espère, vont pouvoir aussi accéder à la propriété. C'est inquiétant pour les gens les plus démunis. C'est inquiétant, aussi, le phénomène de l'itinérance, là, qui a été abordé la semaine dernière. Donc, je pense qu'on a une obligation, comme société, de faire face à ce défi-là et de trouver les moyens d'accélérer d'une façon importante la construction. Donc, Corvée-habitation, c'était pour faire image. Je pense qu'on est capable, en 2023, de trouver une opération, une formule qui va être une corvée comme à l'époque, là. Je pense que ça évoque quelque chose aux oreilles des Québécois.

Mme Duranceau : ...de recommandations spécifiques, là, à discuter ultérieurement.

M. Pineault (Stéphane) : Bien, comme je vous le disais, on commence à avoir bien documenté, quand même, les problèmes auxquels on fait face, là, donc augmentation des taux d'intérêt, les gens qui commencent à avoir de la difficulté à payer leur hypothèque, pénurie de main-d'oeuvre dans le secteur de la construction, augmentation... Donc, c'est des éléments. Le gouvernement du Canada a annoncé une mesure, là, d'abolition de la TPS la semaine dernière, c'est un exemple. Ça semble avoir été reçu plutôt froidement du côté du gouvernement du Québec. Je pense qu'il faut regarder les leviers qui vont nous permettre, de façon spécifique, de faire face à cette crise-là, mais on est... Tout le monde, je pense, très sérieusement, on doit se dire... On sait très bien qu'on ne pourra pas rétablir l'équilibre d'ici 2030, ça va être très difficile, mais il faut qu'on mette en place des... Rapidement, il faut qu'on redouble d'ardeur, là, pour aller de l'avant parce que, pendant ce temps-là, il y a des gens qui souffrent pour de vrai.

Mme Duranceau : OK. Ensuite, je vais vous amener sur le zonage locatif et le zonage différencié. Donc, j'aimerais vous entendre puis comprendre ce qui n'est pas suffisant, dans votre perception, là, vis-à-vis ce qui est déjà prévu par la LAU puis par ce que le PL n° 16 a changé à cet égard-là, donc, en quelques mots, là, si vous êtes capable de... puis on pourra les laisser finir sur la question.

M. Lessard-Blais (Pierre) : M. Pineault ou M. Rivet?

M. Pineault (Stéphane) : Oui, je vais vous parler de... Je pense, l'objectif qui est recherché ultimement, là... Puis je vous avoue très candidement que j'ai parlé avec plusieurs journalistes, là, puis ça ne me semble pas évident, effectivement, que l'amendement qui a été mis dans le PL n° 16 ne permettrait pas d'atteindre l'objectif qui est recherché, mais l'objectif est le suivant, c'est que les villes puissent adopter un règlement qui permettrait de donner une bonification, par exemple, en matière de densité, pour des projets qui seraient réalisés par des OBNL, qui offriraient du logement social ou abordable. Donc, c'est l'idée de base. Donc, si on est dans une zone où on permet cinq étages, là, c'est un exemple pour illustrer, bien, que, si c'est un OBNL d'habitation qui arrive, bien, on lui permettrait de faire sept ou huit étages, évidemment, s'il y a une acceptabilité sociale. Donc, c'est l'idée, c'est de pouvoir permettre ça. Donc, est-ce que l'amendement qui a été mis dans le PL n° 16...

• (19 heures) •

Le Président (M. Schneeberger) : Rapidement.

M. Pineault (Stéphane) : ...du zonage incitatif, le permettrait? C'est à explorer, mais, je pense, c'est l'objectif que plusieurs villes recherchent, c'est de pouvoir aider la construction et une densification douce pour le logement social et abordable.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous avons dépassé légèrement. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle, et, Mme la députée de Mille-Îles, vous avez 12 min 23 s.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Merci, messieurs, pour votre présentation. Je vais continuer sur le sujet que la ministre discutait avec vous, le zonage locatif incitatif et différencié aussi.

Donc, premièrement, ma question, ça concerne le zonage locatif. À ma connaissance, il est déjà possible, pour une ville, d'empêcher les conversions de logements locatifs en condominiums en passant une résolution. Du moins, moi, précédemment, dans ma vie antérieure, j'étais à la ville de Laval, et on le faisait à tous les ans. Donc, tous les ans que j'ai été là, on l'a fait. Donc, pourquoi mettre en place un zonage locatif, quelque chose qu'on peut faire déjà autrement?

M. Lessard-Blais (Pierre) : Sur cet... légalement, on a étudié cette question-là, à la CMM, et je ne suis pas sûr d'avoir la même information que vous, Mme la députée. Donc, je ne sais pas si... parce que je sais que c'est légal, dans certaines provinces canadiennes, d'imposer une catégorie soit du locatif, soit du condo, sur le sol, mais, selon les informations que j'avais, ça ne l'était pas, donc, je ne sais pas... ça ne l'était pas au Québec. Donc, je ne sais pas si M. Pineault ou M. Rivet a un complément d'information là-dessus. Mais ce que je dirais, toutefois, là, sur le différencier, là, ce qu'il faut faire attention, c'est que le zonage, c'est sensible, particulièrement dans des contextes de densification. Donc, si on a un secteur où est-ce qu'on a planifié un zonage de quatre étages, mais que, si on se dit : OK, mais, advenant que c'est du social, on permet du six étages ou du huit étages, ce qui est fort... ce qui est possible, ce qu'on doit prévoir, là, c'est une mobilisation forte du voisinage, parce que, généralement, de la densification, lorsqu'il y a une grosse différence avec le voisinage actuel, mais ce que ça peut créer, c'est une mobilisation de «not in my backyard», là, le fameux NIMBY, ça, on peut le voir souvent. Donc, c'est quelque chose qui est intéressant, le différencier, mais, dans l'application de nos règlements de zonage, ça peut être très complexe.

Je ne sais pas si mes collègues, M. Pineault ou M. Rivet, ont... sur l'élément légal que c'est possible de forcer le locatif. M. Pineault.

Mme Dufour : Non, en fait, en fait, précision, là, c'est possible d'empêcher la conversion vers des condominiums du locatif vers, pas forcer le locatif, mais plutôt empêcher la conversion.

M. Rivet (Philippe) : Oui, oui, je pense que c'est dans cet esprit-là, effectivement, là, le zonage locatif. On est dans pouvoir favoriser du développement locatif dans certains secteurs, donc, priorisés, ce qui est effectivement différent de l'inverse, là, de ne pas transférer du logement locatif en condo. Ça fait que c'est, dans cette optique-là, de

favoriser par une autre mesure le logement locatif, notamment dans un cadre... dans un contexte où les taux d'inoccupation sont très, très bas. Puis, nous, sur le territoire de la CMM, les... par exemple, dans les couronnes, mais les taux d'inoccupation sont bas partout. Mais on a des secteurs, dans les couronnes, que c'est en bas de 0,5 % depuis des années.

Donc, c'est une des mesures qui pourrait être ajoutée, là, au bouquet de mesures pour favoriser, dans ce cas-ci, le logement locatif en particulier.

Mme Dufour : OK. Je voudrais peut-être vous entendre sur votre demande concernant le zonage incitatif, de l'élargir pour que les municipalités puissent exiger une contribution financière, une cession de terrains ou un immeuble de logements abordables. On l'a adopté... il y a quelques mois à peine, deux, trois mois, le projet de loi n° 16, et j'étais sous l'impression, là, que c'était quelque chose qui était possible, d'exiger une contrepartie de logements sociaux. Donc, j'aimerais comprendre c'est quoi qu'on souhaiterait, là, comme amendements législatifs, exactement.

M. Lessard-Blais (Pierre) : M. Pineault.

M. Pineault (Stéphane) : Oui, écoutez, cet élément-là, je vous avoue qu'il faudrait que je le regarde plus en détail, c'est un élément qui a été apporté et qui m'a... que je ne maîtrise pas bien. Donc, je préférerais pouvoir peut-être vous revenir avec un complément de réponse pour cet élément spécifique là, si vous me le permettez.

Mme Dufour : Parfait. Ce serait apprécié. Merci beaucoup.

M. Pineault (Stéphane) : Très bien.

Mme Dufour : Je vais peut-être vous amener sur les notions... en fait, les différents éléments qui concernent la CMM spécifiquement puis les contributions qu'elle peut faire aux municipalités, là, par rapport au logement social. Il y en a plusieurs, il y a plusieurs points. Il y en a un qui est déjà prévu dans le projet de loi, puis je comprends qu'il y en a deux autres qui ne sont pas prévus, puis vous souhaiteriez qu'ils soient inclus. Le premier, c'est celui qu'on dit que, c'est à la page 8, là, la notion, dans le fond, d'habitation, c'est la contribution en logement social. On voudrait que ça puisse aller vers... plutôt de l'habitation. Et là, moi, je vous avoue que j'ai soulevé, à quelques reprises, une inquiétude par rapport à cette disposition-là particulièrement, et vous le soulevez vous-même en disant que «le nouveau pouvoir devrait être balisé par la CMM puisque, sans définition précise d'un projet d'habitation, cela ouvre un large éventail de possibilités», et c'était ma crainte.

Et donc je voudrais vous entendre sur l'idée que ça pourrait être balisé, et qu'on parle de logement social abordable, communautaire, OBNL, mais qu'on le précise un peu plus, parce qu'habitation, c'est très, très, très large, et puis ce qu'on voudrait éviter, c'est que ça vienne... dans le fond, des fonds publics viennent financer du logement privé, là.

M. Lessard-Blais (Pierre) : En effet, il faut faire attention par rapport à ça, c'est... Toutefois, là, on voit de plus en plus de projets dont le financement excède le 15 % traditionnel. Les montages financiers ne balancent plus pour plusieurs, plusieurs projets, pour toutes les raisons que vous connaissez déjà. Donc, on demande une plus grande flexibilité à la CMM pour pouvoir octroyer des fonds aux municipalités. Mais c'est certain que, du moment que la CMM va avoir cet outil-là, il va falloir qu'on le balise très bien, parce qu'il y a une possibilité de pente glissante aussi. Et c'est aussi la résultante d'une situation où est-ce que, par exemple, en logement social, tu as l'augmentation des prix de construction, et les programmes souvent offrent le même montant par porte depuis des années. Donc, les... le financement qu'on reçoit, par exemple, via l'ancien programme AccèsLogis, ne suivait pas l'augmentation de l'inflation.

Donc, on essaie d'en faire davantage, d'être plus flexible, tout en étant prudent sur les modalités, parce qu'on sait que ça pourrait être une certaine pente glissante, en fait, là.

Mme Dufour : Oui. Donc, est-ce que je comprends que vous seriez ouverts à ce qu'on précise un peu plus habitation, qu'on élargisse au-delà de logement social, mais qu'on précise social, abordable et communautaire? Est-ce que ça, c'est quelque chose qui permettrait à la CMM d'arriver au même objectif?

M. Lessard-Blais (Pierre) : Au niveau légal, peut-être, je laisserais mes collègues, M. Pineault, M. Rivet.

M. Pineault (Stéphane) : Mais c'est clair, là, que pour les élus à la Communauté métropolitaine de Montréal, la priorité, pour ce qui concerne le financement, c'est le logement social et communautaire. Ça, il n'y a pas de doute que le partage, la péréquation métropolitaine qui se fait au niveau des 82 villes, c'est le logement social et communautaire. Il y avait deux préoccupations, là, c'est que là on a...

Actuellement, on assiste à une multiplication des modèles et des formules de réalisation de logement social et communautaire. On l'a vu avec les fonds fiscalisés Desjardins FTQ. Ça, il y avait une petite embûche dans la loi qui faisait en sorte que ce n'était pas évident que la CMM pouvait rembourser la contribution de base des villes dans des programmes de cette nature-là. On a trouvé une façon de contourner ce problème-là. Mais, maintenant, dans le projet de loi, ce qui est... l'amendement qui est proposé vise à faire en sorte que, si jamais il y a d'autres fonds fiscalisés qui sont mis en place, on va pouvoir le rembourser, la question ne se posera plus. Ça, c'était la première préoccupation.

La deuxième préoccupation, c'est celle de ce qu'on appelle les subventions additionnelles ou les contributions supplémentaires qui se rajoutent à la contribution de base. Traditionnellement, la CMM, on ne remboursait

que la contribution de base. Dans le programme AccèsLogis, c'était le 15 %. Toute contribution additionnelle qui, malheureusement, est devenue nécessaire avec les années à cause du sous-financement et de l'inadéquation des coûts maximaux admissibles aux fins de réalisation, tout ce financement supplémentaire là était à la charge des villes, il ne pouvait pas être partagé entre les 82 villes de la CMM.

Là, ce qu'on demande, c'est que toute subvention additionnelle, tel que c'est prévu dans le PHAQ, notamment pour les terrains, on pourrait aussi rembourser cette subvention additionnelle là, donc. Mais ce qu'on dit, là, puis le libellé dans notre mémoire, ce qu'on dit, c'est qu'on voudrait que cette subvention additionnelle là, évidemment, le conseil de la CMM puisse la baliser en adoptant les paramètres, là, qui seront... qui feront partie d'un éventuel règlement à cet égard-là.

• (19 h 10) •

Mme Dufour : Parfait. Puis, il y avait aussi le Fonds du logement social que vous mentionniez, qui, actuellement, là, vous aimeriez qu'il puisse s'élargir aussi, là. Ça, c'était à la page 10, oui, voilà, que, selon vous, là, ça ne pourrait pas... Vous ne pourriez pas légalement utiliser le Fonds du logement social pour les projets que vous parliez, justement. Donc, la Loi sur la SHQ devrait être modifiée.

M. Pineault (Stéphane) : C'est... Bien, en fait, ça, c'est un peu la même idée de ce dont je viens de vous entretenir. L'important ici, c'est de s'assurer qu'il y a une concordance entre la Loi sur la SHQ puis la Loi sur la CMM.

Mme Dufour : OK. Puis là, présentement, ce n'est pas complet, dans le fond, la proposition du PL n° 31 n'est pas complète là-dessus.

M. Pineault (Stéphane) : En particulier pour les contributions additionnelles.

Mme Dufour : Parfait. Je voudrais peut-être entendre — oui, c'est ça, ça va être ma dernière intervention — sur les incitatifs à la rénovation. Vous parlez, là, de... que c'est souvent... c'est ça, la rénovation est souvent associée à des hausses importantes de loyer, puis que vous croyez qu'il faudrait offrir des incitatifs financiers suffisants à la rénovation, dont bonifier l'enveloppe budgétaire pour Rénovation Québec, hausser les crédits d'impôt.

Est-ce que... Dans le fond, est-ce qu'il y a d'autres éléments? Est-ce que... Par exemple, un des enjeux, c'est souvent le temps de récupérer aussi les rénovations, le coût des rénovations dans les loyers. Là, ici, on parle, tu sais, d'un programme, Rénovation Québec, mais, au-delà de ça, est-ce qu'il y aurait, selon vous, là, une possibilité de voir autrement pour récupérer les...

M. Lessard-Blais (Pierre) : M. Pineault? M. Rivet?

M. Rivet (Philippe) : Bien, moi, je peux peut-être juste... Dans le mémoire, on parlait en particulier du nouveau Programme de rénovation HLM. Pour ce point-là, on voulait vous mentionner que, bon, au départ, on avait certains questionnements quant à la possibilité pour la CMM de rembourser les contributions de base pour ce programme-là. Depuis le dépôt de notre mémoire, on a reçu des avis juridiques qui vont dans le sens que la CMM pourra... pourra, là, finalement, contribuer au remboursement des contributions de base des municipalités. Donc, de ce côté-là, c'est réglé, en fait.

Puis nous, on voit ça évidemment d'un bon oeil, là, ce nouveau programme là qui va pouvoir vraiment contribuer directement à la rénovation des HLM, surtout dans un contexte où les conventions, là, avec les HLM, sont en... se terminent de plus en plus, donc, ça vient prendre le relais. Donc, de ce côté-là, notre demande en tant que telle, là, n'est plus à propos.

Mme Dufour : OK. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition. Alors, pour la dernière intervention de la journée, M. le député de Laurier-Dorion, vous avez 4 min 8 s.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Bonsoir, messieurs. Écoutez, je veux vous poser la même question que j'ai posée aux représentants de la Fédération étudiante collégiale du Québec, là : Que va-t-il arriver aux locataires qui n'auront plus accès à une cession de bail, là? Que va-t-il arriver à la famille, dont vous avez évoqué tantôt, là, avec des enfants, que va-t-il arriver à la personne seule d'un certain âge qui travaille au salaire minimum, qui ne pourront plus avoir une cession de bail, là?

M. Lessard-Blais (Pierre) : Bien, ce qui arrive, en général, c'est que les gens ne sont pas capables de se reloger non seulement dans leur quartier, mais parfois même dans leur ville. Donc, un cas spécifique, là, que j'ai connu, puis que ça m'a touché, parce que c'étaient des anciens voisins que j'aimais beaucoup, c'étaient des gens dont la femme avait des enjeux de santé physique, de mobilité, donc, elle avait un soutien communautaire, elle avait de l'aide, elle avait un voisinage qu'elle connaissait depuis des décennies, en fait. Donc, tout un réseau d'entraide, soit social, communautaire, familial, qui était là. C'étaient aussi des gens qui étaient très impliqués dans leur communauté.

Une fois qu'ils ont quitté leur logement, eh bien, ils ont perdu tout leur réseau, leur réseau d'entraide communautaire, social, familial, parce qu'ils sont allés sur la Rive-Sud, en fait, donc, c'est toute une désorganisation.

Ils payaient plus cher, parce que, maintenant, la crise de l'habitation, ce n'était pas juste à Montréal, c'est partout dans la CMM et partout au Québec. Donc, ils payaient plus cher, moins de services, plus dépendants à l'automobile. Donc, c'est vraiment un impact sur la qualité de vie qui est immense.

Et, par exemple, souvent, quand on pense à l'itinérant qu'on doit loger en logement social, bien, on doit garder en tête le coût total de la non-intervention de l'État... Peut-être que le logement social va coûter cher à la porte, mais l'économie que l'État en fait, en termes d'intervention sociale, en termes de surdose, en termes de santé mentale, est, selon nous, substantive, là, en termes d'économie. Donc, cet investissement-là mérite d'être fait.

M. Fontecilla : J'ai combien de temps, monsieur...

Le Président (M. Schneeberger) : ...presque deux minutes.

M. Fontecilla : Oh! une éternité. Écoutez, il y a eu les professionnels de la construction qui sont... qui nous ont informés qu'une bonne partie des augmentations pour des travaux qui mènent... qui motivent souvent des évictions, entre autres, là, ça correspond à... les augmentations de loyer correspondent au coût des travaux, souvent, des travaux qui pourraient être, par exemple, de nature écoénergétique, par exemple. Si on améliore les programmes de subvention, ce qu'ils nous ont dit très clairement, là, si on améliorerait de façon substantielle le programme de subvention à la rénovation écoénergétique, à toutes fins pratiques, les travaux ne devraient plus occasionner des hausses de loyer. Est-ce que vous partagez cette analyse-là?

M. Lessard-Blais (Pierre) : Je n'ai pas analysé la question spécifique des crédits subvention pour rénovation. Je ne sais pas si mes collègues, M. Pineault, M. Rivet, ont un élément de réponse pour vous, M. le député.

M. Pineault (Stéphane) : Non, on n'a pas regardé cette question spécifique là.

M. Lessard-Blais (Pierre) : Désolé.

M. Fontecilla : Mais vous proposez quand même de bonifier... de bonifier l'enveloppe budgétaire consacrée au programme Rénovation Québec, n'est-ce pas?

M. Pineault (Stéphane) : Oui, absolument, absolument.

M. Fontecilla : Dans quel but vous... C'est très bien comme recommandation, mais pourquoi?

M. Pineault (Stéphane) : Oui, bien, écoutez, je pense, ça a été abordé un peu, là, tout à l'heure, aussi par votre collègue du Parti libéral. Effectivement, il y a des problèmes, là, ce qu'on entend beaucoup de la part des propriétaires, c'est la difficulté de bien entretenir leurs bâtiments sans pouvoir, par la suite, augmenter, de façon plus substantielle, les loyers pour rencontrer les coûts qui ont été entraînés par ces rénovations-là. Donc, je pense que, dans le contexte actuel d'inflation, d'augmentation des taux d'intérêt, ça devient effectivement assez difficile pour les propriétaires, là, qui ne peuvent pas toujours non plus toujours augmenter les loyers dans une proportion qui permettrait de rembourser les travaux, là.

Donc, ça, c'est un élément où on était sensibles un peu à ce qu'on entendait de la part des propriétaires. Effectivement, c'est extrêmement important d'être en mesure d'entretenir le parc de logements, en particulier dans la région métropolitaine de Montréal, où il y a un parc qui a besoin de rénovation. Donc, c'est dans le contexte particulier actuel où on pense qu'effectivement il y aurait lieu de bonifier le programme de rénovation. Bon, cela étant dit, là, quand on rajoute à ça des éléments d'efficacité énergétique, etc., évidemment, c'est toujours des coûts qui se rajoutent...

Le Président (M. Schneeberger) : En terminant.

M. Pineault (Stéphane) : ...mais, en même temps, ça fait partie des objectifs, je pense, qu'on s'est donnés collectivement aussi. Donc, c'est dans cette perspective-là qu'on fait cette proposition-là.

M. Fontecilla : Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Eh bien, merci beaucoup. Alors, cela met fin à nos travaux aujourd'hui. Alors, merci beaucoup pour votre contribution.

Alors, sur ce, la commission ajourne ses travaux à demain, mercredi 20 septembre, et... où elle reprendra ses travaux après la période de questions... ou, plus précisément, après les avis touchant les travaux de commission. Alors, bonne soirée à tous et aussi bonne soirée à nos auditrices et auditeurs. Merci.

(Fin de la séance à 19 h 19)