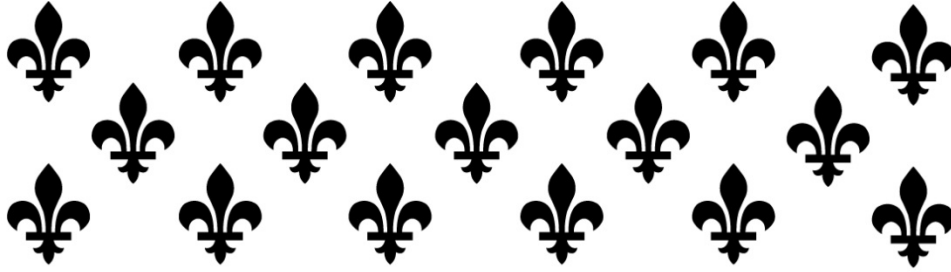


ISSN 2818-9825



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mardi 30 janvier 2024 — Vol. 47 N° 39

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant
diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (13)

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

2024

Commission de l'aménagement du territoire

Le mardi 30 janvier 2024 — Vol. 47 N° 39

Table des matières

Étude détaillée (suite)

1

Intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme France-Élaine Duranceau

M. Andrés Fontecilla

Mme Elisabeth Prass

Mme Chantale Jeannotte

M. Mathieu Rivest

M. Yannick Gagnon

M. Eric Girard

M. Joël Arseneau

Mme Virginie Dufour

* M. Patrick Simard, Tribunal administratif du logement

* Mme Katia Petit, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 30 janvier 2024 — Vol. 47 N° 39

Étude détaillée du projet de loi n° 31 — Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (13)

(Dix heures dix minutes)

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

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

M. le secrétaire, est-ce qu'il y a des remplaçants?

Le Secrétaire : Oui, M. le Président. M. Ciccone (Marquette) est remplacé par Mme Dufour (Mille-Îles) et Mme Setlakwe (Mont-Royal—Outremont) est remplacée par Mme Prass (D'Arcy-McGee).

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Merci beaucoup. Alors, je vous souhaite à tous une belle rentrée parlementaire. Alors, bienvenue dans cette enceinte de l'Assemblée nationale.

Étude détaillée (suite)

Alors, lors de l'ajournement le 7 décembre dernier, nous en étions à l'introduction d'un article qui était le 0.5.1 de la ministre. À titre de rappel aussi, l'étude des amendements introduisant les articles 0.9, 1.1.2, 1.1.4, 1.1.5, 37.4 était toujours suspendue. Il reste aussi l'étude de l'article 38.

Alors, nous allons débiter les travaux. Alors, je laisse la parole à Mme la ministre pour commencer l'échange avec l'article 0.5.1.

Mme Duranceau : Oui. Merci, M. le Président. Je vais juste référer à mon collègue.

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

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Bonjour.

M. Fontecilla : ...à proposer dans cette section-ci... sous-amendement, pardon...

Le Président (M. Schneeberger) : OK, sous-amendement.

M. Fontecilla : ...sous-amendement à l'article qu'on va discuter.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Un sous-amendement en lien avec l'article 0.5.1.

M. Fontecilla : Oui, tout à fait.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Parfait. Alors, nous débutons les travaux.

Mme Duranceau : OK. Merci, M. le Président. Alors, je salue tous mes collègues des oppositions. Bon retour. On est reposés. On est en forme. Donc, écoutez, on va avoir une belle... bonne journée de travail aujourd'hui. Alors, je vais d'emblée, là, y aller avec... Puis je vous souhaite une bonne année. Je nous souhaite une bonne année, d'ailleurs, on est encore en janvier, donc, une bonne année en santé pour tout le monde puis des beaux projets qu'on va réaliser tous ensemble.

Donc, je crois que je dois lire, hein, 0.5.1. On est...

Le Président (M. Schneeberger) : ...je ne sais pas s'il avait été élu, mais, bon, pour, je pense, rafraîchir la mémoire, là, ça fait quand même plus d'un mois et demi, alors...

Mme Duranceau : OK, pour un petit rappel, là, comme... comme on revient.

Le Président (M. Schneeberger) : Exact.

Mme Duranceau : Alors, l'article 0.5.1, qui est article 1943 du Code civil du Québec : Insérer, après l'article 0.4.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant, donc :

0.5.1. L'article 1943 de ce code est modifié par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après «L'avis», de «doit indiquer les droits et les recours du locataire prévus aux articles 1945 et 1947 et contenir toute mention prescrite par règlement».

Donc, vous vous souviendrez qu'on voulait venir, ici, préciser ce qu'un avis de renouvellement devait contenir. Et donc on modifie l'article 1943 du Code civil afin que soit indiqué, dans l'avis du locateur informant le locataire de son intention d'augmenter le loyer, les droits et recours du locataire prévus aux articles 1945 et 1947, lesquels encadrent le droit de contester une telle hausse. Il devrait également indiquer toute mention prescrite par règlement du gouvernement. Alors donc, c'était l'objectif de la mesure, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce que nous avons des questions sur l'amendement? Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : J'aurais une question. Lorsqu'à la toute fin de l'amendement on mentionne le fait de... que l'avis doit contenir toute mention prescrite par règlement, je me posais la question s'il s'agit... de quel règlement et quelle mention pour être... À quelle mention fait-on allusion?

Mme Duranceau : Oui. Bien, c'est un règlement, évidemment, qui va être à édicter. Puis on se souviendra, là, que, si on venait modifier les articles 1945, 1947, où... on aurait recopié les articles 1945, 1947 dans l'article 1943 pour... de façon à être plus précis puis là on s'est dit : Ça va juste compliquer la lecture au niveau du Code civil. On va venir préciser dans le règlement... On va venir mettre en mots ce que contient... ce que contiennent les articles 1945 et 1947.

Donc, le règlement, ce qu'il devra contenir, c'est... un peu comme ce qui est déjà transmis, là, au locataire, mais qui va venir préciser que le locataire qui reçoit un avis a le choix de trois réponses : un, d'accepter le renouvellement du bail avec ses modifications; deux, «je refuse les modifications proposées et je renouvelle mon bail»; ou, trois, «je ne renouvelle pas mon bail et je quitterai le logement à la fin du bail», OK? Donc, souvent, c'est le deux, c'est le deux qui n'apparaît pas, là. Donc, ça, c'est la... c'est ce que le règlement va dire.

Puis on va ensuite ajouter des précisions pour les...

Une voix : ...

Mme Duranceau : ...oui, les coopératives d'habitation. Je peux vous le lire, là, donc : «Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative d'habitation dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit ou dont l'affectation a été changée depuis cinq ans ou moins, le refus de toute modification — au loyer, là — oblige le locataire à déménager à la fin du bail.» Ça, c'est déjà prévu à cause des articles 1945 et 1955. Donc, on va venir le mettre dans le règlement.

Puis on va venir aussi préciser : «Si le locataire refuse l'augmentation ou les modifications proposées, le locateur peut, dans le mois de la réception de ce refus, s'adresser au Tribunal administratif du logement pour faire fixer le loyer ou statuer sur la modification du bail. Le locataire et le locateur devront alors respecter la décision du tribunal», donc le nouveau loyer et les nouvelles conditions. Puis, si le locateur ne s'adresse pas au tribunal, alors, le bail est renouvelé au même loyer et aux mêmes conditions.

Ça fait qu'on vient préciser dans le règlement ce qui, finalement, grosso modo, est déjà inscrit sur le formulaire de bail, ceci dit.

Une voix : ...

Mme Duranceau : Sur le modèle qui est proposé par le Tribunal administratif du logement, le modèle d'avis. C'est ça. Donc, ça existe déjà, tout ça. Là, on vient le préciser par règlement pour le rendre obligatoire, finalement. Donc, déjà, dans la forme, c'était... c'était utilisé, mais, bon, peut-être qu'il y avait quelques... quelques dissidents.

Donc, le but... notre but, c'était vraiment de s'assurer que les locataires et les... principalement, dans ce cas-ci, les locataires sont au courant de leurs droits, parce qu'on le voit, c'est souvent la problématique, les gens ne savent pas quels sont... ne connaissent pas bien leurs droits. Donc, l'avis devra être plus explicite pour que les gens comprennent bien ce qui les protège.

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

M. Fontecilla : Justement, je pense que...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Autres questions?

M. Fontecilla : ...pour continuer la discussion sur cet amendement-là, il serait pertinent et utile de tout de suite introduire mon sous-amendement. Est-ce que vous permettez? Ça a déjà été envoyé.

Le Président (M. Schneeberger) : Il a été... Est-ce que les greffes l'ont reçu? Parce que, si les greffes l'ont reçu, on peut continuer. Si les greffes ne l'ont pas reçu, à ce moment-là, on va demander une suspension.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. OK. Bon, regardez, moi, ce que je vais faire, à ce moment-là... Vous allez lire l'amendement, puis après ça, si on a besoin d'une suspension, on suspendra pour en prendre connaissance. Alors, je vous écoute, M. le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : On va le trouver, mais... Donc, c'est l'article... sous-amendement, l'article 0.5.1, l'article 1943 du Code civil : Modifier l'amendement créant l'article 0.5.1 en remplaçant les mots «les droits et les recours du locataire prévus aux articles 1945 et 1947 et contenir toute mention prescrite par règlement» par «le droit du locataire de refuser une augmentation et de demeurer dans son logement».

Cet amendement a pour but de clarifier celui proposé par le gouvernement. Si l'inclusion du libellé des articles 1945 et 1947 est un pas dans la bonne direction, il demeure que, dans un souci de vulgarisation juridique et de clarté pour le locataire peu informé, l'usager du... d'un vocabulaire clair est primordial. Donc, attendez une minute. De cette manière, le locataire qui fait face à un avis qui ne prévoit pas le délai de refus et/ou l'option de rester saura qu'il a le droit de faire valoir.

Ainsi, l'amendement 0.5.1 tel que... tel qu'il se lirait : Insérer, après l'article 0.4.1 du projet de loi tel qu'amendé, le suivant :

«L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage [de] loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision.

«L'avis...» Et c'est là que le sous-amendement intervient : «L'avis doit indiquer le droit du locataire de refuser une augmentation et de demeurer dans son logement. Il doit, de plus, indiquer la durée proposée du bail, si le locateur propose de la modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée.»

• (10 h 20) •

Donc, M. le Président, le principal enjeu ici, c'est celui de l'information. On a... On en a déjà... On a déjà abordé le sujet. Pour la plupart, une très grande majorité des locataires, ils ne savent pas qu'il existe trois options, donc, soit accepter l'avis d'augmentation de loyer et rester dans le logement, refuser la hausse et quitter, et c'est la troisième qui nous importe tout particulièrement, c'est la possibilité pour le locataire, tel qu'établi par les articles de loi, de refuser l'augmentation et rester... demeurer dans le logement, ce qui ouvre la porte à une procédure de fixation de loyer. Il est amplement connu par tout le monde que, souvent, les avis d'augmentation de loyer ne comportent que deux options, soit celle d'accepter et rester, soit celle de refuser et quitter.

Dans ce sens-là, j'ai ici en main deux documents anonymisés qui sont la copie des avis de renouvellement de bail, là, qui indiquent... qui indiquent que les deux... les deux options, là, donc : «Avis de renouvellement de bail. Veuillez cocher la case appropriée et signer en dessous.

«J'accepte de renouveler mon bail aux conditions ci-haut mentionnées.

«Je n'accepte pas de renouveler mon bail pour l'année à venir. Dès que vous n'acceptez pas, vous consentez automatiquement à ce que votre appartement reçoive des visiteurs tous les jours, de 9 AM à 8 PM, le tout selon la loi.»

Donc, voilà, ce qui signifie que le locataire, s'il refuse l'augmentation de loyer, doit quitter l'appartement avec le consentement des personnes qui sont mentionnées, en particulier dans...

Je dépose ce document, M. le Président. Ça va être envoyé? Voilà. Donc, encore une fois, le principal problème demeure, comment dire, l'opacité des articles de loi spécifiant cette... cette procédure, qui est une conséquence des articles 1945 et 1947. Et il est impératif, donc, de clarifier cette situation-là au bénéfice de l'information pour tout le monde, en particulier pour les locataires, qui peuvent être... subir un très grand préjudice puisqu'ils ne comprennent pas tout à fait les lois.

Dans ce sens-là, M. le Président, on a soulevé le fait qu'il y aurait une répétition, dans l'article 1943 que nous sommes en train d'amender, avec l'article 1945 et 1947. Mais je pense que, dans le Code civil, il y a amplement d'endroits où on a tendance à reprendre le contenu d'autres articles pour éclairer un article précis. Ce n'est pas une pratique nouvelle. Et, si on va dans ce sens-là, on va aller dans le sens de vulgariser les droits des locataires et les obligations des locateurs, et favoriser moins de... moins de déménagements qui ne sont pas justifiés. On va donner plus d'informations aux locataires, de façon plus claire, et ça va être fait au bénéfice de tout le monde, parce qu'en ce moment, là, on joue sur les nuances, et beaucoup... plusieurs locateurs ne respectaient pas les articles 1945 et 1947.

On nous dit que cette obligation va être... va être définie dans un règlement ultérieur, et j'en suis, fort bien, sauf que, pour l'instant, ce règlement n'est pas adopté, et, en général, cela ne... pour un locataire qui cherche à connaître ses droits, on lui complique la tâche, parce que non seulement il va devoir aller lire le Code civil, les articles concernés, les comprendre, ce qui est déjà... n'est pas une mince affaire, mais ensuite il devra aller se procurer et comprendre le règlement dont on ne connaît pas la teneur ni la formulation.

Donc, ce serait éminemment pertinent de procéder tout de suite et clarifier dans l'article, dans le sous-amendement proposé par le gouvernement, clarifier une fois pour toutes l'obligation de stipuler très clairement les trois options, soit j'accepte l'augmentation et je demeure, soit je refuse et je quitte, soit je refuse et je demeure dans le logement. Ça va aider grandement les ménages locataires qui font face à plusieurs pressions pour accepter des hausses abusives, sinon quitter, avec tous les préjudices que cela cause pour un ménage locataire. Voilà, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce qu'il y a des commentaires suite au dépôt du sous-amendement du député de Laurier-Dorion? Oui, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Écoutez, bien respectueusement, je vais dire que je pense que notre proposition est plus complète. Je comprends ce que le député de Laurier-Dorion veut venir... veut voir précisé, là, mais on va le préciser dans le règlement.

Là, en indiquant seulement un des éléments des trois options possibles quand il y a un avis qui est envoyé, je pense que ça... ça porte un peu à confusion ou, du moins, ce n'est pas complet. Il y a trois choix, là, quand un avis est envoyé, puis on va venir le préciser dans le règlement. Puis là la modification proposée ne parle même pas de la possibilité d'avoir un règlement qui vient donner des précisions aussi sur... sur l'application ou l'exécution, là, au niveau de l'avis. Alors, je pense que notre proposition est plus complète.

Puis j'ai le même objectif que le député de Laurier-Dorion, là, c'est que les locataires connaissent leurs droits comme il faut puis qu'ils les connaissent tous, puis c'est ce qu'on veut édicter dans le règlement. Ça fait que c'est sûr qu'il y a un petit délai, là, au niveau... avant que le règlement soit adopté, mais c'est l'objectif, là. Je m'en vais à même place que le député de Laurier-Dorion. Par contre, je pense, d'un point de vue juridique, là, notre proposition est plus complète puis va mieux servir tout le monde, là.

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

Mme Prass : Quelle est échéance que vous vous donnez, justement, pour la production du règlement?

Mme Duranceau : ...parce qu'il y a deux... il y a deux publications, là. C'est-tu ça? Il y a une publication... prépublication et publication. Ça passe au Conseil des ministres puis... Ça fait qu'en gros, là, c'est un processus d'environ quatre mois. Mais on sait pas mal ce qu'il y aura à contenir, là. Il est déjà prêt, oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va?

Mme Prass : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, notre proposition fait en sorte de... d'éviter l'opération de déduction du droit au maintien dans les lieux à partir des articles 1945 et 1947, parce que c'est ça qu'il s'agit en ce moment, là, et le locateur et le locataire doivent, à la lecture de ces deux articles-là, déduire l'opération qu'il existe une troisième... une troisième option, ce qui n'est pas à la portée de tout le monde, surtout lorsqu'on agit dans la... dans la célérité.

Et, dans ce sens-là, moi... C'est une proposition que je fais, en même temps, à la ministre. Ce que j'en... ce que j'en déduis, c'est... de la ministre, c'est que notre proposition est incomplète, et la proposition du gouvernement est plus complète, parce que, dans mon sous-amendement, je ne fais pas mention du règlement. Fort bien. Moi, je suis tout à fait prêt à inclure cette proposition-là, de référer à un règlement, tout en l'ajoutant à ce que je viens de déposer comme sous-amendement. Soit que... soit que je le retire, et on produit une nouvelle... un nouveau sous-amendement comportant les deux, ou une autre... une autre procédure qui pourrait être discutée.

Je ne m'oppose pas au fait de définir en plus par règlement cette obligation-là d'avoir les trois... les trois options. Mon but, c'est surtout et avant tout de stipuler qu'il doit y avoir trois options, au lieu de procéder à une déduction, et, s'il faut, pour cela, ajouter le fait de renvoyer à un règlement qui va être adopté ultérieurement, moi, je suis tout à fait d'accord.

Donc, moi, je propose à la ministre, de la façon dont elle l'entend, qu'on procède à garder l'allusion à... le référencement à un règlement ultérieur, tout en adoptant l'obligation d'avoir trois options. Donc, je suis tout à fait ouvert à cette possibilité-là.

• (10 h 30) •

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. D'autres... Mme la ministre.

Mme Duranceau : Un commentaire, M. le Président. Est-ce que vous permettez au président du Tribunal administratif du logement de donner quelques précisions?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, avec le consentement. Consentement pour que Me Simard puisse prendre la parole? Alors, vous présenter, avec votre nom et votre titre, et puis allez-y.

M. Simard (Patrick) : Merci, M. le Président. Alors, Patrick Simard, président du Tribunal administratif du logement.

Peut-être dans le but de rassurer le député, l'orientation que prévoit cet article-là, c'est d'énoncer clairement, dans l'avis qui sera... dont le contenu sera obligatoire par règlement, le contenu exact de ce que stipule le code, qui prévoit les trois options, qui prévoit la possibilité de demeurer dans le logement. Et, je vous dirais, l'intention, parce que j'y ai participé, aux travaux, là, qui... Comme la ministre l'a dit, le projet de règlement est presque monté en entier, là. On ne peut pas présumer de l'issue des travaux, alors il n'est pas, évidemment, complet, mais, dans la mesure où la commission et le... en faisait la proposition... l'adoption, plutôt, et que l'Assemblée nationale adoptait la loi, ce qui est prévu, c'est que le contenu de l'avis de modification, qui est le modèle du TAL, qui prévoit toutes les options, toutes les modalités, toutes les informations, ce soit le contenu obligatoire.

L'objectif, ce n'est pas d'imposer le modèle en tant que tel, parce qu'il y a un format, il y a un PDF puis il y a des organisations qui travaillent avec d'autres systèmes informatiques que le nôtre, mais d'imposer non pas le modèle mais tout le contenu du modèle. Vous me direz : Ça revient au même. Effectivement, ça revient au même. Donc, l'objectif, c'est que ce que le TAL met à la disposition des gens devienne le contenu obligatoire de tous les avis de modification de baux des locataires au Québec, qui prévoit, je le répète, ce que le député énonce comme étant des éléments importants de connaissance à divulguer aux locataires, également aux locateurs, je vous dirais. Donc, je pense que l'objectif, il est atteint, dans la mesure où, par règlement, on va prévoir l'ensemble de ces modalités-là.

Et le règlement, je terminerai là-dessus, nous donne plus de flexibilité, dans la mesure où le législateur était d'avis que ça ne va pas encore assez loin, malgré que c'est le modèle actuel qui fait, je pense... qui a démontré, là, son efficacité et a démontré qu'il était... il était complet, là. Mais, dans la mesure où il y avait des modifications à y apporter ou s'il y a d'autres modifications dans une loi à venir, bien, le procès de... le projet de règlement, d'y aller par règlement, est davantage flexible, nous permet davantage d'agir rapidement, plus de flexibilité que de revenir en Assemblée pour adopter des modifications de contenu qui seraient dans le Code civil, parce que, là, ce serait... il reste une lourdeur qu'on n'a pas par voie réglementaire.

Donc, en terminant, le contenu, c'est celui de l'avis proposé par le TAL qui devient obligatoire, qui contient, à mon sens, je pense, toutes les informations requises pour atteindre l'objectif que vous poursuivez.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos renseignements, Me Simard. Questions? Ça va? Alors, oui, la députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Quel recours est-ce que le locataire aurait si jamais le règlement n'est pas suivi?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : ...pourrait prétendre que cet avis-là est inopposable puisqu'il ne contient pas les mentions prescrites.

Mme Prass : D'accord. Donc, ce serait pour l'année qui suit ou est-ce qu'il y a une certaine période que le locateur pourrait représenter une nouvelle augmentation?

M. Simard (Patrick) : La jurisprudence actuelle ne prévoit pas que le locateur puisse envoyer des avis successifs. Alors, s'il y a une erreur, on vit avec l'erreur.

Mme Prass : Parfait. Merci.

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

M. Fontecilla : Merci, Me Simard, de ces explications-là. Mais, pour approfondir le sujet, la jurisprudence à l'état actuel, est-ce qu'un locataire peut déclarer nul un avis de renouvellement du bail avec une augmentation qui n'est pas conforme aux articles 1945 et 1947?

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : La réponse est oui, tout à fait. Il y a des modalités, mais la réponse est oui, tout à fait.

M. Fontecilla : Donc, si je comprends bien, s'il n'y a pas, dans l'avis de renouvellement de bail avec une augmentation... S'il n'y a pas les trois options, éventuellement, un locataire qui s'y oppose pourrait dire : Ce n'est pas valide, comme avis, et cet avis-là n'a plus cours.

Le Président (M. Schneeberger) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Oui. Le tribunal fait du droit. On ne fait pas de la mathématique. Donc, il n'y a pas un... passez-moi l'expression, mais une switch «on-off», là, où est-ce que c'est aussi simple que ça. Parce que, si le locataire énonce, dans le cadre de l'audience : Oui, je le savais, qu'il y avait cette possibilité-là, mais je vous dis juste que l'avis n'était pas complet, bien là, il le savait déjà. Alors, il y a toute la question de la confusion, je pense, qui peut être plaidée, d'une part, l'intention de nuire, là, d'avoir un préjudice, parce que le locataire est informé, mais, je dirais, à moitié ou à peu près.

Donc, toutes ces notions-là sur le consentement à la réponse à l'avis sont susceptibles de faire l'objet d'une démarche, et le tribunal peut, tout simplement, invalider l'avis, le rendre inopposable. Donc, dans ce cas-là, par exemple, pas d'augmentation de loyer, pas de modification aux termes du bail.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va? D'autres questions? Alors, nous allons passer à la mise... Comment?

M. Fontecilla : Je n'ai pas d'autre question.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors, nous allons mettre aux voix le sous-amendement proposé par le député de Laurier-Dorion. Est-ce que le sous-amendement est adopté?

M. Fontecilla : Par appel nominal, s'il vous plaît.

Le Président (M. Schneeberger) : Vote nominal. Parfait. M. le secrétaire.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Contre.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, le sous-amendement est rejeté. Nous revenons à l'amendement original. Est-ce qu'il y a... Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Tel qu'indiqué tantôt, j'aurais un deuxième amendement. Est-ce qu'il a été...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Est-ce qu'il est déposé au greffe?

M. Fontecilla : Un sous-amendement, pardon.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Parfait. Alors, allez-y, faites votre lecture.

M. Fontecilla : Donc, si je peux en faire la lecture, donc, article 0.5.1 de l'article 1943 du Code civil du Québec : Modifier l'amendement créant l'article 0.5.1 en ajoutant, à la fin : Et par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«L'avis qui ne contient pas la mention prévue au deuxième alinéa est nul de nullité absolue.»

Cet amendement a pour but de s'assurer que l'avis qui ne respecterait pas l'article 1943 soit inopposable au locataire, et ce, peu importent les circonstances. Il importe de souligner qu'à l'heure actuelle un avis qui ne contient pas les droits garantis par l'article 1945 et 1947, tels que le droit de refuser l'augmentation et de demeurer dans le logement ou bien le délai de refus, ne sera pas automatiquement frappé de nullité. Bien au contraire, la jurisprudence indique clairement qu'un avis non conforme ne sera frappé de nullité que si le locataire visé par l'avis subit un préjudice. Ainsi, il n'est pas rare qu'un locataire qui réussit à mobiliser ses droits et à attaquer la validité de l'avis ne se fasse opposer cette absence de préjudice par le tribunal.

Donc, l'article 1943 du Code civil tel qu'il se lirait :

«1943. L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision.

«L'avis doit indiquer les droits et les recours du locataire prévus aux articles 1945 et 1947 et contenir toute mention prescrite par règlement. Il doit, de plus, indiquer la durée proposée du bail, si le locateur propose de [le] modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée.»

«L'avis qui ne contient pas la mention prévue au deuxième alinéa est nul de nullité absolue.»

Voilà. Donc, encore une fois, on revient au sujet qu'on a abordé il y a quelques... quelques minutes. D'emblée, je suis, encore une fois, tout à fait disposé à modifier cet amendement... ce sous-amendement-là pour inclure la référence à un règlement ultérieur. C'est tout à fait possible. Je suis tout à fait d'accord avec cette proposition-là. Mais il demeure que, et on a entendu le président du Tribunal administratif du logement, là, la question de la nullité d'un avis non conforme est sujette à discussion, et il peut arriver des cas où c'est accepté ou pas accepté.

Il faudrait, une fois pour toutes, il me semble, qu'en tant que législateurs... trancher cette question-là et indiquer très clairement, envoyer le message qu'un avis de renouvellement comportant une augmentation de loyer doit être conforme et comporter le contenu, et je suis bien d'accord avec Me Simard, le contenu et non pas nécessairement la forme telle que définie dans les avis d'augmentation de loyer et les modifications d'une autre condition du bail, tel que spécifié par le Tribunal administratif du logement, mais on parle bien du contenu, et ce contenu se réfère à trois options qui ont été amplement discutées ici.

• (10 h 40) •

Donc, on enverrait un message très clair à l'ensemble des locataires et locateurs qu'on doit retrouver ce contenu-là dans les avis d'augmentation de loyer et les modifications d'une autre condition du bail, et cela devrait être inscrit, selon moi, dans le Code civil parce que c'est là, principalement, que la plupart des citoyens et citoyennes se réfèrent pour bien comprendre la teneur de leurs droits et obligations. Donc, il y a un appel ici à clarifier au maximum les dispositions du Code civil régissant un point aussi sensible que le renouvellement d'un bail, qui concerne une très grande quantité de ménages au Québec, qui, à l'heure actuelle, doivent composer avec des formulations qui ne les renseignent pas de façon... de façon adéquate. Les erreurs sont fréquentes autant de la part des locateurs que des locataires.

Et donc il est nécessaire et il est même impératif de clarifier et envoyer un message, un message très clair comme... dans le sens qu'un avis d'augmentation qui ne comporte pas ces trois options... je ne les répéterai pas, mais n'a pas... peut être contesté et déclaré... peut être déclaré par le Tribunal administratif du logement comme... pouvait être invalidé, à toutes fins pratiques.

Donc, il me semble qu'en tant que législateurs on a l'obligation de clarifier au maximum ces dispositions-là, parce que ça va bénéficier à l'ensemble des ménages locataires et aussi aux locateurs, qui sauront très clairement c'est quoi, leurs obligations, au lieu de, si je peux me permettre l'expression, nager dans une sorte d'ambiguïté qui induit la confusion et la perte des droits par un grand nombre de locataires qui reçoivent, comme je l'ai mentionné tantôt, là, des avis ne mentionnant que deux options, et ça amène à la perte d'un droit fondamental, celui d'avoir un chez-soi à un prix déterminé.

Donc, il est primordial, selon moi, que... de profiter du projet de loi n° 31 pour clarifier un aspect qui suscite un très grand nombre de situations problématiques et peut-être même, sur le... à un niveau plus pratique, là, à une surcharge du travail au Tribunal administratif du logement. Ça va être utile pour tout le monde ainsi que pour la machine administrative en charge d'appliquer les lois dans ce domaine-là. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les commentaires. Est-ce que nous avons des questions suite à la... Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. J'aimerais référer à Me Simard, s'il vous plaît, qui va pouvoir préciser pourquoi, juridiquement, on va avec... on souhaite demeurer avec la solution qu'on propose.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, Me Simard, vous avez la parole.

M. Simard (Patrick) : Merci, M. le Président. Alors, j'apprécie votre souci quant à la surcharge de travail du TAL, parce qu'effectivement on est très sollicités, vous avez raison.

Ceci étant, cette modalité-là qui est proposée aujourd'hui, de rendre tout simplement l'avis de nullité absolue... nul de nullité absolue parce qu'il ne contiendrait pas un des éléments prévus, ne se retrouve pas dans les autres avis, par ailleurs, du Code civil, notamment en matière d'éviction, en matière de reprise non plus. Ce serait un cas particulier qui, malheureusement, à mon sens, enlève toute la latitude au tribunal pour agir devant les cas de bonne foi.

Par exemple, quelqu'un pourrait avoir fait une erreur de bonne foi qui n'est pas visée par un élément de dol, c'est-à-dire de fraude ou d'intention malveillante. Il s'est simplement trompé, alors que le locataire n'en subit pas nécessairement de préjudice. Parce que c'est ça, l'analyse que le tribunal en fait. Donc, est-ce qu'il y a vraiment un préjudice? Est-ce qu'il y a eu une intention également?

Donc, dans ce cas-là, je pense que laisser la marge de manoeuvre aux situations, qui sont aussi nombreuses que notre imagination nous le permet, donne, je pense, plus de flexibilité d'intervention, dans la mesure où on connaît clairement l'intention du législateur de rendre obligatoire le contenu des avis, mais de voir, dans les cas qui nous sont présentés, qu'est-ce qui mérite une intervention aussi importante, aussi loin que de déclarer nul de nullité absolue l'avis, plutôt que d'en déclarer simplement une partie, par exemple, inopposable ou d'avoir cette discussion-là avec les parties devant le juge pour voir quels sont les éléments de reproche, quels sont les éléments de préjudice qui ont pu être amenés au locataire, pour finalement trancher en fonction du cas qui est présenté devant nous plutôt que d'avoir une obligation pour le tribunal à la fois... où on constate, tout simplement, un élément qui manque. Il pourrait manquer un mot pour dire que... si je vais jusque dans l'absurde, là, et d'arriver à la simple conclusion : Bon, il n'est pas conforme, je le déclare nul, ce qui voudrait dire que tous les changements proposés ne seraient pas... ne seraient pas possibles d'être envisagés.

Donc, je pense que de laisser la latitude, comme on l'a fait dans le passé à la fois dans le PL n° 16, à la première législature, à la fois dans celui-ci, de laisser la latitude au tribunal d'intervenir au bon moment avec les bons moyens, c'est ce que le législateur nous donne aujourd'hui par le projet de loi n° 31, notamment. Donc, je pense qu'il faut continuer en ce sens-là. C'est ma proposition que je soumetts au député.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires, maître. Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Pour bien comprendre, M. le Président, si je comprends... si j'entends l'ensemble de cette discussion-là, j'en déduis que la ministre, tout d'abord, stipule la nécessité de traduire concrètement, dans un avis d'augmentation de loyer ou de modification d'une autre condition de bail, le contenu de l'article 1945 et 1947 sans stipuler c'est quoi, la... comment dire, la formulation... la formulation finale, là, c'est-à-dire les trois options.

D'autre part, la ministre renvoie à un règlement qui est déjà en cours d'écriture, si je comprends les propos qui ont été tenus ici, là, à un règlement cette obligation-là. Donc, je comprends que, dans le règlement, il va y avoir l'obligation faite par le gouvernement au locateur de définir très clairement les trois... les trois options en termes de contenu, si je comprends bien. Et ce règlement-là ne fera pas... ne rendra pas cette disposition-là, c'est-à-dire les trois options... ne la rendra pas obligatoire dans l'absolu, mais, en cas de litige, ça va être laissé au discernement du Tribunal administratif du logement, là, le fait de décider s'il y avait bonne foi ou mauvaise foi dans la transmission du contenu contenant les trois... les trois options de l'avis d'augmentation de loyer et de modification d'une autre condition de bail.

Est-ce que... Donc, je reviens sur la question du règlement. Je comprends bien qu'il va y avoir spécifiquement des indications pour faire en sorte que les avis d'augmentation contiennent les trois options au moins. C'est ce que j'ai cru comprendre.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que nous avons une réponse? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui, c'est oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va?

M. Fontecilla : Je n'ai pas d'autre intervention, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, s'il n'y a pas d'autre question, nous allons mettre aux voix le sous-amendement déposé par le député de Laurier-Dorion. Est-ce que le sous-amendement est...

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Par appel nominal. M. le secrétaire.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Abstention.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, le sous-amendement est rejeté. Nous revenons à l'amendement original. Est-ce qu'il y a des commentaires, questions? Alors, s'il n'y a pas de commentaire, question, est-ce que le sous-amendement qui introduit l'article 0.5.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Alors, maintenant, nous allons poursuivre sur une série d'articles qui avaient été suspendus. Alors, nous commençons par le 1.1.2.

Mme Duranceau : Ça avait été lu, ça, j'imagine.

Le Président (M. Schneeberger) : Comment?

Mme Duranceau : Non, c'est beau.

• (10 h 50) •

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, bien, moi, je pense que... Étant donné que ça fait quand même plusieurs semaines, je vous inviterais à relire l'article en question.

Mme Duranceau : OK. C'est le député de Laurier-Dorion... 1.1.2, 1.1.4, 1.1.5.

Le Président (M. Schneeberger) : Souhaitez-vous qu'on suspende quelques instants ou...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : C'est 1.1.2.

Des voix : ...

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

(Suspension de la séance à 10 h 51)

(Reprise à 10 h 52)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons. Alors, député de Laurier-Dorion, excusez-moi, je ne savais pas que c'était vous qui aviez déposé cet article. Ce n'est pas mentionné. Alors, je vous laisse lire votre amendement.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, nous allons aborder un élément important, là, c'est la protection des locataires aînés. C'est l'article 1.1.2. Donc, il s'agit d'insérer, après l'article 1 du projet de loi, le suivant :

1.1.2. L'article 1959.1 de ce code est modifié par le remplacement :

1° au premier alinéa, de «70 ans» par «65 ans»;

2° au premier paragraphe du deuxième alinéa, de «70 ans» par «65 ans»;

3° au deuxième paragraphe du deuxième alinéa, de «70 ans» par «65 ans»;

4° au troisième paragraphe du deuxième alinéa, après «âgé de», de «70 ans» par «65 ans» et, après «de moins de», «70 ans» par «65 ans».

L'article 1959.1, tel qu'amendé, se lirait ainsi :

«1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 65 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins dix ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

«Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

«1° il est lui-même âgé de 65 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;

«2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de 65 ans ou plus;

«3° il est un propriétaire occupant âgé de 65 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 65 ans.»

Donc, M. le Président, on saura que... On va se rappeler que l'article 1959.1 est aussi connu comme la loi Françoise David parce que c'est elle qui l'a négocié dans une autre législature. C'était un projet d'une députée d'opposition, et qui visait à, justement, mieux protéger les locataires aînés, qui constituent une population particulièrement vulnérable pour les locataires qui procèdent à des évictions, souvent des évictions qui sont plus ou moins... plus ou moins conformes à la législation. Donc, c'est une population qui est facilement... on peut intimider plus facilement, qui connaissent moins leurs droits, qui sont moins aptes à... qui sont moins portés à défendre leurs droits, à aller se renseigner, font plus confiance à des figures d'autorité comme un propriétaire.

Donc, il était devenu évident que... Dans un contexte de crise du logement et de multiplication des procédures d'éviction, il était devenu évident qu'il était plus nécessaire que jamais de protéger davantage les locataires âgés. Aujourd'hui, avec l'approfondissement, comment dire, ou l'élargissement de la crise du logement, il est devenu nécessaire d'effectuer un autre tour de vis, si je puis m'exprimer ainsi, à cette législation-là pour mieux protéger les locataires âgés, qui, souvent, sont les victimes d'avis de la part de locataires peu scrupuleux. Dans ce sens-là, on propose de baisser le seuil d'âge à partir duquel on peut appliquer cette protection-là, tel que spécifié dans l'article 1959.1, de 70 ans à 65 ans.

D'ailleurs, on peut... on peut aisément se questionner sur la norme de 70 ans. Pourquoi 70 ans? Pourquoi pas 80 ans, pourquoi pas 69 ans, etc.? Il a été décidé, au moment de l'adoption de l'article 1959.1, que 70 ans, c'était une norme acceptable, mais toutefois on peut se... Dans une situation d'épidémie des procédures d'éviction, le 70 ans est loin d'être suffisant. Il est... il est temps d'abaisser cette norme-là à 65 ans ou plus. Et, 65 ans, pourquoi 65 ans? Parce qu'il est admis qu'au Québec, en tout cas... Parce que 65 ans... Il y a un seuil dans la vie d'une personne, c'est le seuil à partir... c'est l'âge à partir de laquelle on prend notre retraite. C'est notre... C'est un seuil qui est communément admis. On passe d'une catégorie de personnes qui travaillent, qui est dans la population active, à un statut de retraité.

Donc, en quelque sorte, le 65 ans, si... pour une personne à... une personne âgée, c'est ce que le 18 ans représente pour une personne jeune. C'est un seuil défini par les lois. À partir de 18 ans, on devient majeur et, à partir de 65 ans, on devient retraité. Donc, le 70 ans est, en quelque sorte, arbitraire. Et, dans le contexte actuel, encore une fois, d'épidémie des procédures d'éviction, il est nécessaire d'étendre ce critère-là à... de le baisser à 65 ans. Et c'est une demande largement partagée par l'ensemble des regroupements de personnes âgées, par l'ensemble des organismes qui s'occupent de défendre les droits des locataires et par toute une série d'organisations dans la société, qui considèrent que 70 ans est arbitraire et que, dans le contexte actuel, on doit davantage protéger les âgés contre les procédures d'éviction et remettre à 65 ans l'âge à partir duquel... de laquelle on peut... on peut être protégé par l'article 1959.1. Voilà, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos explications. Est-ce que nous avons des questions, commentaires sur l'amendement? Député des Îles-de-la-Madeleine. Bonjour.

M. Arseneau : Si vous permettez, M. le Président, je pense qu'ici on a un genre de moment de vérité, là. Si on veut véritablement que le projet de loi n° 31 apporte un bénéfice à des gens qui sont parmi les plus vulnérables, c'est le moment d'agir. C'est le moment d'agir pour les personnes âgées. Je pense qu'une amélioration de cet article-là, qui avait déjà été adopté à 70 ans, donc, abaisser l'âge à 65 ans, il y a d'autres amendements qui s'en viennent, du même genre, ça peut effectivement faire une différence. Ça peut nous permettre d'éviter des évictions aux gens qui, souvent, n'ont pas la capacité, n'ont pas les compétences, n'ont pas la volonté, parfois pas la santé, pas les moyens de se défendre face à des procédures d'éviction.

Et, M. le député de Laurier-Dorion l'a fort bien expliqué, l'âge de la retraite, selon les régimes des rentes et selon les pensions fédérales, c'est 65 ans. Et, entre 65 ans et 70 ans, que se passe-t-il de différent? Lorsqu'on est retraité, lorsqu'on a un revenu, là, selon les barèmes actuels, là, qui nous permettent d'être admissibles à un logement à loyer modique, que peut-il se passer de différent entre 65 ans et 70 ans? En fait, la seule chose, c'est qu'on devient plus vulnérable, mais on l'est autant à 65 ans qu'on l'est à 70 ans. C'est la raison pour laquelle je pense que...

Ce qui a changé aujourd'hui, c'est que le marché, à l'heure actuelle, est extrêmement défavorable aux locataires et que les locataires les plus vulnérables sont susceptibles d'être la cible d'éviction. Et on le voit de façon régulière dans les médias, pour ceux qui osent dénoncer. On nous dira que ça peut paraître anecdotique. Moi, je mettrais au défi l'État du Québec de faire une recension de ce qui se passe véritablement. Entre le moment où on a adopté l'article original, là, sur les 70 ans et aujourd'hui, la situation s'est dégradée sur le plan de l'accès à un loyer et par rapport à la crise du logement.

• (11 heures) •

Donc, si on veut véritablement faire la différence aujourd'hui, au moins pour une catégorie de la population, c'est-à-dire les personnes âgées, si on veut faire vraiment une différence, serrer la vis, donc, abaisser l'âge minimal, puis je pense qu'on peut faire autre chose aussi, c'est-à-dire, la durée du bail, là, antérieur à la procédure d'éviction, donc, réduire de 10 à cinq ans — on y reviendra tout à l'heure — je pense que c'est le geste à... le geste à poser. Et je vois mal comment on peut, aujourd'hui, dans la situation actuelle, dire qu'on est impuissants, comme législateurs, à agir. On a la capacité d'agir. On a l'occasion d'agir. On a un projet de loi ici. Il y a un amendement qui est proposé. C'est notre responsabilité, devant ces gens-là, d'agir avec bienveillance, avec détermination, avec conviction aussi pour améliorer leur sort.

Alors, M. le Président, j'ose espérer que la réponse de la ministre... Elle a eu amplement le temps d'y réfléchir pendant les dernières semaines. On a suspendu l'article pendant combien de temps? Deux mois? J'espère que la réflexion va nous permettre d'avancer de façon déterminée et résolue pour protéger les gens qui sont les plus vulnérables face à la crise du logement actuellement, les locataires et les locataires âgés.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les commentaires. Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Un autre élément pour encourager que l'âge soit 65 ans et non 70 ans, récemment, on a appris que, quand une personne est frappée d'invalidité, est reconnue invalide après un processus, le régime des rentes du Québec, une fois que la personne arrive à son 65e anniversaire... est punie, parce que leurs prestations sont réduites de 24 %, vu qu'elle a touché des prestations d'invalidité entre 60 et 65 ans. Donc, on ne parle pas seulement de personnes qui sont âgées, ici, mais des personnes qui sont invalides.

Et, comme, présentement, il y a plusieurs qui sont touchés par cet élément qui fait en sorte qu'il y a presque un quart de leurs prestations qui sont réduites annuellement, il serait d'autant plus important que ces gens-là aient, justement, une protection qui fait en sorte que ce n'est pas parce qu'ils se rendent à 65 ans, et là leur prestation est réduite, qu'ils sont dans une situation où, peut-être, leurs logements... leur accès au logement dans lequel ils sont n'est plus protégé.

Donc, je pense que, la question de 65 ans, il y a plusieurs éléments qui font en sorte que ça fait du sens qu'on le réduise à cet âge-là, d'autant plus, comme j'ai dit, qu'on parle spécifiquement, dans ce cas-là, des 65 ans et plus qui sont considérés... qui reçoivent des prestations d'invalidité. Donc, il ne faudrait surtout pas qu'eux soient pénalisés une deuxième fois. Donc, je joins ma voix à celle de mes collègues dans ce sens.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a des commentaires? Mme la ministre.

Mme Duranceau : ...M. le Président. Alors là, ici, on parle de l'âge, là, de faire passer l'âge de 70 à 65 ans. Je tiens d'abord à dire que je suis préoccupée par les situations d'éviction, qu'elles visent des gens en bas de 65, en bas de 70 ou en haut de 70 ans. Pour moi, c'était clair qu'il fallait agir à cet égard-là. Puis c'est ce qu'il fait, le projet de loi, hein? Au niveau des évictions, on vient renverser le fardeau de la preuve. Ça va être au propriétaire... Quand on dit : Les personnes âgées vont avoir plus de difficultés à se défendre, bien, c'est justement ce à quoi on vient répondre. On dit : Ça va être le propriétaire qui va devoir faire la preuve de sa bonne foi, s'il reprend le logement, et non plus le locataire. Si un locataire n'accepte pas l'éviction ou s'il n'y répond pas, il ne sera plus présumé avoir consenti à l'éviction. Le locateur devra aller s'adresser au tribunal pour pouvoir reprendre le logement. Ça fait qu'on vient changer, là, la façon de faire. On vient changer le fardeau de la preuve puis on vient mettre ça sur le dos des propriétaires, puis tout ça dans le but de protéger, justement, les gens qui sont les plus démunis.

On vient aussi, avec le projet de loi, fixer des indemnités minimales qui sont beaucoup plus importantes qu'avant, qui vont tenir compte du nombre d'années en logement. Alors, c'était clair, pour moi, qu'il fallait agir, puis c'est de cette façon-là qu'on agit au niveau des évictions, et peu importe l'âge, là, du locataire en question.

Je pense que, là, ici, on parle beaucoup... on parle beaucoup de l'âge, mais il ne faut pas non plus confondre les personnes âgées vulnérables puis l'âge de la retraite. Tu sais, c'est quand même deux choses. 65 ans, ça arrive vite. Il y a bien des gens qui ne sont pas vulnérables à 65 ans. Donc, on vient protéger les gens qui le sont avec les mesures d'éviction, puis c'est par là qu'on... c'est par là qu'on agit, M. le Président. Alors, moi, c'est la précision que je voulais donner, là, sur le débat quant à l'âge.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour les commentaires. Est-ce que nous avons d'autres... Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Il est important de... Évidemment, là, ce n'est pas toutes les personnes de 65 ans et plus qui sont extrêmement vulnérables, mais la ministre n'est pas sans savoir que, de façon générale, plus on avance en âge, et ça dépend de chaque cas particulier, là, mais plus on... il y a plus de fragilité, plus d'insécurité, justifiée ou pas, et plus de vulnérabilité. Et donc c'est au cours de ce qu'on a déjà appelé le troisième âge, là, qu'on retrouve plus de possibilités pour effectuer des abus de personnes, de personnes âgées. D'ailleurs, ce n'est pas un hasard si plusieurs personnes de très mauvaise foi se concentrent sur cette population-là pour, justement, profiter des personnes âgées. Heureusement, il y a toujours des personnes qui sont très réveillées et réussissent à exercer leurs droits.

Ceci étant dit, il faut se rappeler également qu'il n'y a qu'une faible minorité des locataires, peu importe l'âge, des jeunes et des moins jeunes, qui utilisent le Tribunal administratif du logement, pour différentes raisons, soit parce qu'ils ne connaissent pas leurs recours, soit parce qu'ils ne veulent pas de problème, soit parce qu'ils craignent des procédures qu'ils considèrent trop complexes, judiciaires, etc., là, bref, tout un ensemble de raisons qui font en sorte que seulement, en moyenne, 6 % des locataires, 6 % utilisent le Tribunal administratif du logement pour faire respecter leurs droits. Et ce pourcentage-là doit sans doute diminuer au fur et à mesure qu'on avance en âge, là.

Et il faut aussi considérer, et c'est important de se rappeler, là, les préjudices très importants, pour les personnes âgées, d'une procédure d'éviction, qu'elle soit justifiée ou pas. Ce n'est pas parce qu'une procédure d'éviction est justifiée et elle est faite conformément aux lois existantes que cela ne suscite pas un préjudice, un grand préjudice aux personnes âgées. Le fait d'abandonner un logement, pour n'importe qui, ça peut être, surtout pour les personnes qui ont vécu longtemps dans un logement et dans un milieu, dans une communauté... peut être un événement traumatisant qui provoque une détresse importante, et en particulier pour une personne âgée, et par surcroît si elle est à faibles revenus. Souvent, ces personnes-là, et on va y revenir dans un autre amendement, paient des loyers moins élevés, ce qui leur permet d'avoir un meilleur niveau de vie, justement, parce que les personnes âgées, de façon très générale, et on peut toujours trouver toutes sortes d'exceptions, mais demeurent plus longtemps dans un logement.

Et le fait d'être évincé, de devoir déménager provoque non seulement une détresse économique, parce que la personne devra sans doute se reloger dans un logement qui est beaucoup plus cher, selon le marché actuel, donc, ça provoque un appauvrissement important de ces personnes-là, un niveau d'anxiété élevé... Parce que chercher un appartement qui correspond à nos besoins et qui correspond à notre capacité de payer, dans le marché actuel, est une source de stress extrême pour n'importe... pour quiconque, mais en particulier pour une personne âgée.

• (11 h 10) •

Et donc les... Et le fait, le seul fait de s'installer et d'arriver à trouver quelque chose de convenable, sans doute à un prix majoré, dans un autre milieu... Parce que trouver un appartement dans le même quartier, pour une personne

ainée qui vient d'être évincée, c'est pratiquement impossible. Ces personnes-là doivent s'exiler dans un autre quartier, dans un autre milieu. Donc, ils perdent... Ces personnes-là perdent leurs repères personnels et sont, en quelque sorte, déracinées d'un milieu où ils ont... ces personnes-là ont réussi à créer des relations et à trouver un réseau, un réseau soit d'amitié ou soit d'organismes communautaires, un réseau sociocommunautaire, là, qui les satisfait, qui les rassure, qui leur vient en aide, là, au besoin, là. Ces personnes-là doivent s'exiler, se déraciner dans un autre milieu et s'y habituer, ce qui comporte aussi des pertes importantes en termes de repères... Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : Je m'excuse. Vous êtes dans votre envolée verbale, mais ça fait déjà plusieurs secondes que votre temps est dépassé, puis là j'essaie de vous laisser finir, mais vous n'arrêtez plus. Alors, je me dois de vous arrêter.

M. Fontecilla : Donc, j'ai dépassé mon 20 minutes, moi?

Le Président (M. Schneeberger) : Comment?

M. Fontecilla : J'ai dépassé mon 20 minutes?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

M. Fontecilla : Très bien.

Le Président (M. Schneeberger) : Parce que le temps était accumulé depuis l'automne, là, sur l'amendement.

M. Fontecilla : Ah!

Le Président (M. Schneeberger) : Bien oui, on n'a pas oublié, nous. Alors, je n'ai pas le choix, il faut que je fasse respecter les règles. Voilà. D'autres commentaires? Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Oui. Je suis surpris de la réponse de la ministre. Je pensais que le premier ministre avait dit qu'on voulait ébranler le statu quo, que c'était la volonté de le faire au cours des prochains mois, et là la ministre nous dit : Non, non, le statu quo nous convient fort bien.

Il y a une crise du logement. Il y a des personnes qui se voient évincées. Il y a des personnes plus vulnérables qui sont dans des situations intolérables. On pourrait, on a l'occasion d'augmenter le facteur de protection de l'État envers ces personnes les plus vulnérables puis on dit : Non, on ne procédera pas, parce que, dans un autre article, on renverse le fardeau de la preuve sur le locateur. Or, si on suit la logique, pourquoi ne pas tout simplement enlever le facteur d'âge, 70 ans? Pourquoi le facteur d'âge? Et puis, ça, j'aimerais entendre la ministre là-dessus. Pourquoi le facteur d'âge, parce que c'est de ça qu'il s'agit, pourquoi le statu quo sur le facteur d'âge, qui est complètement arbitraire, à 70 ans et non pas à 65 ans, alors qu'on sait très bien que l'âge régulier de la retraite au Québec, là, c'est reconnu par tous, je pense qu'on n'a pas besoin de faire une longue démonstration là-dessus, c'est 65 ans?

Et, à partir de 65 ans, si on est admissible au revenu... au logement à loyer modique, selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, ça veut dire qu'on n'a pas un gros salaire. Ça veut dire qu'essentiellement, là, on n'a pas atteint le plafond, on est sous le plafond du revenu déterminant... — comment on appelle ça? — le seuil des besoins impérieux. Si les mots ont un sens, les besoins impérieux, là, ça, ça veut dire période de... la pyramide de Maslow. Ça veut dire qu'il faut être en sécurité, ce qui induit aussi avoir un toit puis pouvoir se nourrir, besoins essentiels, donc, qu'on a un revenu qui nous permet de combler nos besoins essentiels. On a 65 ans, on a atteint l'âge de la retraite et on a vraisemblablement un revenu qui est non seulement limité, mais une capacité d'augmenter notre rémunération et notre revenu qui est nulle ou extrêmement faible.

Donc là, on fait face à une procédure d'éviction, de reprise de logement. Si l'État ne nous protège pas, si le fardeau de la preuve, qui repose sur le locataire, est admis et qu'il a une raison qui est reconnue, selon la loi, conforme, bien, on va avoir ces gens de 65 ans et plus qui se trouvent dans l'obligation, en pleine crise du logement, de se trouver un nouveau toit. Nécessairement, avec l'évolution des loyers telle qu'on le voit depuis quelques années, cette personne-là, 65 ans et plus, un revenu qui lui permet de répondre à ses besoins impérieux, y compris le loyer actuel, va devoir, nécessairement, se trouver un loyer, et, souhaite-t-on, dans la même région ou dans le même quartier qu'elle habite, avec peut-être son conjoint, sa conjointe, peu importe. À ce moment-là, il est évident, je pense qu'on peut le dire, que cette personne-là devra payer plus cher pour se trouver un nouveau logement. C'est précisément l'intention du législateur, à l'époque où on a fixé l'âge de 70 ans, c'est précisément la raison pour laquelle on a décidé d'ajouter au Code civil cet alinéa, cet amendement pour protéger ces personnes vulnérables à une période qu'on ne qualifiait pas, à l'époque, de crise du logement, dans un contexte qui était beaucoup plus favorable.

Alors, moi, j'aimerais quand même comprendre, de la part du ministre, comment elle peut justifier aujourd'hui, avec un projet de loi qui nous permet d'améliorer la protection des personnes les plus vulnérables... Comment est-ce qu'on peut dire que 70 ans, ça fonctionne, puis 65 ans, ça ne fonctionne pas? Quelle est la différence entre la personne qu'on veut protéger à 70 ans et la personne qu'on veut protéger à 65 ans, compte tenu de la capacité de cette personne-là, qui a atteint l'âge de la retraite, de se payer un loyer plus cher, vraisemblablement, suite à une éviction?

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député des Îles-de-la-Madeleine. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui, bien, écoutez, M. le Président, je le sais, que la situation est difficile pour plusieurs... plusieurs Québécois, plusieurs Québécoises, peu importe l'âge. L'objectif, dans le contexte actuel, c'est vraiment d'augmenter l'offre de logements pour que tous les Québécois puissent se loger convenablement, d'augmenter l'offre de logements hors marché pour avoir des loyers qui seront... qui seront abordables, justement, pour les Québécois les plus vulnérables.

Le projet de loi, évidemment, ne vise pas ça, là. Le projet de loi vient modifier certaines règles pour l'équilibre locataire-locateur. En matière d'éviction, je pense qu'on a adopté des bonnes mesures déjà, puis c'est de cette façon-là qu'on va aider les Québécois à être mieux protégés.

Encore une fois, là, le débat sur 70, 65 ans... Oui, 65 ans, c'est l'âge de la retraite, mais ce n'est pas parce que c'est l'âge de la retraite que tout le monde devient soudainement plus vulnérable. On protège les gens avec la mesure sur l'éviction, sur le renversement du fardeau de la preuve, sur des compensations qui sont plus respectueuses et plus importantes. Donc, c'est de cette façon-là qu'on vise à protéger les gens plus vulnérables.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Député des...

M. Arseneau : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, vous avez encore du temps.

M. Arseneau : ...pas qu'est-ce que j'avais d'accumulé avant, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Bien là, je ne l'ai pas sous les yeux parce que les chronos... Mais allez-y.

M. Arseneau : Bien, donc, si vous me donnez la parole, M. le Président, j'aimerais revenir sur la question d'augmenter l'offre de logements. On est tous d'accord. On est tous d'accord aussi qu'avec les programmes qui ont été mis en place ce n'est pas pour demain, là, puis que la loi, le projet de loi n° 31, là, il ne touche pas à ça, puis qu'un plan du gouvernement pour augmenter le nombre de logements pour les personnes vulnérables, pour les personnes qui ont besoin d'un logement... Ce n'est pas demain la veille qu'on va résorber le déficit. Alors là, ce n'est pas de ça qu'on parle. On parle de la protection des locataires, notamment. En tout cas, nous, on veut parler de la protection des locataires, des locataires les plus vulnérables, en période de crise du logement.

On a l'occasion, avec un projet législatif, d'améliorer la protection des gens les plus vulnérables. On nous dit : Tout le monde va être protégé également parce que le fardeau de la preuve est renversé sur la question des évictions. Nous, ce n'est pas le débat qu'on fait aujourd'hui. Le débat qu'on fait, c'est sur l'âge des gens qui sont davantage protégés par l'État, et on n'a pas fait la preuve qu'à 70 ans on avait davantage protection... besoin de protection que 65 ans. Mais ce dont on a fait la preuve, c'est que la situation, au moment de l'adoption de l'amendement au Code civil pour protéger les gens de 70 ans, le contexte de l'époque... Et le contexte d'aujourd'hui, il est complètement différent, M. le Président. On ne parlait pas, à ce moment-là, d'une crise du logement et on s'est donné la mission, comme législateurs, de protéger les gens qui étaient à la retraite puis qui avaient un revenu qui leur permet à peine de combler leurs besoins impérieux.

• (11 h 20) •

Aujourd'hui, on est dans une crise historique, jamais vue, les gens se font jeter dehors par leurs propriétaires, sans défense, et on dit : Bien non, suffisamment protégés, ces gens-là, on n'ira pas plus loin, 70 ans, c'est correct, 65 ans, non, non, ils ont encore l'option de se battre jusqu'à 70 ans, de trouver autre chose.

Nous, ce qu'on demande au gouvernement, c'est de faire la preuve qu'on peut faire davantage. C'est une police d'assurance, ce projet de loi là, cet article-là, là, 70 ans. On est bien conscients que tous les gens au Québec qui ont 70 ans et plus qui occupent un loyer ne vont pas se faire évincer. Mais, lorsque la procédure est entreprise, les conséquences financières, les conséquences sur le plan de la santé mentale et qui, éventuellement, découlent sur la santé physique, sur la détresse psychologique, elles sont évidentes et sont documentées. Elles sont tout aussi grandes lorsqu'on a 70 ans que lorsqu'on a 65 ans ou 68 ans, surtout lorsqu'on s'adresse à une clientèle qui, par un autre critère, définit qu'elles n'ont pas de grands moyens puis qu'elles n'ont pas non plus la capacité d'augmenter leurs revenus pour faire face à une hausse de loyer parce qu'on aura décidé qu'elles doivent déménager. C'est simplement ça, le plaidoyer qu'on veut faire.

Donc, encore une fois, je ne comprends pas pourquoi cette fermeture à améliorer la protection de l'État face à des gens qui ont un faible revenu, qui ont atteint l'âge de la retraite, qui se voient contraints de déménager, qui se voient mettre à la rue.

Et, malgré l'article dont on parle sur le fardeau de la preuve, ce n'est pas suffisant, parce qu'à ce compte-là, je répète, a contrario, on pourrait dire qu'on fait sauter l'article de 70 ans parce qu'à partir de ce moment-là l'article, la modification amenée par la ministre va être d'une telle efficacité que, peu importe l'âge, tout le monde est protégé, ce qui est faux, et je pense que la ministre le sait pertinemment. Si on a décidé de conserver le facteur 70, c'est parce qu'il y a encore des gens qui vont se trouver à la rue à partir de 70 ans et plus et qui vont être dans le trouble, qui vont devoir payer plus cher pour un loyer dont ils n'ont pas les moyens.

Alors, ce qu'on dit, c'est : La catégorie de ces gens-là, bien, elle ne commence pas à 70 ans, elle commence à 65 ans. Et, tout simplement, pourquoi on le fait aujourd'hui? Parce que la situation a changé. On jugeait, comme législateurs, comme gouvernement, comme Québécois, qu'on avait un devoir envers ces gens-là qui ont bâti le Québec

puis qui se retrouvent dans une position financière précaire, qui se voient mettre à la rue, et on a fixé, à ce moment-là, dans les conditions du marché, que 70 ans, c'était un âge à partir duquel il fallait que l'État intervienne. Notre plaidoyer aujourd'hui, c'est de dire que la situation a changé, pas pour le mieux, de façon très négative pour ces gens-là, pour les gens qui ont atteint l'âge de la retraite, et qui ont un faible revenu, et qui n'ont pas d'autre alternative. Sinon, ils déménageraient par eux-mêmes. Si les alternatives étaient si extraordinaires pour ces gens-là, bien, ils déménageraient par eux-mêmes. On n'attendrait pas l'éviction. Nécessairement, leur situation, leur bien-être va se dégrader. Protégeons-les, protégeons-les, et on peut le faire simplement par l'adoption de cet amendement qui est proposé par mon collègue de Laurier-Dorion.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Député de... Vous souhaitez intervenir? Non? Députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : ...la ministre nous parle des éléments d'éviction qui ont été... qui sont en place dans le projet de loi. Par contre, je ne vois pas pourquoi on ne peut pas avoir un élément parmi d'autres qui vient renforcer, justement, cette protection d'une population qui est plus vulnérable.

Les aînés, ça se peut que, par exemple, il y ait une certaine discrimination contre eux quand ils vont aller chercher un nouveau logement. Il y a plusieurs éléments qui font en sorte que leur situation peut être différente que celle d'autres personnes. Et il faut prendre tout ça en considération, parce que, comme on dit, on vit une crise du logement, on vit l'inflation, on vit des situations qui n'étaient pas présentes auparavant, et il faut s'assurer que nos plus vulnérables... Et ce n'est pas tout le monde de 65 ans qui est considéré vulnérable, mais il y en a plusieurs qui peuvent l'être, et il faut penser à ces gens-là. Et ce n'est pas parce qu'on a mis une mesure en place, qui est une mesure un petit peu parapluie, si vous voulez, qui touche toutes les tranches d'âge, tous les individus... et ne pas s'assurer, comme ça a été fait dans le passé pour les 70 ans et plus, qu'il y ait une considération et une protection additionnelles pour les gens de 65 ans et plus.

Donc, personnellement, je ne vois pas la raison pour laquelle on ne peut pas faire les deux. Justement, si le gouvernement est convaincu qu'il veut vraiment protéger les locataires et les vulnérables, la raison... Je ne vois pas pourquoi on ne mettrait pas les deux mesures en place plutôt que dire : Bien, celui sur les évictions devrait les protéger aussi, «devrait» étant entre guillemets, disons. Donc, encore une fois, une population qui est vulnérable, qui peut être discriminée contre, quand ils vont arriver au moment où ils doivent quitter leur logement, pour plusieurs raisons. Donc, on pense que ça devrait être également mis de l'avant dans le projet de loi.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. D'autres commentaires? Alors, s'il n'y a pas d'autre commentaire, nous allons mettre aux voix l'amendement déposé par le député de Laurier-Dorion. Est-ce que l'amendement qui... Oui.

M. Fontecilla : ...par appel nominal.

Le Président (M. Schneeberger) : Vote nominal, oui. Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article... (panne de son).

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Pour.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est... Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : J'aimerais déposer un autre amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, mais je veux juste finir, parce qu'il y a déjà d'autres amendements qui sont... que vous avez déposés aussi par la suite, là. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, M. le député de Laurier-Dorion, vous souhaitez déposer un autre amendement sur le même article? Parce que vous avez déjà un autre amendement aussi en lice qui était suspendu, qui était le 1.1.4.

M. Fontecilla : Sur le même sujet qu'on vient de traiter, là. C'est sur l'âge. Il est envoyé.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Là, vous souhaitez déposer un autre amendement.

M. Fontecilla : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Alors, par contre, il faut quand même que les gens puissent en prendre connaissance. Je vais devoir suspendre quelques... Mme la ministre.

Mme Duranceau : ...quelques minutes?

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

(Suspension de la séance à 11 h 27)

(Reprise à 11 h 30)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, M. le député de Laurier-Dorion souhaitait amener un nouvel amendement. Alors, M. le député de Laurier-Dorion, je vous écoute.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, toujours en lien avec la question de l'âge à partir de laquelle on est admissible à une protection contre les évictions, c'est... l'article, c'est : Insérer, après l'article 1 du projet de loi, le suivant :

1.1.2.1. L'article 1959.1 de ce code est modifié par le remplacement :

1° au premier alinéa, de «70 ans» par «67 ans»;

2° au premier paragraphe du deuxième alinéa, de «70 ans» par «67 ans»;

3° au deuxième paragraphe du deuxième alinéa, de «70 ans» par «67 ans»;

4° au troisième paragraphe du deuxième alinéa, après «âgé de», de «70 ans» par «67 ans» et, après «de moins de», de «70 ans» par «67 ans».

Est-ce que vous avez... Bon, je vais lire le reste, là : L'article 1959.1...

Des voix : ...

M. Fontecilla : Voilà. Donc, c'est ça. Avez-vous besoin que je lise? Parce qu'on ne fait que changer «67» par... «70» par «67». Est-ce que j'ai besoin de lire l'ensemble du texte?

Le Président (M. Schneeberger) : ...je pense que le... C'est similaire à l'article ou à l'amendement précédent, ça fait que, je pense, tout le monde avait compris le... du but. Alors, là-dessus, on... C'est parfait.

M. Fontecilla : OK. J'ose apporter cet... ce sous-amendement... cet amendement-là parce que peut-être que la ministre veut... aurait, comment dire, une réticence à... au 65 ans, parce que ça allonge de cinq ans le nombre d'années, là, dans le... pour lesquelles les propriétaires... les locataires âgés pourraient être protégés, ce qui fait quand même... ce qui pourrait concerner un très grand nombre de locataires. Et donc, dans une tentative de réduire ce bassin d'éventuels locataires protégés, j'ose avancer un 67 ans parce que, voilà, c'est deux ans de moins et peut-être que ça pourrait faire réfléchir la ministre. On avait déjà eu des discussions informelles par le passé, là, sur la notion de l'âge, et moi, je serais même prêt à accepter un 67 ans. Évidemment, ce n'est pas 65 comme je le voudrais et, encore une fois, ça exclut un certain nombre de locataires, mais, à tout prendre, 67, c'est mieux que 70 ans.

Ceci étant dit, M. le Président, j'aimerais revenir sur l'élément apporté par le collègue des Îles-de-la-Madeleine, là, concernant la réponse de la ministre nous disant que la modification apportée concernant le changement du fardeau de la preuve en cas d'éviction est amplement suffisante pour régler ce type de problème et de possibilité d'abus. Mais, si

c'était... c'était le... c'était le cas, c'est comme si on venait tout juste de trouver la formule magique pour éviter les abus, alors que... C'est un pas dans la bonne direction, et je suis... je suis bien d'accord avec cette disposition-là, mais c'est loin, c'est loin de régler l'ensemble des problèmes existants dans le monde locatif, tout particulièrement concernant les évictions. J'espère que ça va avoir un effet substantiel, mais je doute que cet article-là, concernant le changement du fardeau de la preuve en cas d'éviction, va régler un grand nombre de problèmes, parce qu'il va toujours se... il va toujours y avoir des locataires qui ne sont pas informés de leurs droits et des locateurs qui... heureusement, ils sont... il y en a une minorité, en tout cas, je l'espère, qui veulent profiter de la fragilité, de l'ignorance, on va se le dire, de la non-connaissance des lois, de la vulnérabilité de certains ménages pour tenter de procéder à des évictions.

Je le rappelle encore, il n'y a que 6 % des locataires qui ont recours, pour toutes sortes de causes, au Tribunal administratif du logement. Et donc il y a un très grand nombre qui n'y ont pas... n'y ont pas recours soit parce qu'une bonne quantité n'ont pas de problème, en tout cas, je l'espère, et on peut supposer que d'autres n'y ont pas recours parce qu'ils ne connaissent pas leurs... les possibilités que le droit leur offre, donc, l'argument comme quoi la disposition concernant le changement du fardeau de la preuve en cas d'éviction n'est pas... ne réussit pas à régler... à régler ces problèmes-là.

Ensuite, la ministre nous a... nous a fait mention de l'augmentation des indemnités en cas d'éviction, mais, encore une fois, deux aspects problématiques à cet argument-là. L'indemnité se produit lorsque l'éviction est déjà acquise, donc, les préjudices, pour l'aîné qui doit être... qui doit déménager, se trouver un logement beaucoup plus cher, se déraciner dans... et trouver des repères dans un nouveau milieu, les préjudices existent déjà pour ce locataire-là, et l'indemnité ne vient que partiellement compenser les préjudices causés. Et ce n'est pas l'argent qui va diminuer la perte des repères, le déracinement d'un locataire aîné. Ça peut consoler, ça peut aider, évidemment, là, mais c'est un... comment dire, c'est un remède qui est loin de... qui est loin de résoudre la problématique dans son ensemble.

Et, comme dernier élément, M. le Président, je pense que la question de l'éviction des locataires aînés, puis l'actualité regorge de ce type de cas, est en fait une tentative de ce que certains experts appellent l'optimisation des bâtiments, surtout lorsqu'un nouvel acheteur arrive, là. Donc, il s'agit fondamentalement de changer des locataires qui paient des loyers bas, parce que souvent ils restent depuis longtemps dans ces logements-là, pour avoir des nouveaux locataires qui vont payer des loyers beaucoup plus élevés. Il est amplement connu que c'est lors des changements de locataires qu'il y a une augmentation substantielle des loyers, ce qui contribue à l'augmentation du prix de l'immobilier en général. Donc, c'est une opération, avant tout et souvent, là, d'après les cas qu'on... que l'actualité nous fait connaître, c'est un cas typique d'opérations de... spéculatives, spéculatives qui, additionnées l'une à l'autre, agrégées, font en sorte de faire grimper les prix non seulement dans le locatif, mais les prix dans l'ensemble du secteur immobilier, ce qui est une opération nettement... est une dynamique qui est néfaste pour la santé économique d'une société et pour le bien-être des citoyens et citoyennes, qu'ils soient locataires ou... ou propriétaires. L'augmentation des prix, l'augmentation inconsidérée, ça a des effets... ça a des effets délétères, néfastes pour l'ensemble de la société.

Donc, tout en sachant que la procédure d'éviction d'une... de la population aînée vise souvent des... implique, plutôt, des... une pratique spéculative, je pense que la ministre devrait considérer ce point de vue là et tenter de colmater les brèches afin de limiter, autant que possible, les opérations spéculatives, là, qui... sur un public particulièrement vulnérable qui sont les locataires aînés.

Donc, dans ce sens... dans ce sens-là, si la ministre trouve que 65 ans, c'est un peu trop demander, bien là, je lui propose d'abaisser cette norme-là de 70 ans à 67 ans. Il va y avoir moins de locataires aînés qui vont être concernés, mais on va quand même élargir la protection de la loi Françoise David, là, pour mieux protéger les locataires contre les évictions. Donc, je fais un pas en avant. 67 ans, j'espère que ça pourra être un... ça pourra faire en sorte d'éliminer ou, en tout cas, d'amoindrir ses réticences à améliorer la loi Françoise David. Merci, M. le Président.

• (11 h 40) •

Le Président (M. Schneeberger) : ...M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce que nous avons un retour là-dessus, Mme la ministre? Ça va, oui?

Mme Duranceau : Non, ça va.

Le Président (M. Schneeberger) : Non? OK. Député des... — c'est beau? — des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Bien, merci, M. le Président. Alors, je pense que l'amendement, qui est de nous permettre de discuter des chiffres puis d'essayer de comprendre sur quelle base la ministre insiste tellement pour le statu quo eu égard à l'âge à partir duquel on peut davantage protéger les personnes en situation de vulnérabilité et en situation économiquement défavorable sur le plan du revenu maximum... J'aimerais comprendre si, pendant le temps où l'amendement initial, qui visait à réduire l'âge à 65 ans, entre ce moment-là puis aujourd'hui... Est-ce qu'on... est-ce qu'on a fait des vérifications? Est-ce qu'on a pu valider le fait qu'à partir d'un certain nombre d'indicateurs... que le 70 ans, c'était la meilleure décision que puissent prendre les législateurs et l'État du Québec, alors qu'entre 65 et 67 ou 70 cette protection-là n'était pas nécessaire, était frivole, était, essentiellement, contre-indiquée? Moi, c'est vraiment... Parce qu'on pourrait décider, là, un peu, là, comme ça, là, en jasant, que 70 ans, même, c'est beaucoup... beaucoup trop jeune. Moi, je connais des gens, j'ai des amis, j'ai des gens dans ma famille qui, à 75 ans, sont encore actifs, bon, et ainsi de suite. Mais...

Alors, sur quelle base on détermine que 70 ans, là, c'est l'âge exact à partir duquel il faut commencer à protéger les locataires face à des procédures de reprise ou d'éviction, et des locataires, je le précise, qui ont un revenu faible, un revenu qui leur permet, je le disais tout à l'heure, de répondre à leurs besoins impérieux, mais pas plus?

Donc, c'est déjà factuellement prouvé que ces gens-là, s'ils doivent se trouver un nouveau loyer dans une période de crise du logement, vont devoir payer plus cher et ils n'en ont pas les moyens. Donc, on imagine la situation qu'on leur fait subir. Et, dans les cas les plus dramatiques, ce sont des gens qui vont vivre des situations où ils ne peuvent tout simplement pas se trouver un appartement au même coût que celui qu'ils pouvaient se permettre auparavant. Et, sans vouloir changer de sujet, on ne peut pas, après ça, se surprendre que la crise du logement, l'augmentation des loyers, les procédures d'éviction, bien, ça a aussi un impact sur un phénomène qu'on déplore tous, je l'espère, là, de la même façon où, depuis deux ans, on voit l'itinérance au Québec doubler. C'est aussi des faits. On voit aussi de plus en plus de personnes âgées qui se retrouvent en situation d'itinérance.

Alors, moi, je voudrais... Ces éléments-là, ils font partie du paysage dans lequel on baigne depuis un certain nombre d'années, et j'aimerais qu'on me démontre que nos inquiétudes, sur la base des faits qui nous sont exposés bien souvent par les médias ou par des rapports gouvernementaux concernant, par exemple, le phénomène de l'itinérance ou par rapport au phénomène de la hausse des loyers... qu'on nous démontre qu'on s'inquiète pour rien.

Moi, je trouve ça très inquiétant de voir qu'il y a une crise du logement, qu'on a l'occasion de pouvoir davantage protéger les personnes qui sont âgées, qui ont atteint l'âge de la retraite ou qui dépassent l'âge de la retraite, qui ne sont pas propriétaires, qui ne sont pas propriétaires, ce sont des locataires, qui sont dans le même loyer depuis une dizaine d'années et davantage, donc, qu'on... et ils ont un revenu qui est minimal, qu'on dise que ces gens-là, bien oui, ils sont encore en forme puis ils peuvent se trouver autre chose. Leur capacité de trouver, de se trouver un autre logement au même prix dans le même voisinage est extrêmement faible. Du moins, c'est l'impression que je peux avoir.

Est-ce que le ministère, est-ce que Mme la ministre, avec son équipe, peut nous rassurer sur le fait qu'à 67 ans il n'y en a pas, de problème, là, pour les gens qui ont un revenu minimal puis qui sont susceptibles d'être évincés et... mais qu'à 70 ça devient grave, ça devient extrêmement sensible et important que l'État intervienne? Moi, je voudrais voir la différence, 67, 70. Il est où, le problème? Il faut tracer la ligne.

Nous, on vous propose des indicateurs qui sont basés sur l'âge de la retraite reconnu au Québec, sur le revenu minimal qui devient difficile à compléter, ou à améliorer, ou à augmenter sur la base d'un travail rémunéré lorsqu'on a atteint l'âge de la retraite. Y a-t-il d'autres indicateurs qui nous permettent de dire qu'entre 65 et 70 il n'y a pas de problème, mais que, rendu à 70 ans, il y a une espèce de phénomène qui fait que maintenant l'État doit intervenir pour donner un facteur de protection supplémentaire à ceux qui sont locataires depuis 10 ans? J'aimerais comprendre. J'aimerais comprendre.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Mme la députée de D'Arcy-McGee.

Mme Prass : Oui. Pour renchérir sur le collègue, dans le dernier dénombrement du gouvernement sur les chiffres sur l'itinérance, on a vu que 23 % des personnes qui se retrouvent dans la rue, c'est en raison d'éviction de leur appartement... de leur logement, plutôt. Et, comme on le dit, le dénombrement, aussi, démontrait que, par rapport... les années passées, il y a un nombre supérieur de personnes âgées qui se retrouvent... un nouveau phénomène, disons, qui se retrouvent en situation d'itinérance.

Alors, encore une fois, pour donner toute la protection qu'il faut à ces personnes-là, ceux qui sont dans les situations vulnérables, avec la réalité de la crise du logement, et pour diminuer ou à moins... réduire le nombre de personnes qui pourraient se retrouver dans la rue dans les prochaines années, 67 ans et plus, qui... excusez-moi, qui pourraient se retrouver en situation d'itinérance, je pense qu'encore une fois c'est question de mettre différentes mesures en place pour trouver le filet social.

Il y a différentes situations. Les personnes se retrouvent dans... dans différentes situations, et il faut s'assurer de leur donner tous les outils, avoir toutes les mesures pour bien les protéger, surtout compte tenu de la nouvelle réalité d'aujourd'hui. Et, justement, c'est un outil de plus pour... bien, essayer que notre population de personnes itinérantes ne croît pas en raison de... uniquement de la perte de logement, quand il y a eu des mesures qui auraient pu être mises en place comme celle-ci.

Donc, je pense qu'il faut prendre aussi cet aspect en considération à propos de cet amendement qui serait quand même, comme j'ai dit, une protection additionnelle pour des personnes.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. D'autres... Mme la ministre.

Mme Duranceau : ...M. le Président. Alors, comme vous le dites... comme la députée de D'Arcy-McGee le mentionne, il y a un filet social, un filet social au Québec. On agit en matière d'itinérance.

Le projet de loi n° 31 vient agir au niveau des évictions. On pense que c'est comme ça qu'on peut mieux protéger l'ensemble des Québécois. Puis la loi Françoise David, c'est un autre des outils. Il est déjà là. Il existe. Il est déjà là. Et la notion de 65 ans, là... L'âge de la retraite n'a pas changé depuis l'adoption du projet de loi Françoise David. C'était... On a statué, à ce moment-là, que c'était 70, puis c'est ça... c'est ça, le chiffre.

Et, si vous me permettez, M. le Président, j'aimerais demander à ma collègue députée de Labelle... Parce que, là, on voit la situation juste dans un sens puis les effets supposément favorables de modifier l'âge, mais il y a des effets aussi négatifs à aller vers ça. Et c'est pour ça qu'on maintient...

Sur cet élément-là, on bouge. On bouge avec le projet de loi. On brasse bien des choses. On brasse bien les façons de faire pour livrer plus de logements. Ça fait qu'il n'est aucunement question de statu quo quand on regarde notre gouvernement. Mais, au niveau de cet outil-là, il existe, il fonctionne. On le garde comme ça. Puis ma collègue la députée de Labelle va donner des cas qui font voir aussi l'envers de la médaille sur le terrain.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, pas de problème. Alors, députée de Labelle, allez-y.

Mme Jeannotte : Merci, M. le Président. Bien, je veux juste donner un exemple, parce que, dans les... J'ai eu la chance d'entendre les deux côtés de la médaille, comme on dit, des cas de locataires et des cas de propriétaires dans mon bureau de comté. Alors, ces cas-là sont importants, parce que les maisons, ils n'appartiennent pas à l'État. Des fois, on entend, du côté des oppositions, comme si le gouvernement pouvait tout faire, mais ces maisons-là n'appartiennent pas au... au gouvernement, ils appartiennent à des gens. Ces gens-là, ce sont des propriétaires, hein, les locateurs.

• (11 h 50) •

Moi, j'ai eu la chance, dans mon bureau de comté, d'entendre les deux parties. Je vais vous donner, M. le Président, un cas concret que j'ai vécu. Le monsieur, il a un bungalow qu'il loue, et puis, lui, son intention à sa retraite, c'était de le reprendre. Et là il vient me voir puis il dit : Ça n'a pas de bon sens, à cause de la clause Françoise David, je vais avoir 60 ans, je prends ma retraite, mais ma locataire, elle a 70 ans, je ne peux plus reprendre, Mme Jeannotte, moi, c'était mon... Puis ce n'est pas quelqu'un de riche.

On oublie, donc, vous comprenez, le fait que les maisons n'appartiennent pas au gouvernement, elles appartiennent à des gens. Ça fait que, déjà, le gouvernement, en ayant gardé la clause David, démontre son empathie puis sa compréhension des faits que, du côté des locataires, c'est difficile, mais, pour le propriétaire, lui, là, il n'est pas content. Il aurait voulu qu'on amende pour qu'il puisse reprendre son bungalow à sa retraite. Il ne peut pas le faire à l'heure où on se parle.

Puis l'autre chose que je voudrais dire à propos de l'âge, oui, ça peut sembler arbitraire, mais ça discrimine. Savez-vous ça a été quoi, sa réaction, lui? Ça a été : Vous savez quoi, il n'y a plus personne qui va louer à des personnes âgées. Ça fait qu'il y a des effets pervers. Ça fait que, qu'on baisse à 67, selon moi, ça pourrait même entraîner des effets encore plus pervers, parce que, là, tu vois quelqu'un arriver à 60 ans pour louer ton logement, quand tu es locateur, et tu pourrais dire — c'est encore pire : Elle, je ne la veux pas. Comprenez-vous? On augmente encore plus la discrimination potentielle.

Par contre, le gouvernement, en ayant laissé la clause David à 70 ans... Et le 10 ans, c'est déjà... c'est une avancée qu'on avait comme société au Québec, dans le sens que c'est un filet social, mais ça ne fait pas l'affaire de tous les locateurs, là, loin de là.

Donc, je ne sais pas si j'ai été claire, mais c'est un équilibre. Et il n'y a pas de statu quo là-dedans. Quand la ministre dit : Au contraire, la personne peut aller devant le TAL et faire valoir ses droits, de part et d'autre, les deux côtés de la médaille peuvent aller à notre outil qui est... qui est extraordinaire au Québec, qui s'appelle le TAL, qui va... qui aide énormément nos locataires et nos aînés. C'est ça qu'on souhaite puis c'est ça qu'on fait avec l'actuel projet de loi. Merci.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, députée de Labelle. Est-ce que nous avons d'autres commentaires? S'il n'y a pas d'autre commentaire... Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Tout d'abord, justement, chère collègue, si, dans le cas que vous nous présentez d'un monsieur âgé de 60 ans... Évidemment, aujourd'hui, d'après ce que je comprends, sa locataire est admissible à la loi Françoise David. Donc, lui, il faudrait qu'il attende 10 ans avant d'y avoir... d'y avoir accès. Et, avec l'amendement que... le premier amendement que j'ai proposé, eh bien, il n'aurait qu'à attendre cinq ans. Donc, ça pourrait l'avantager, là. Ça va... ça va dans les deux sens, cette question-là. Donc, ça peut avantager quelque locateur qui voudrait avoir accès à un logement pour lui-même, parce que l'exception est déjà prévue dans l'article de loi. Cette mesure-là pourrait avantager et les locataires et les locateurs, selon les circonstances, donc, raison de plus de... d'abaisser le seuil minimal pour avoir accès à cette... à cette protection-là.

Évidemment, je crois que, dans votre intervention, chère collègue, là, on voit... on voit le... un peu le fond de la réticence gouvernementale, parce que ça ne fait pas l'affaire de tous les locateurs, et je reprends... je reprends vos mots. Évidemment, ce n'est pas tous les locateurs qui voudraient avoir... qui voudraient évincer des locataires aînés pour s'installer lui-même ou quelqu'un de leur famille, là. Le cas de figure beaucoup plus courant, là, c'est le locateur qui veut tout simplement évincer un locataire aîné parce qu'il ne paie pas cher, et il faut qu'il optimise, entre guillemets, son bâtiment, donc, remplacer ce locataire-là qui ne paie pas cher par un locataire qui va payer... qui va payer plus cher. C'est ça... De façon générale, c'est ça, le but de l'opération, là.

Et d'ailleurs la version actuelle prévoit certaines exceptions qui avantagent, justement, le locateur qui voudrait utiliser le logement pour lui-même ou pour un membre de sa famille. Donc, cette possibilité-là est... est considérée, mais c'est surtout pour éviter le phénomène des abus visant les spéculations dans le domaine locatif, là, que la loi Françoise David visait à éviter tant bien que mal. Et on pourrait l'améliorer grandement si on changeait un tout petit peu les critères.

Mais, moi, la question qui me... qui me taraude, M. le Président, là, c'est qu'on voit ici qu'il n'y a non pas... Si on regarde la chose non pas strictement du point de vue des usagers, ou des consommateurs de logements, ou des consommateurs qui offrent des logements, parce qu'on pourrait le voir comme ça aussi, mais non pas du point de vue individuel, et c'est important, et je suis le premier à considérer tout d'abord cette... ce point de vue là, c'est-à-dire l'effet de notre législation sur des cas... des cas concrets, mais, si on voyait, de l'autre côté, d'un point de vue macro, d'un point de vue plus, comment dire, d'ensemble, et si... ce que j'ai mentionné il y a quelques minutes, si on considérait la... l'effet des évictions qui se sont multipliées depuis quelques années, en particulier sur la population aînée, quel

effet cela peut avoir sur l'économie, si l'on peut dire, l'économie du monde locatif ou immobilier, là, est-ce que... La question fondamentale que j'aimerais poser à la ministre, là, est à savoir si elle est préoccupée par l'inflation des loyers dans le domaine locatif.

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

Mme Duranceau : Bien, écoutez, je vais répondre, là. C'est sûr que je suis préoccupée, là. Je veux dire, on est tous conscients de la gravité de la crise du logement. Et moi, je travaille sur augmenter l'offre de logements, faire différemment, construire plus vite, avec les bons partenaires puis avec des outils financiers performants. Mais là je pense que ça dépasse le cadre du projet de loi, là. En tout cas, on n'en traite pas dans le projet de loi pour le moment, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Ça va, député de Laurier-Dorion?

M. Fontecilla : ...la ministre est préoccupée et elle nous dit que la solution, c'est la création de... le développement de l'offre, de l'offre locative, entre autres. Fort bien, là, mais on a entendu, lors des consultations... consultations pour le PL n° 31, entre autres le FRAPRU, qui nous disait, là, il y a... de façon très pédagogique, là, qu'il y a... Grosso modo, il y a deux secteurs, il y a la... deux domaines. Il y a la création de nouveaux logements, et ça, c'est un monde en soi, on aura l'occasion de discuter amplement de cet... de cet aspect des politiques gouvernementales là, mais il y a aussi le... la création du... bien, non pas la création, mais le domaine de... du locatif ou de l'immobilier déjà existant, en particulier dans le secteur locatif, qui est aussi une source de... une source de spéculation foncière. Avec tout l'appareillage institutionnel qu'on a mis en place, là, il produit quand même une augmentation... une augmentation du prix de l'immobilier de façon générale, y compris pour la construction... la construction neuve, là. Donc, il faut agir dans un domaine, c'est-à-dire la création de nouveaux logements, mais aussi il faut faire en sorte... pour que le secteur déjà existant ne s'emballe pas et produise une bulle spéculative, là.

Est-ce que... Pour la ministre, la question qui se pose : Est-ce qu'elle est consciente de ce problème-là et si, pour elle, c'est un impératif politique de contrôler l'inflation de la bulle spéculative dans le secteur locatif?

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

Mme Duranceau : Je n'ai pas d'autre commentaire.

Le Président (M. Schneeberger) : Vous n'avez pas d'autre commentaire.

Mme Jeannotte : Bien, moi, j'en ai un, commentaire, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, députée de Labelle.

Mme Jeannotte : Oui. Merci. Si la ministre n'avait pas de... Si elle n'était pas sensible, on ne serait pas en train de travailler le projet de loi n° 31. Nous avons la preuve, au Québec, que le Tribunal administratif du logement fonctionne. Pourquoi? Parce que les loyers sont les plus bas dans tout le Canada. Ça fait que ça fonctionne. Puis on est en train de bonifier le Tribunal administratif du logement avec le PL n° 31. Ça fait que je ne comprends pas qu'est-ce que... votre intervention. Expliquez-moi. Mais on travaille fort pour bonifier le Tribunal administratif du logement pour qu'il ait encore plus de dents, de mordant. C'est ce qu'on fait en renversant le fardeau de la preuve, par exemple. Ça fait que c'était plus fort que moi, là. Mais, ayant rencontré les deux groupes, il faut être réaliste, à un moment donné. On a des outils au Québec. Il faut le reconnaître. Ce sont des faits, ne trouvez-vous pas?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, député de Laurier-Dorion.

• (12 heures) •

M. Fontecilla : La députée de Labelle, elle me dit qu'elle ne comprend pas. Bien, écoutez, il me semble que c'est relativement... relativement simple. Elle nous dit que la situation au Québec est différente de celle du Canada. Elle est meilleure... La situation au Québec est meilleure que dans le reste du Canada, là, mais je me permets de lui rappeler, et corrigez-moi, les collègues, là, que l'augmentation des loyers, seulement pour la dernière année, là, en 2023, là, c'était une augmentation de 18 % en moyenne. Et ça, ça, c'est une augmentation en moyenne, hein, en moyenne. Donc, si ça... On peut voir ces chiffres-là de deux façons, soit qu'il n'y a pas de problème ou soit que, bien, c'est toujours pire ailleurs, là. Donc, on peut... on peut se consoler ou soit considérer une augmentation de 10 %... de 18 % de loyer comme un problème, là.

Et je reconnais les acquis et les bienfaits de l'existence du Tribunal administratif du logement. Heureusement qu'il existe, parce que sinon cette augmentation de 18 % en moyenne serait beaucoup plus importante. Peut-être, c'est grâce, justement, à l'existence du Tribunal administratif du logement, donc, d'une certaine façon, à une instance qui régleme ce marché-là que la situation n'a pas... n'a pas empiré, en comparaison avec d'autres juridictions où ce type d'institution n'existe pas. Mais ce que nous... ce que moi, j'avance, là, c'est que ce n'est pas suffisant. Il faut aller encore plus loin, là, pour contrôler cette inflation, cette bulle spéculative, là, dans le secteur... le secteur locatif, qui se manifeste tout particulièrement dans le phénomène des évictions des personnes... personnes âgées.

Donc, la question est à savoir si le gouvernement considère que c'est une problématique à laquelle il faut s'attaquer ou qu'il n'y a pas de problématique là, et puis la solution se trouve dans l'espoir qu'un jour on va construire assez de logements pour avoir une offre plus... plus importante, et ça, ça va prendre quelques années, donc, qu'on a, justement, à prendre notre mal en patience et attendre que le marché produise des centaines de milliers de logements, parce que c'est ça dont on parle. Les estimés disent qu'il faut produire comme... bien, plusieurs centaines de milliers de logements. Ça ne va pas être fait demain matin.

Et, pendant ce temps-là, les marchés locatifs existants s'emballent, vivent une crise... une bulle spéculative, là. Et les moyens qui sont mis de l'avant, et c'est sur ça qu'on se... on est en train de se questionner, sont-ils suffisants ou pas? Moi, je pense qu'ils ne sont pas suffisants, en particulier dans le domaine de... dans le secteur des évictions de locataires âgés. Et la question que je pose, là, c'est si, pour le gouvernement, la question de la bulle spéculative est un problème, s'il faut s'y attaquer. Et une bonne façon de s'y attaquer, c'est de tenter de fermer cette brèche-là concernant les évictions des personnes âgées.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. D'autres commentaires? Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Oui. Bon, bien, je reviens sur la question de l'âge. C'est de ça qu'il est question. On parle de réduire l'âge de 70 à 67 ans. On a fait le plaidoyer tout à l'heure sur l'âge de la retraite. La ministre nous a dit tout à l'heure, dans sa plus récente réponse, que l'âge de la retraite n'avait pas changé depuis l'adoption de cette mesure. On le sait. Ce qu'on dit, ce sur quoi on insiste, le contexte, au Québec, en ce qui concerne l'accès au logement locatif, il a changé. Il a changé de façon magistrale et négative pour les locataires. Et évidemment, pour les locataires qui ont un faible revenu, c'est encore pire.

Donc, j'aimerais savoir si la ministre admet que la situation n'est plus la même qu'à l'époque où on a adopté cette règle-là, si elle admet que la situation s'est détériorée, notamment pendant la première année du mandat de ce gouvernement, qui niait la crise du logement. La situation s'est détériorée année après année.

Nous sommes devant un projet de loi qui, je croyais, visait à faire en sorte que l'État du Québec améliore les choses pour les gens qui sont victimes de la crise du logement. On a des victimes à l'ensemble... dans l'ensemble du Québec, donc, des gens qui ont de la difficulté à se loger. Il y a des gens qui ont davantage de difficultés à se loger en fonction de l'augmentation des coûts, qui n'ont pas les moyens, qui sont passés l'âge de la retraite, et dont le revenu est limité, et dont la capacité d'augmenter le revenu est nulle ou sinon très faible. On a l'occasion d'améliorer leur sort. C'est une question de volonté politique. À travers un projet de loi, une mesure législative qui nous permettrait de dire que, depuis huit ans, depuis l'adoption de cet amendement au Code civil qui permet de protéger... là où l'État a décidé de protéger les plus vulnérables, les personnes les plus âgées, celles de 70 ans et plus qui occupent un logement depuis 10 ans, on a l'occasion, donc, d'améliorer la situation ou, disons, simplement, si on ne veut pas l'améliorer, d'ajuster les règles au nouveau contexte qui est celui du Québec, où le prix des loyers a augmenté et où le nombre de loyers disponibles... Donc, le nombre de loyers ou la proportion des loyers inoccupés est à zéro dans bien des cas, et on se refuse de le faire.

Alors là, on essaie de comprendre. Est-ce qu'il y a des indicateurs... il y a de l'information, sur l'indicateur 70, qui nous permet de dire que ça fonctionne... ça fonctionne autant lorsque le marché est en équilibre que lorsque le marché est complètement déséquilibré? Moi, j'ai des gros doutes là-dessus. Si la situation change... Habituellement, c'est la raison pour laquelle on existe comme législateurs. C'est d'ajuster les lois pour prendre acte d'une situation, d'un contexte qui peut être différent puis qui n'est pas nécessairement passager.

En tout cas, il faudrait éviter de tomber dans l'angélisme ou de se mettre des lunettes roses puis de penser qu'avec un plan qui est encore inexistant de la part du gouvernement... qu'on va réussir à augmenter le nombre de loyers, de logements, de telle sorte qu'on n'aura plus besoin de ces mesures-là sur lesquelles on se penche, là, depuis déjà quelques mois dans le projet de loi n° 31. C'est illusoire. On est en train de se dire qu'on a l'occasion de renforcer le filet social par différents moyens.

Et je ne rejette pas d'emblée tout ce qu'il y a dans le projet de loi, les articles qui ont déjà été écrits. Ce qu'on dit... On l'a dit dès le début, lorsqu'on a fait ces propositions d'amendement, qu'on pouvait faire davantage, qu'on pouvait faire mieux, qu'on pouvait faire plus que ce que la ministre proposait déjà, notamment dans l'argumentaire qu'elle nous sert depuis tout à l'heure sur le fardeau de la preuve qui est renversé. Alors, politiquement, on peut se servir d'un coffre à outils qui est beaucoup plus large que ce que la ministre veut se donner la peine d'utiliser, et elle nous dit : Non, ça fonctionne suffisamment bien, là, pour la protection des personnes âgées, alors que les faits nous disent le contraire au jour le jour avec des indicateurs qui sont fiables, c'est-à-dire le prix des loyers, notamment, et on essaie de deviner, on essaie de comprendre pourquoi.

Et je vous dirais que le chat est un peu sorti du sac tout à l'heure avec l'intervention de la députée de Labelle, qui nous dit : Bien là, on n'est pas là pour essayer de régler la question, là, du manque de logements puis de l'impact sur les locataires, il faut considérer les locateurs aussi. Puis là je dis : OK, considérons les locateurs aussi. Et est-ce qu'on peut dire que, dans les situations précises d'éviction pour les personnes de plus de 65 ans, de 67 ans, de 70 ans, ils sont plus à plaindre que ceux qui se retrouvent sans toit? C'est une question, là, d'échelle de valeurs, disons, là. C'est une question de besoins impérieux. On en parlait tout à l'heure.

Est-ce que, dans cette situation-là, pour... on a... on a des données qui nous permettent de dire qu'il y a un très grand nombre ou il y a un nombre, même, important de locateurs, là, qui sont dans une situation intenable parce qu'ils ont un locataire qui est âgé, puis qui est là, puis qui paie son loyer mais qui ne paie pas assez cher à son point de vue ou qui utilise un loyer qu'on voudrait bien utiliser à sa place? Je n'ai pas cette... ces indications-là. Je n'ai pas

d'information à l'effet que la situation des locateurs est celle qu'on doit résorber aujourd'hui, là, à travers le processus législatif qu'on... dans lequel on est impliqués aujourd'hui.

• (12 h 10) •

Moi, je présumais que, si on avait déposé un projet de loi dans le cadre d'une crise du logement inédite et historique... que l'on s'attaquerait à adopter des mesures, on s'appliquerait à adopter des mesures qui permettraient de soulager la crise pour ceux qui la vivent, c'est-à-dire pour ceux qui louent, notamment, des logements et qui n'ont pas... et qui n'ont pas l'embarras du choix, loin de là, qui sont dans un marché qui est en déséquilibre, où le prix des logements augmente et augmente encore davantage lorsqu'il y a changement de locataire suite à une éviction, suite à une reprise, suite à une rénoviction, et que c'était là-dessus qu'il fallait agir.

On a l'occasion de le faire. On multiplie les amendements et on ne voit pas pourquoi ce qui était considéré comme une mesure progressiste, une mesure généreuse, une mesure justifiée, légitime de la part de l'État, de... je le dirais dans un langage, j'imagine, qui ferait écho de l'autre côté, là, qui va peut-être restreindre un peu la capacité du locateur, là, de faire ce qu'il veut, quand il veut, où il veut avec son... avec son logement, là, donc, restreindre un peu cette capacité-là, là, pour le bien de ceux qui n'ont pas les moyens de se reloger... Et donc c'était un pas dans la bonne direction.

Aujourd'hui, on dit : Bien, le contexte a changé, il faut peut-être améliorer le filet de protection. Et ce qu'on constate, c'est que la volonté politique n'y est pas. Mais ça, on en prend acte, là. On le note, là.

Lorsqu'on va voir des cas où les gens sont mal pris, ne sont pas en mesure de se trouver un logement, puis qu'ils ont atteint l'âge de la retraite, puis qu'ils ont un revenu minimal, un revenu, là, qui, dans certaines régions, dont la mienne, là, un revenu annuel qui est inférieur à l'augmentation de salaire que se sont donnée les députés, votée par la CAQ il n'y a pas un an de ça, puis qu'on dit que, ces gens-là, là, bien, on ne les protégera pas davantage, alors qu'on a l'occasion de le faire, bien, moi, ça me gêne. Ça me rend très, très mal à l'aise. Ce ne sont pas des gens qui ont la capacité d'absorber les hausses de loyer qui sont liées à la recherche d'un nouveau logement lorsqu'on a plus de 65 ans, puis qu'on a un marché qui est saturé, puis qu'on sait très bien que cette procédure-là d'éviction ou de reprise va faire en sorte de continuer à doper les prix des loyers ici, au Québec.

Qu'on ne vienne pas nous faire la comparaison avec l'Ontario, avec la Colombie-Britannique, parce que ça ne tient pas la route. On compare des pommes avec des pommes. On compare la situation du Québec avec la situation du Québec. Et, au Québec, en 2015-2016, on a décidé qu'on protégeait les personnes les plus vulnérables, celles qui n'avaient pas un loyer très, très élevé, qui n'avaient pas la capacité d'augmenter leur revenu disponible, puis qui se trouvaient dans une situation où ils pourraient être évincés, puis qui occupaient un loyer depuis 10 ans. On dit que la situation a changé, Québec versus Québec. Il n'y a plus de loyer pour eux s'ils se font évincer. On dit qu'on ne va pas les protéger davantage parce que, bien, on ne sait pas trop pourquoi, mais ce qu'on sait, c'est qu'il y a peut-être des locateurs qui vont être lésés dans cette protection-là.

Il faut quand même mentionner que, si l'article et si l'amendement étaient adoptés, l'âge de 67 ans, ça vaut pour le locataire comme pour le locateur. Donc, le locateur peut reprendre possession de son logement s'il a l'âge de 67 ans. On a vu un cas aujourd'hui, dans l'actualité, où il y a une procédure qui nous... qui permet au locateur, s'il a besoin de son loyer pour s'en servir, pour héberger, pour donner un toit à quelqu'un de sa famille qui a l'âge requis... Il peut le faire. Pourtant, cette situation-là fait la une comme quoi cette dame-là qui va être évincée est dans une situation précaire. Mais on sait que la loi permet au locateur et à la personne de sa famille d'agir. Donc, on a une situation où la loi s'applique.

Ce qu'on dit, c'est qu'on ne veut pas la multiplication de ces phénomènes-là où on va évincer les personnes de plus de 65 ans qui n'ont pas la capacité de se payer un nouveau logement à un coût supérieur, alors qu'ils occupent déjà le loyer depuis un certain temps puis qu'ils ont un revenu... souvent, un revenu limité et fixe, qui peut être, évidemment, un revenu de retraite... de retraite, privé ou public.

Et, encore une fois, j'insiste sur le fait que la situation a changé. C'est la raison principale pour laquelle les lois évoluent, les règlements sont amendés, les législateurs se penchent sur un phénomène. Et je pense qu'on est tous ici parce qu'on reconnaît enfin qu'il y a une crise du logement et qu'il faut agir.

La ministre agit dans un certain nombre d'articles qu'elle a déposés, qu'elle a présentés dans son projet de loi. Nous voulons bonifier la protection. On veut bonifier le processus. Pourquoi s'arrêter en si bon chemin? Si on me disait qu'il y a un coût pour l'État, il y a un coût pour les citoyens du Québec, il y a un impact négatif sur le développement de l'État du Québec, bien là, on pourrait en discuter un peu. On vient bonifier le sort des personnes les plus vulnérables, et l'argument qu'on nous sert, c'est : Bien, il y a huit ans, ça fonctionnait, puis on ne reconnaît pas que le contexte a changé, ou encore : Ça pourrait porter préjudice à certains locateurs.

Alors, moi, ce que je dis, c'est : La loi prévoit encore que les locateurs, à certaines conditions, peuvent reprendre leurs logements. C'est possible de le faire avec l'âge de 70 ans, c'est aussi possible à 65 ans, ce serait aussi possible à 67 ans. Et, si on décide de le faire, on sait que ça aura un effet positif sur un certain nombre de personnes, de concitoyens ou de concitoyennes du Québec qui sont parmi les plus vulnérables. Et on sait que, si on ne le fait pas, il y aura des cas, on ne sait pas combien, mais il y aura des situations... Et ça, moi, j'aimerais qu'on ait les chiffres, mais on n'est pas capables... Nous, on n'a pas la capacité de l'État d'aller les chercher, mais on va les voir apparaître et on se dira : Pourquoi on n'a pas fait ça? On avait l'occasion de le faire. Oui, bien, il a fallu trancher.

Il a fallu trancher sur quelle base? C'est la question que je nous pose. Mais, si on le tranche sur la base des coûts, ça ne tient pas la route. Si on le tranche sur la base d'une décision qui a été prise sur huit ans puis qui doit rester, même si le contexte a changé, ça ne tient pas la route. Et, si on tranche négativement sous l'angle où il y a quelques locateurs qui pourraient se sentir lésés, bien alors, la question, elle revient : Qui veut-on aider davantage? Est-ce que ce sont les propriétaires dans des cas très très, très pointus, là, ou des personnes vulnérables? Merci beaucoup, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Député des Îles-de-la-Madeleine, votre temps est écoulé. Est-ce que nous avons d'autres interventions? Pas d'autres interventions? Alors, nous allons mettre aux voix... En passant, il y avait une petite erreur. Avant de mettre aux voix le... La numérotation de l'article, il s'est... Vous aviez nommé 1.1.2.1, mais, dans le fond, c'est 1.1.2, parce que l'amendement précédent n'avait pas été adopté. Alors, c'est 1.1.2. C'est un nouvel amendement. Est-ce que l'amendement déposé par le député de Laurier-Dorion est adopté?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Par vote nominal.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Pour.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Nous allons maintenant continuer notre cédule, qui est l'amendement qui avait été suspendu, un amendement qui est l'article 1.1.4, déposé par le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : M. le Président, donc, c'est l'article... un amendement, l'article 1.1.4 modifiant l'article 1959.1 : Insérer, après l'article 1 du projet de loi, l'article suivant :

1.1.4. Insérer, au premier alinéa de l'article 1959.1 de ce code, après «ou inférieur au», les mots «montant équivalent à 150 % du».

L'article 1959, tel qu'amendé, se lirait ainsi :

«1959.1. Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins dix ans et a un revenu égal ou inférieur au montant équivalent à 150 % du revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1).

«Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

«1° il est lui-même âgé de 70 ans ou plus et souhaite reprendre le logement pour s'y loger;

«2° le bénéficiaire de la reprise est âgé de [10] ans ou plus;

«3° il est un propriétaire occupant âgé de 70 ans ou plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.»

• (12 h 20) •

Voilà, M. le Président. Donc, pour expliquer cet amendement-là, la loi Françoise David stipule... bien, il y a trois critères, fondamentalement. On en a traité deux. Le premier, c'est d'avoir 70 ans. Nous, on proposait d'aller à 65 ans. Le deuxième critère, c'est de rester... d'être resté au moins 10 ans dans le logement avant d'être admissible à cette protection-là. Je pense qu'il va y avoir un amendement pour modifier cette période-là. Et le troisième critère, c'est le revenu. Le revenu, c'est... Il était pour... Il faut avoir un revenu maximal, tel que spécifié dans la loi Françoise David, là.

C'est que ce revenu-là permet à la personne d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Donc, grosso modo, il faut... il faut être assez pauvre pour être admis dans un HLM. Et, on va se le rappeler, les montants pour être admissible à un HLM, là, sont assez... sont assez bas. Il faut être parmi les personnes les plus pauvres de la société pour être admissible à une habitation à loyer modique. Et je suis tout à fait d'accord avec cette disposition-là, c'est-à-dire les HLM doivent nécessairement et impérativement... ne doivent être accessibles qu'à la population à plus faibles revenus du Québec, mais, en faisant en sorte de lier la protection de... contre les évictions de la loi Françoise David au revenu... au revenu pour être admissible à un HLM, on exclut énormément de gens de la société... d'ânés de la société québécoise, parce qu'il faut être un aîné particulièrement pauvre pour être admissible à... pour être admissible à la protection de la loi Françoise David.

Donc, nous, ce qu'on propose, fondamentalement, c'est de hausser de moitié à peu près les revenus admissibles pour que plus d'ânés puissent être admissibles à la loi Françoise David. C'est un peu difficile de donner un chiffre absolu parce que le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique change selon les régions. Il est différent. Donc, ce n'est pas possible de donner un montant absolu, là. C'est un pourcentage qu'on avance, donc, 150 %, et nous croyons que... Dans l'optique de rendre plus... étendre la protection de la loi Françoise David à plus, à davantage d'ânés, un montant de 150 % nous paraît nécessaire.

Donc, il faut non seulement abaisser l'âge minimal pour être admissible à cette loi-là, non seulement baisser le nombre d'années où il faut demeurer dans un logement pour être admissible à cette loi-là, mais aussi il faut hausser le revenu maximal pour être admissible à cette loi-là, parce qu'on va se le dire, là, de la façon dont c'est rédigé, c'est seulement les personnes qui vivent dans le... comment dire, dans les barèmes du Québec, là, qui vivent l'extrême pauvreté qui sont admissibles à la loi Françoise David. Ça en fait déjà beaucoup, de gens. Vous allez... Et je suis... Je pense que, oui, ça fait... ça concerne beaucoup de gens, mais il y a encore plus de gens, encore... un pourcentage encore plus grand qui n'est pas admissible parce que, justement, ils ne vivent pas une situation d'extrême pauvreté, mais ça ne veut pas dire que ces gens-là sont... sont riches, c'est-à-dire...

Avoir un revenu maximal équivalent à 150 % du revenu permettant d'être admissible à un loyer modique, là, ça ne fait pas de cette personne-là une personne riche, loin de là. C'est une personne qui peut encore vivre de la pauvreté mais qui a des droits aussi, qui... une personne pour qui une éviction va être tout aussi... tout aussi grave que pour une personne à faibles revenus. Ça va susciter un appauvrissement. Ça va susciter et ça va provoquer un déracinement. Ça va provoquer un processus d'adaptation, qui peut être plus ou moins difficile, à un nouvel environnement et, quoi qu'il en soit, ça va susciter une grande... une grande détresse chez ces personnes-là, qu'elles soient... qu'elles aient un revenu équivalent au revenu leur permettant d'être admissibles à un loyer... à un logement à loyer modique ou qu'elles ne soient pas admissibles.

Donc, voilà, M. le Président. Le but, c'est... encore une fois, c'est d'étendre cette protection-là à davantage d'ânés. Et je pense que, comme société, nous devons faire des efforts tout particuliers pour mieux protéger les ânés du Québec, là, au niveau de l'âge, au niveau de... le temps de résidence dans un logement mais aussi au niveau du revenu. C'est le sens de cette proposition-là, donc, d'être encore plus bienveillants, encore plus généreux envers la population du Québec aîné... la population aînée du Québec. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Est-ce que nous avons des commentaires suite à l'amendement? Aucun? Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Est-ce qu'on a le temps... Ce n'est pas terminé? On peut encore intervenir, oui?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

M. Arseneau : Je ne sais pas s'il y a quelqu'un, du côté de la partie gouvernementale, qui peut nous expliquer, originalement, la raison pour laquelle on avait... l'article original, là, sur... comme indicateur ou comme barème, là, le revenu maximal qui permet d'être admissible au logement à loyer modique, quel était le justificatif à l'époque, parce qu'évidemment, si on discute aujourd'hui de la possibilité de le rehausser, je pense que, pour avoir une discussion qui est intéressante, ce serait de voir quelles étaient les raisons pour lesquelles le législateur... Mais, si on n'a pas la réponse ici, on ira voir dans le verbatim des discussions de l'époque, là, mais j'imagine qu'il devait bien y avoir une logique applicable aux personnes à faibles revenus de... admissibles aux HLM versus ceux qui sont en logement régulier, si on veut, là. Alors, je vois qu'il n'y a pas... Il n'y a personne qui lève la main. Alors, je vous remercie. Mais on fera la vérification, puis on reviendra avec ça.

Le Président (M. Schneeberger) : D'autres interventions? Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, est-ce que l'amendement qui introduit l'article... Oui, comment?

M. Arseneau : Je pensais que le temps qui était imparti à la discussion nous permettait d'aller faire les vérifications, mais je comprends qu'on... Il ne nous reste que deux minutes avant la fin des travaux ce matin, M. le Président?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

M. Arseneau : OK. Bien, je préférerais qu'on ne vote pas pour battre la proposition de mon collègue de Laurier-Dorion si on n'a pas toute l'information. Alors, si vous me permettez, moi, je vais intervenir non pas pour

passer du temps mais pour m'interroger sur le fait que, si on a utilisé un barème à l'époque sur le revenu maximal qui permet aux gens d'être admissibles à une telle mesure de production... de protection, pardon, qui était relative à l'accessibilité, à l'admissibilité au logement à loyer modique, bon, selon le règlement, là, en question, le fait, aujourd'hui, de modifier ce barème-là, est-ce que ça fait en sorte qu'on est... En fait, j'imagine, évidemment, on améliore la protection, dans la mesure où le revenu... on peut comptabiliser un revenu plus grand, mais est-ce que, par ailleurs, ça a un impact, par exemple, sur des mesures gouvernementales autres? Si on parle, par exemple, du supplément au loyer, est-ce que ça vous... ça a un impact ou pas? Parce qu'il y a des personnes qui sont admissibles à ce genre de mesure gouvernementale là.

Je voudrais m'assurer que, si on veut avoir une discussion en profondeur sur une proposition comme celle-là... qu'on en voit les impacts. Je pense qu'on devine un peu les impacts positifs, mais je n'ai pas, à l'heure actuelle, là, les informations qui nous permettraient de dire que ça pourrait, par ailleurs, avoir un impact quelconque sur les gens... la catégorie de gens qu'on vise, qui ont 70 ans et plus puis qui sont... qui ont un revenu, là, qui leur permettrait d'aller en un loyer modique, et tout ça dans la perspective où, on le sait, il y a également un très grand nombre de personnes au Québec qui sont en attente d'une place dans les HLM.

• (12 h 30) •

Et là j'essaie juste de mesurer comment une mesure... comment une proposition comme celle-là peut être une mesure transitoire jusqu'à ce que le voeu de la ministre soit réalisé, c'est-à-dire qu'on ait augmenté la construction, on ait augmenté le nombre d'unités locatives au Québec et, vraisemblablement, qu'on ait amélioré aussi le nombre... augmenté le nombre de HLM et d'unités de HLM au Québec.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, compte tenu de l'heure, nous allons suspendre la commission jusqu'après la période des affaires courantes.

(Suspension de la séance à 12 h 31)

(Reprise à 15 h 50)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bon après-midi à tous. Alors, la Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux.

Nous poursuivons l'étude détaillée du projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Alors, ce matin, en suspendant les travaux, nous étions à l'article d'un amendement déposé par le député de Laurier-Dorion, qui était numéroté comme... de 1.1.4. Alors, nous étions sur le bord de la mise aux voix. Alors, juste par procédure, je vais demander s'il y avait d'autres interventions. Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. Donc, nous étions, M. le Président, à un amendement au PL n° 31 proposant de rehausser les seuils maximaux d'admissibilité à la protection de la loi mieux connue comme la loi Françoise David.

Telle qu'est la situation actuelle, c'est que, grosso modo et de façon très vulgarisée, sont seulement admissibles à la protection, la loi Françoise David, les aînés qui ont un revenu maximal leur permettant d'avoir accès à une habitation à loyer modique, un HLM. On sait que, pour avoir l'accès à un HLM, il faut être parmi les personnes les plus pauvres du Québec. C'est vraiment un revenu très, très, très bas, et ça limite d'autant plus l'accès à une protection de la loi Françoise David. Et ces revenus sont établis selon... Il s'agit, en fait... Le nom technique, là, c'est le plafond de revenus déterminant les besoins impérieux, PRBI, et ils sont déterminés annuellement par la Société d'habitation du Québec, je crois savoir, là, sous toute réserve, et ils changent selon les régions du Québec, puisqu'évidemment le même revenu n'induit pas le même niveau de vie selon les différentes régions, puisqu'il y a des régions où ça coûte plus cher pour vivre que dans d'autres.

Mais j'aimerais vous signaler quelques données, là, sur ces plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux. Par exemple, pour le Bas-Saint-Laurent, là, pour la... Matane et Rivière-du-Loup, pour un couple ou une personne, il faut avoir gagné un maximum de 26 000 \$ pour être admissible à la protection octroyée par la loi Françoise David. Au Saguenay, c'est 25 000 \$. Et j'y vais comme ça à tout hasard, hein? Dans la région... RMR de Québec, c'est un petit peu plus élevé, mais ce n'est pas la richesse non plus. On parle, pour un couple, une personne, de 34 000 \$. Et ensuite j'essaie de voir... Pour Gatineau, où on sait que le coût de la vie est plus élevé, c'est 39 000 \$, mais c'est vraiment une exception. Ça tourne toujours entre... Par exemple, pour... et ça pourrait intéresser notre collègue des Îles-de-la-Madeleine, là, dans le Nord-du-Québec, plutôt, les zones rurales, là, c'est 23 500 \$.

Donc, tout ça pour vous indiquer que, pour être admissible à la protection de la loi Françoise David, c'est des revenus extrêmement faibles qu'il faut... qu'il faut avoir. Et, voilà, on pourrait toujours dire que la personne qui n'a... En fait, c'est ça, et il devient nécessaire, donc, dans ce contexte-là, de rehausser de façon substantielle, à mon avis, le revenu maximal admissible. Nous, on propose que... de le hausser jusqu'à 150 %, ce qui fait, par exemple, que, dans la municipalité, par exemple, de Trois-Rivières, où c'est 24 500 \$, le revenu admissible... Ça, c'est considéré comme 100 %. Donc, si on va à 150 %, c'est la moitié de 24 500 \$, on va arrondir à 12 000 \$, ça nous ferait un revenu maximal admissible de 34 000 \$... 36 000 \$, un petit peu plus de 36 000 \$, ce qui n'est pas... ce qui n'est pas un gros revenu non plus.

Donc, étant donné ces chiffres-là, si on veut vraiment protéger les aînés du Québec, il est tout à fait justifié, recommandé et pertinent de rehausser le revenu maximal admissible, et la question est à savoir si la ministre de l'Habitation serait prête à considérer cette possibilité-là.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député de Laurier-Dorion. Est-ce que nous avons des commentaires suite à son intervention? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Écoutez, on ne touchera pas non plus au seuil de revenus. On ne veut pas créer des régimes différents. Il y a un mode de calcul avec le PRBI, là, avec le... puis c'est le régime applicable, puis on ne veut pas créer de différence, là, dans un contexte versus un autre.

Je l'ai dit ce matin, la loi Françoise David, c'est un des outils pour protéger nos citoyens aînés. Le projet de loi n° 31 vient ajouter d'autres outils avec des mesures, au niveau des évictions, qui sont plus contraignantes. Et puis on s'en va dans cette direction-là. Je pense qu'on a... On va avoir plusieurs outils.

Puis, ultimement, la situation actuelle, elle va se résorber ou elle va s'amoinrir quand on va augmenter l'offre de logements, ça fait que c'est ce sur quoi on travaille. Puis c'est pourquoi c'est important d'adopter le projet de loi aussi, parce qu'on vient donner des pouvoirs aux villes là-dedans pour accélérer la création de logements. Ça va être ça, la vraie solution, et non de légiférer à la pièce. Donc, voilà mon commentaire, M. le Président.

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

M. Fontecilla : ...entendu plusieurs... à plusieurs reprises la ministre de l'Habitation nous dire que la véritable solution, c'est d'augmenter l'offre de logements. On sait que c'est une solution, oui, ça fait partie de la solution, sauf que cette solution-là, elle ne va être disponible que, on va le dire, à long terme. Ce n'est pas demain matin qu'on va avoir une quantité suffisante de logements pour réabsorber... comment dire, rééquilibrer la différence entre l'offre et la demande au niveau de l'habitation en ce moment.

On a vérifié les chiffres concernant... par exemple, ne serait-ce que le programme de logement abordable du Québec, le programme PHAQ, sur lequel la ministre place autant d'espoir pour produire davantage de logements. Aujourd'hui... La dernière fois que je l'ai vérifié, c'était... c'était vendredi dernier, je crois, là, et peut-être que ça a changé entre vendredi et aujourd'hui, là, le programme PHAQ, depuis deux ans, et j'invite tout le monde à aller vérifier le tableau de bord de la Société d'habitation du Québec, là, n'a livré que... n'a livré aucun logement, zéro. Il y en a plusieurs en réalisation, plusieurs dizaines, d'autres en élaboration, enfin, à différentes étapes, mais deux ans... la réalité, aussi triste soit-elle, c'est que, deux ans après son lancement, malgré les promesses faites, ce programme-là n'a livré aucun logement à la population du Québec.

On le sait, d'autre part, que les mises en chantier au Québec connaissent... vont connaître, au cours de l'année 2024, un creux historique. Oui, il va s'en construire, des logements, mais il va s'en construire beaucoup moins, en particulier dans le... dans le marché locatif, là. Donc, oui, j'en suis, tout à fait d'accord de construire des nouvelles unités locatives, en particulier du logement social, mais, pour l'instant, là, ce n'est pas cette solution-là qui va soulager les locataires du Québec, là, qui subissent une pression énorme concernant les augmentations de loyer.

Donc, il faut, oui, construire davantage de logements, mais il faut aussi s'attaquer au parc locatif existant et aux règles qui régissent le parc locatif existant, là, et tenter de colmater des brèches, là, à travers lesquelles... qui constituent des ouvertures à travers lesquelles il y a des augmentations abusives. Il y a création d'une bulle spéculative et il y a une augmentation des... incontrôlée des coûts de location à travers tout le Québec, là. Donc, on ne peut pas... Il faut agir sur les deux fronts, là. On ne peut pas dire : J'agis sur un front et je n'agis pas sur le deuxième. Il faut agir sur les deux fronts. Et on sait que, dans le domaine locatif, les aînés subissent des fortes pressions, et ce serait une façon de colmater une des brèches à travers lesquelles la bulle spéculative se forme, c'est-à-dire les évictions des locataires aînés. Ce serait une façon d'admettre plus de gens dans cette loi-là.

J'ai proposé trois mesures... en fait, deux mesures, jusqu'à présent, là, à la ministre. Elle a refusé toutes les deux. Il y en aurait une toute simple, c'est l'objet de l'amendement actuel, c'est de permettre à des gens qui ne vivent pas dans la misère, à des aînés qui ne vivent pas dans la misère d'être admissibles à cette... à la protection de la loi Françoise David. Il faut aller de façon globale, mais il faut aller aussi à la pièce et colmater les différentes brèches qui existent dans le domaine du locatif.

• (16 heures) •

Et donc ce n'est pas tant demander. C'est d'augmenter seulement le revenu admissible, faire en sorte que les aînés que... et pas seulement les aînés qui vivent dans des situations extrêmement précaires, puissent être bénéficiaires de cette loi-là, mais aussi des aînés qui ont un niveau de vie un tantinet plus élevé. On ne parle pas d'aînés qui ont des... qui ont des... qui bénéficient de placements dans les paradis... dans les paradis fiscaux. On parle de, par exemple, un aîné qui va gagner ou un couple d'aînés qui va gagner 36 000 \$ annuellement, ce qui n'est pas une richesse excessive, là. Donc, je pense que cela s'impose, là, que la ministre aille dans ce sens-là pour tenter de soulager la pression énorme que ces aînés vivent, là, en ce moment, là, avec la crise spéculative dans le domaine du locatif privé.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, M. le député. D'autres interventions? Comme ça, s'il n'y a... Alors, oui, député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Bien, il est question du revenu puis, généralement, d'augmenter, d'améliorer la protection des personnes les plus vulnérables, donc des personnes les plus âgées. On ne veut pas toucher à l'âge. On dit qu'entre 65 et 70 ans cette catégorie d'âge là n'a pas besoin d'une protection supplémentaire. À partir de 70 ans, oui.

Bon, maintenant, on sait, on l'a déjà fait valoir plus tôt ce matin, que la situation était inédite. Et ce que la ministre nous dit, c'est que c'est la construction d'unités de logement qui va résorber la situation. La question de la

crise du logement est certainement liée à la rareté du logement, mais, lorsqu'il est question des coûts, j'aimerais savoir s'il est estimé que, si on arrive à construire 8 000 unités... que les gens qui sont, essentiellement, là, au seuil de la pauvreté ou à peu près, puis qui ont 70 ans et plus, puis qui n'ont pas de capacité d'augmenter leur rémunération sont davantage en moyens d'aller chercher un loyer après avoir subi une éviction qu'ils... qu'ils le sont aujourd'hui. En d'autres mots, est-ce qu'on peut vraiment, de façon sérieuse, penser qu'avec un revenu de 24 000 \$ ou 30 000 \$ par année, dans deux, trois ou cinq ans, si on arrive à résorber la crise, c'est-à-dire d'avoir davantage d'unités sur le marché... que le coût des loyers va avoir plongé suffisamment pour pouvoir permettre à ces gens-là d'avoir un logement équivalent à celui qu'ils ont aujourd'hui? Est-ce que c'est ça qu'il faut comprendre, que l'augmentation du nombre d'unités, si toutefois on a un plan et si toutefois on réussit à atteindre les objectifs qui seraient fixés, entraînerait une plus grande accessibilité au logement pour les personnes les plus vulnérables, les plus démunies, qui ont le moins de moyens? On parle de 24 000 \$, 30 000 \$ par année de revenus annuels.

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

Mme Duranceau : C'est ce qu'on vise, là. Quand on dit qu'on va financer du logement social et abordable, c'est pour les clientèles les plus vulnérables. Ça fait que le gouvernement... Il y a plus de 20 000 unités, là, à différentes étapes de développement, là, et ces 20 000 unités là vont être dédiées à des clientèles particulièrement vulnérables. Ça fait que c'est sûr que ça va aider. Puis ces gens-là vont libérer d'autres logements qui iront à d'autres personnes.

Donc, on est là pour du logement pour les personnes vulnérables. On a, par ailleurs, le Programme de supplément au loyer qui vient aider aussi. Donc, ça peut être dans des logements existants. On a le Programme d'aide au logement qui vient aussi contribuer à payer le loyer. Puis par ailleurs on investit, avec le fédéral, 2,2 milliards jusqu'en 2028 pour la rénovation des HLM. Ça fait que, là-dedans aussi, on est en train de créer ou de recréer du logement qui était... qui était vétuste un peu et qui n'était pas occupé, encore là, pour la clientèle qui est la plus vulnérable.

Mais tous ces processus-là, là, c'était encrassé depuis des années, puis là on est en train de tout débloquer ça. Alors, moi, j'ai bon espoir que ça va... ça va porter fruit, puis on va voir les résultats. Puis, là où le gouvernement investit, c'est vraiment pour les clientèles vulnérables. Donc, ça va toucher les gens... les gens dont on parle, je pense.

Le Président (M. Schneeberger) : Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Oui. J'apprécie l'optimisme et l'enthousiasme de la ministre, mais malheureusement je ne partage pas le même optimisme pour les prochaines années. Et vous savez que, pour les personnes dont on parle aujourd'hui, les personnes de plus de 70 ans, disons que, les années où elles peuvent espérer occuper un logement de façon autonome, bien, le nombre d'années est forcément plus limité que pour d'autres catégories de gens. Alors, la question qu'on peut se poser, c'est... Si on améliore la protection de ces personnes aujourd'hui, le temps que la situation se résorbe, je pense que ce n'est pas un coup d'épée dans l'eau. En d'autres mots, ce que nous fait miroiter la ministre, c'est qu'un jour la situation va se résorber, mais, de mémoire, là, il y a au-dessus de 40 000... je pense, c'est 46 000 personnes qui sont en attente actuellement d'un HLM. Est-ce qu'on peut véritablement penser qu'avec l'augmentation de la population... avec le vieillissement de la population, c'est-à-dire, lorsqu'on sait qu'il y a au-delà de 54 % des personnes de 65 ans et plus qui gagnent moins de 30 000 \$ par année... qu'on puisse trouver un équilibre pour les 10... d'ici les 10 ou 15 prochaines années?

Donc, forcément, nous, on n'y croit pas, et c'est la raison pour laquelle on se dit : Puisque ça ne coûte rien, pourquoi ne pas renforcer le filet social? Ce que je veux dire, c'est que les investissements dans la construction, dans, évidemment, des HLM, dans la rénovation, dans les programmes de soutien à la construction, ça a un coût, mais les mesures législatives qu'on explore depuis ce matin, depuis le début de l'étude du projet de loi...

Encore une fois, j'essaie de voir qu'est-ce qu'il coûte à la ministre, et au gouvernement, et à la société d'améliorer la protection soit par l'âge... On a déjà refusé cette voie-là, mais, sur la question du revenu admissible, pour cette protection-là légale, encore une fois, je ne vois pas pourquoi, sur le plan politique, même avec des grandes ambitions sur la construction de logement social... comment on peut résorber la... cette espèce de problématique là pour les personnes qui sont les plus vulnérables face à une éventuelle procédure d'éviction, alors que leurs revenus... Leur capacité financière est documentée et elle est très faible et documentée. Donc, on a toute cette information-là pour dire que la situation va forcément être plus difficile pour eux, pour les années à venir, avant que ça ne s'améliore. Alors, c'est l'occasion d'agir.

Alors, encore une fois, moi, je pense que... Que ce soit pour l'âge, que ce soit pour le revenu ou encore pour la durée, là, du bail précédant l'atteinte de l'âge, ce sont des mesures qui me semblent susceptibles d'être corrigées à la lumière de la gravité de la crise qu'on vit actuellement. Mais de leur faire miroiter qu'un jour ça va s'améliorer, bien, c'est d'induire une période d'incertitude et de difficulté à un certain nombre de personnes dans cette population-là, ce qu'on n'a pas... ce qu'on n'a pas à faire aujourd'hui.

• (16 h 10) •

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

Mme Prass : ...continuer sur ce que dit mon collègue, là. Alors, on a une liste d'attente avec plusieurs milliers de personnes qui vont devoir attendre des années pour la construction de nouveaux logements, et nous sommes une population vieillissante. Donc, avec les années, la liste ne va faire que s'allonger. Donc, encore une fois, pourquoi proposer juste une option, ce que vous proposez, donc, la construction de nouvelles unités? Pourquoi est-ce que... Encore une

fois, pour nos plus vulnérables qui vont... qui vont monter en nombre dans les prochaines années, est-ce qu'on ne peut pas leur donner un outil comme celui qui est suggéré là, encore une fois, qui est accessible aux plus vulnérables?

Donc, on ne demande pas un élargissement énorme que ça va faire en sorte que la demande ne pourra plus rencontrer la réalité. C'est déjà le cas. Mais, encore une fois, c'est de donner plusieurs outils puis pas juste de se fier à une solution. Il semble y avoir un manque de vision à long terme. On voit ce qui se passe aujourd'hui, ce qui se passe par la suite dans les prochaines années, mais, encore une fois, on est une population vieillissante, et il faut penser à long terme, parce que, si on n'adresse pas ces enjeux aujourd'hui, on va se trouver dans une position similaire dans les prochaines années, et ce sera tout à recommencer.

Donc, moi, c'était pour suggérer qu'on puisse donner le plus d'outils possible à cette population-là plutôt que de restreindre... de restreindre les différentes possibilités qu'ils ont pour accès au logement.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Ça va? Député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. Donc, nous sommes sur un amendement visant à augmenter le seuil de... le plafond de revenus déterminant les besoins impérieux, ce qui pourrait donner accès à... que davantage d'aînés puissent avoir accès à la protection de Françoise David, mais, depuis tantôt, la réponse du côté ministériel tourne autour de la nécessité... non pas de la nécessité d'améliorer les protections pour les aînés ou pour que... les locataires en général, mais plutôt d'augmenter l'offre de logements. Fort bien.

Ceci étant dit, la ministre a lancé des programmes, etc., là. On connaît le taux d'inoccupation. Et moi, j'aimerais, à... pour... Puisqu'elle nous ramène constamment sur le terrain de la réalisation de nouveaux logements, j'aimerais savoir quels sont ses objectifs et combien de logements elle pense qu'il faudrait créer. Je ne lui attribue même pas la responsabilité de créer tous ces logements-là, c'est : Combien de logements faudrait-il? Quels sont les objectifs qu'on se donne, en tant que politique gouvernementale, pour atteindre certains objectifs? Quels sont-ils? Est-ce qu'il s'agit d'augmenter le taux de... descendre... non, augmenter le nombre de logements disponibles de combien? Quel taux d'inoccupation faudrait-il atteindre? A-t-elle seulement des objectifs, là? Est-ce que la machine gouvernementale est en mesure de se doter d'objectifs à atteindre ou on nage, on navigue à vue, là?

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce que nous avons des réponses? Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, M. le Président, j'ai dit à plusieurs reprises, là, qu'il faut augmenter l'offre de logements, puis on va sortir, dans les prochaines semaines, là, un plan de match qui explique comment on va s'y prendre pour augmenter l'offre de logements. Ça fait qu'à ce moment-là je pourrai faire davantage de commentaires.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : ...au moins, on a une nouveauté. Dans quelques semaines, on va avoir un plan de match. OK. Ça, c'est... Bon, c'est un peu... un peu plus précis. Est-ce que la ministre pourrait nous informer de quels sont, au moins, les grands éléments qui vont comporter ce plan de match? Parce que, pour l'instant, j'ai l'impression plutôt désagréable de faire face à des incantations. Il faut créer plus de logements, mais est-ce que la ministre pourrait nous informer c'est quoi, les grands objectifs ou les grands domaines dans lesquels elle peut faire des... elle s'attend à des avancées? Parce qu'on en a besoin pour étudier le projet de loi n° 31.

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

Mme Duranceau : Je n'ai pas d'autre commentaire sur ça, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires là-dessus? Alors, à ce moment-là, nous allons mettre aux voix l'amendement qui introduit l'article 1.1.4. Est-ce que 1.1.4 est adopté?

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Par appel nominal. M. le secrétaire.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Pour.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Nous en sommes maintenant à l'article... à l'amendement déposé par le député des Îles-de-la-Madeleine, qui est l'article qui introduit 1.1.5. Alors, député des Îles, à vous.

M. Arseneau : Oui. Merci, M. le Président. Alors, ce que je propose avec l'amendement qui a été déposé, c'est le remplacement, au premier alinéa, des mots... Bon, pour l'article 1.1.5 : L'article 1959.1 du Code civil du Québec est modifié par :

1° le remplacement, au premier alinéa, des mots «10 ans» par «5 ans».

Donc, l'article 1959.1 du Code civil du Québec se lirait ainsi :

«Le locateur ne peut reprendre un logement ou en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 5 ans et a un revenu égal ou inférieur au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

«Il peut toutefois reprendre le logement dans l'une ou l'autre des situations suivantes...»

Et je pense que je vais vous faire grâce de la lecture, là, du reste de l'article, puisqu'il n'est pas touché par l'amendement proposé. Alors, évidemment, c'est le troisième amendement, je dirais, dans la série de ceux qu'on a proposés cet... depuis ce matin au Code civil pour améliorer la protection des personnes âgées qui occupent, donc, un logement et qui peuvent se retrouver en situation difficile, donc, en situation de précarité suite à la décision d'un locateur de reprendre l'appartement, d'en évincer les locataires.

Donc, si on ne touche pas au facteur de l'âge, si on ne touche pas, puisque la ministre s'y oppose, à la question du revenu, on aimerait au moins que la ministre considère la possibilité de juger que, lorsque l'on occupe un logement depuis cinq années, et qu'on a 70 ans, ou 75, ou 80 ans, et que le propriétaire, le locateur souhaite agir pour procéder à l'éviction de ces personnes... bien, que l'on considère que cinq ans... c'est le domicile permanent de la personne et qu'il... tant et aussi longtemps que cette personne-là peut demeurer de façon autonome et... dans ce logement... qu'elle puisse jouir d'une certaine stabilité et qu'elle soit protégée, donc, par l'État du Québec.

L'idée aussi... Le 10 ans, encore une fois, lorsqu'il a été fixé, c'était dans une période où il y avait des logements alternatifs qui étaient disponibles sur le marché bien davantage qu'aujourd'hui, des logements qui pourraient... qui étaient, sans aucun doute, comparables, même si la situation, à ce moment-là, il y a sept ou huit ans, n'était certainement pas rose, là, pour des personnes de 70 ans et plus qui étaient en logement depuis sept ou huit ans, disons, moins de 10 ans. Mais, la crise s'étant exacerbée, on juge que cinq ans, c'est quand même une période importante et qui couvre, essentiellement, les cinq années où...

La majorité des... bien, la majorité des personnes... un certain nombre de personnes qui atteignent, donc, l'âge de 70 ans sont à loyer dans le même logement depuis l'atteinte de l'âge de la retraite. Et, encore une fois, si on regarde les statistiques pour ce qu'elles sont, il y a la moitié... plus de la moitié de la population de 65 ans et plus — encore une fois, comme par hasard, on utilise l'indicateur de 65 ans — qui a un revenu extrêmement faible, en bas de 30 000 \$. Je pense que, si on a loué un logement à l'âge de 65 ans, qu'on a atteint l'âge de 70 ans... je pense qu'on peut raisonnablement penser qu'on souhaitait que ce soit un logement permanent, qu'il soit garanti qu'on puisse continuer à l'occuper, avec un loyer qui augmente, mais selon, évidemment, là, les moyens de la personne, et en fonction des règles établies, et des indications par le Tribunal administratif du logement, et non pas se voir, tout d'un coup, là, expulsé à 70 ans ou à partir de 70 ans tout simplement parce que ça ne fait pas suffisamment longtemps qu'on occupe ce logement-là, c'est-à-dire pas 10 ans ou plus.

• (16 h 20) •

Alors, encore une fois, c'est une question d'améliorer le filet social de protection des personnes âgées. Et moi, j'aimerais savoir dans quel univers on peut se situer, comme Québécois qui croyons, là, à une société qui est juste et qui souhaite, je dirais, partager la richesse, oui, mais aussi s'assurer que les gens puissent vivre décemment et qu'on puisse dire que, parce que ça ne fait que six ou sept ans que vous occupez votre loyer, bien, à l'âge de 80 ou 82 ans,

on vous dit : Bien non, vous êtes malheureusement en deçà du nombre d'années nécessaire pour que l'État puisse vous protéger, donc, partez à la quête d'un nouveau logement, vous êtes autonome, vous n'avez pas de grands moyens financiers, mais donc vous avez plus de 70 ans, on aurait aimé ça vous protéger, mais, pas assez longtemps que vous êtes à loyer au même endroit, donc, sept ans, ce n'est pas suffisant, huit ans, ce n'est pas suffisant, neuf ans, ce n'est pas suffisant...

Je pense qu'à ce moment-là on peut se poser la question, à savoir jusqu'à quel point notre société partage les plus démunis et les plus vulnérables, et quelle est la conséquence pour l'État du Québec... Parce qu'une personne qui atteint l'âge vénérable de 80, 85 ans, et qui se voit évincée, et qui n'a pas les moyens de se magasiner un loyer au même coût, dans la même... dans le même quartier, dans le même secteur, quelle sera son... ses alternatives? Elle ne retournera pas sur le marché du travail, du moins, là, c'est fort peu probable, pour augmenter sa rémunération puis se payer un logement parfois 40 % plus cher, là, si on regarde un certain nombre de statistiques.

Donc, bon, on comprend, là, évidemment, comment ça peut affecter le moral de la personne, sa santé mentale, tout ce qui va avec l'anxiété et la détresse de perdre son toit, ce qui va se passer à l'avenir, toute l'inquiétude que ça suscite puis de voir quelles sont... dans la vraie vie, dans la réalité, quelles sont ses options. On en parlait plus tôt ce matin, puis ce n'était pas pour dramatiser la situation, quand on dit que le phénomène de l'itinérance a doublé puis qu'il y a, là-dedans, des personnes âgées, ce sont des personnes qui n'ont pas été protégées par l'État du Québec pour toutes sortes de raisons, qui se sont vues à la rue... mises à la rue. Et on a l'occasion aujourd'hui d'empêcher de... que le phénomène prenne de l'expansion, du moins, sur la base du nombre d'années qu'ils ont occupé leurs logements, et ça, je pense que c'est une occasion pour nous de faire oeuvre utile.

Je voudrais, M. le Président, partager un certain nombre de statistiques, là. Si on veut juger de la capacité des personnes à se retrouver un logement aujourd'hui lorsqu'ils sont évincés, particulièrement les personnes qui ont un faible revenu, comme celles dont on parle depuis tout à l'heure, des personnes de 70 ans et plus et qui se qualifient, donc, au PRBI, regardons le moment où la protection, là, au Code civil a été inscrite. Je crois que ça remonte à 2015 ou 2016... 2016.

À l'époque, lorsqu'on regardait le coût moyen d'un quatre et demie, occupé ou inoccupé, dans certaines régions... Par exemple, Gatineau, on sait que la crise du logement frappe très fort là-bas présentement. À l'époque, l'écart entre un logement inoccupé et un logement occupé était relativement faible, même que le logement inoccupé était plus abordable que le logement occupé, selon les statistiques, là, que le... qui sont... de la SCHL qu'on peut... qu'on peut consulter. Donc, il en coûtait 739 \$ par mois pour un loyer d'un quatre et demie inoccupé, puis les loyers occupés, c'était de l'ordre de 764 \$.

Aujourd'hui, quand on dit que la situation a changé, que le contexte est complètement différent, pour un... en 2022, toujours selon les données de la SCHL, dans la même région de Gatineau, un logement occupé, on l'évalue à 1 268 \$ par mois. Donc, ça a augmenté considérablement, de 752 \$. Mais ce qui a surtout augmenté, c'est les logements inoccupés. De 741 \$ par mois, on est maintenant à 1 502 \$ par mois. Donc, le montant a presque doublé pour un quatre et demie dans la région de Gatineau, pour un logement inoccupé.

Alors, pour être certain qu'on me comprenne bien, là, si l'on part d'un loyer qui est à 1 268 \$ par mois, un quatre et demie, puis qu'on nous demande de chercher autre chose parce que le locateur a décidé de nous mettre dehors parce que ça fait seulement sept ans, ou huit ans, ou neuf ans qu'on est dans le loyer, puis qu'on a 70, 75, 80 ou 85 ans, on est encore autonome, puis qu'on est encore heureux de vivre là, parfois avec son conjoint ou sa conjointe, qu'on nous dit : Malheureusement, là, vous avez l'âge, vous avez le niveau ou le plafond de revenus, là, mais ça ne fait pas assez longtemps que vous êtes dans l'appartement, il va falloir aller frapper aux portes, puis regarder les petites annonces, puis regarder dans le secteur, puis regarder au-delà du secteur, et payer presque 300 \$ de plus par mois. Comment on fait ça? Comment on va résoudre l'équation si on est déjà dans la catégorie des revenus les plus faibles parmi les personnes au Québec?

Et c'est la même chose pour la région de Québec. Je vais vous donner les statistiques. On était presque à parité, si on veut, en 2015, logements occupés, inoccupés. Quatre et demie, 788 \$ pour un logement occupé, mais, si on changeait de logement, on pouvait espérer en trouver un pour 782 \$. On pouvait même faire une bonne affaire, parce que, visiblement, il y avait un certain équilibre. On part d'un loyer, on en trouve un autre, c'est à peu près le même prix.

Aujourd'hui, 2022, c'est encore probablement... l'écart s'est probablement agrandi, mais on n'a pas les statistiques, nous, pour 2023, mais là l'écart est passé à... en fait, le chiffre maintenant, c'est 970 \$ pour un quatre et demie en moyenne, et je dis bien «en moyenne», là, parce qu'évidemment ça, ça veut dire qu'il y a des logements qui sont beaucoup plus élevés, mais on parle de 1 536 \$ pour un logement inoccupé. Bien, comment on paie 1 536 \$ pour un logement inoccupé si on part d'un logement qui nous coûtait 970 \$, un logement occupé? C'est presque 600 \$ de différence. On ne peut pas, quand on est une personne âgée de 70 ans et plus au Québec, qui est sous le seuil de revenus d'environ 30 000 \$, en moyenne, au Québec, payer 600 \$ de plus parce qu'on a été évincé, peu important les raisons du locateur. Et ça, je pense qu'on doit le réaliser, qu'on a l'occasion de protéger ces gens-là aujourd'hui. Ça, c'était pour la région de Québec.

Je vais vous donner Montréal aussi pour compléter ma démonstration. On était... C'était légèrement plus élevé à l'époque. On avait 70 ans. Puis je vous rappelle qu'à ce moment-là on a décidé de protéger les gens de 70 ans et plus, on a décidé de protéger les gens qui avaient des revenus parmi les plus faibles, mais on a dit que ça prenait 10 ans d'occupation du loyer pour bénéficier de cette protection-là, 10 ans. Mais la différence entre un loyer de quatre et demie — évidemment, c'est une moyenne — occupé... On partait d'un loyer de 759 \$ puis on payait 794 \$. Bon, une quarantaine de dollars de plus, certains pouvaient sans doute se l'offrir, et, malgré tout, les législateurs de l'époque,

ça ne fait pas si longtemps, ont dit : Ça mérite quand même une protection, mets 10 ans, tu sais, sinon... Puis c'est davantage la paix d'esprit, j'imagine, dont on discutait que la question du revenu en tant que tel.

• (16 h 30) •

Aujourd'hui, à Montréal, on parle d'un loyer moyen de 1 000 \$, toujours en 2022, 1 015 \$. On est évincé, on a 70 ans et plus, on n'a pas des grands revenus, il faut payer 402 \$ de plus pour se loger par mois. C'est plus de 4 000 \$ par année, presque 5 000 \$ par année. Si on a un revenu de 30 000 \$, je repose la question à la ministre, comment on fait... En attendant que les dizaines de milliers de logements sociaux lèvent de terre, soient ouverts et disponibles dans l'ensemble du Québec, dans toutes ces régions, pour ces personnes-là, comment on fait pour éviter que ces personnes-là qui sont évincées se retrouvent à la rue, en situation d'itinérance?

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos commentaires. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, M. le Président, cette mesure-là, puis là on parle du cinq ans versus du 10 ans, là, ça a été exploré en 2016, le 10 ans, puis ça a été très clair pour tout le monde, là, puis c'est pour ça qu'ils ont statué à 10 ans à l'époque, que ce serait... ça pourrait devenir discriminatoire, cette mesure-là, puis faire en sorte que des gens se présentent puis qu'on choisisse... même si ce n'est pas permis par la loi, là, mais qu'on choisisse un locataire qui est moins âgé qu'un autre justement parce qu'on allait être plus restreint, là, à partir du moment où ça ferait cinq ans qu'il soit dans le logement. Alors, ça a été clair en 2016 puis ça a été évacué assez... ça a été évacué du discours pour la suite.

Donc, pour moi, c'est clair qu'on ne réouvre pas ce... qu'on ne réouvre pas ça. Ça fait que ça, c'est pour la mesure Françoise David, qui, comme je l'ai dit ce matin, est un des outils. Il est là, il est bon. On le garde dans sa forme actuelle.

Puis je pense qu'il faut être prudents aussi, là... Je le répète, il faut augmenter l'offre. C'est ça, la vraie solution. Je le sais, que ce n'est pas tout de suite. Ça ne se fait pas du jour au lendemain. Mais il faut être prudents, tu sais, d'être tentés, puis, je pense, c'est ça qui se passe, là, de faire porter l'inaction des gouvernements précédents, OK, parce que, je m'excuse, l'habitation, pas grand monde qui s'est occupé de ça pendant plusieurs années, là, puis je le vois, là, j'en récolte... Le désintéret, je le vois.

Ensuite, le retrait du fédéral, veux veux pas, ça a fait en sorte qu'il n'y a pas eu... il y a eu moins d'investissement en habitation. Donc, ensuite de ça, on se retrouve, par ailleurs, dans une crise avec des taux d'intérêt élevés, une main-d'oeuvre qui est manquante au niveau de la construction, des coûts de construction élevés. Puis on a parlé des effets de l'immigration, qui, veux veux pas, ajoute une demande pour les logements.

Alors là, c'est tentant, dans ce contexte-là, de faire porter la crise du logement sur quelques mesures législatives. Là, pendant six mois, ça a été la cession de bail. Là, on est sur la loi Françoise David. Ce n'est pas ça, la solution. On a des mesures qui... qu'on est venus encadrer, bonifier, dans le cas des évictions, et, encore là, il faut garder en tête qu'il faut maintenir l'équilibre. C'est un équilibre. Il y a des... Certains partis défendent un point de vue, d'autres défendent d'autres points de vue. Moi, j'essaie de rester dans l'équilibre là-dedans pour aussi créer un environnement où on va avoir du monde qui va en construire, du logement, puis on va avoir des gens qui vont avoir le goût de détenir du logement puis d'en faire un investissement à long terme, justement, pour le bien de tout le monde.

Alors là, c'est tentant, là, de penser qu'en modifiant cet article de loi là on va... on va tout régler, mais je ne pense pas. C'est un des outils, puis on a vu qu'on a un paquet d'autres outils dans le projet de loi n° 31 qui vont venir accélérer la création de logements. Puis c'est là-dessus qu'il faut tabler pour faire une réelle différence pour l'ensemble des Québécois, pour qu'ils soient bien logés.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Ça va?

M. Arseneau : Est-ce que j'ai encore du temps, M. le Président?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

M. Arseneau : Oui?

Le Président (M. Schneeberger) : Encore cinq minutes environ.

M. Arseneau : Oui. Non, mais, juste pour compléter l'échange, là, tu sais, je pense qu'il n'y a personne ici qui pense qu'en modifiant, en bonifiant la mesure de protection des personnes âgées... qu'on a réglé le problème, mais je pense qu'il n'y a personne ici non plus qui pense que la crise du logement va se résorber en l'espace d'un claquement de doigts quand la ministre, d'ici quelques semaines, aura déposé un plan. On verra la nature du plan, la nature des investissements, l'ambition du gouvernement puis on jugera l'arbre à ses fruits, mais ça va prendre un certain nombre d'années. Et, si... Il faut nécessairement que ça se fasse. Mais ce qu'on dit aujourd'hui, c'est qu'on a les moyens, parce qu'on a une loi qui est déposée, qui est étudiée, et qui est perfectible, et qui comporte un certain nombre d'éléments qui peuvent permettre d'améliorer la situation pour certains, mais il y a aussi certains éléments qui peuvent être bonifiés, et c'est exactement ce qu'on propose.

Il y a aussi certains éléments qui constituent un recul. On a parlé de la question de la cession de bail. C'est un recul. C'est un outil qui, à l'heure actuelle, est utilisé parce que le marché est déséquilibré. Alors, de dire qu'on veut garder un équilibre... J'imagine, là, c'est entre les locataires puis les locateurs. Aujourd'hui, l'objectif, à mon humble avis,

c'est plutôt de gérer le déséquilibre dans le marché, qui affecte de façon très importante les locataires, et particulièrement les locataires qui sont plus vulnérables, qui ont moins de moyens financiers, qui sont plus âgés. Alors, c'est ça, l'objet.

Mais on ne dit pas que ça va tout régler. Ça ne va pas régler la crise du logement. On souhaite que le gouvernement dépose un projet ambitieux pour la construction, mais ce qu'on constate, c'est que, depuis qu'on a commencé à discuter de ça, là, pas énormément de mises en chantier. Il n'y a pas... Il y a... Si on pouvait dire que, depuis qu'on a mis au rancart AccèsLogis puis qu'on a mis sur pied le PHAQ... qu'on avait des résultats tangibles, on pourrait commencer à imaginer qu'il y a une lumière au bout du tunnel, mais on en est loin.

Alors, c'est la raison, je pense, pour laquelle on a des discussions sur les dispositions législatives en matière d'habitation qui pourraient permettre non pas d'accélérer la construction, mais de gérer les effets du déséquilibre financier puis de protéger les personnes les plus vulnérables dans la société québécoise, et on parle ici des personnes âgées. Alors, encore une fois, ce n'est pas la panacée. C'est un outil parmi d'autres.

Et la bonification de la mesure qui était... qui a été adoptée en 2016, elle s'inscrit dans un constat de la situation qui nous permet de dire qu'on n'est plus du tout dans le même contexte qu'en 2016. Et je pense que j'ai présenté certains chiffres qui démontrent l'explosion des coûts des logements en prenant un loyer type pour un quatre et demie pour plusieurs régions du Québec et qui démontrent que, si on est évincés puis que nos revenus de retraite sont plafonnés... que ça pose un problème majeur documenté et que ça va avoir des effets délétères, voire tragiques pour un certain nombre de citoyens et de citoyennes du Québec.

Donc, on a l'occasion d'améliorer les choses, de bonifier nos mesures et raccommoder un peu, là, le filet social, parce que la situation s'est dégradée. La ministre veut faire porter le poids au gouvernement précédent des retards en construction ou de la crise du logement. Fort bien. Mais aujourd'hui, là, regardons vers le présent et l'avenir. Et l'avenir prévisible, ce n'est pas qu'il va y avoir 100 000 logements par année de construits. L'avenir prévisible, c'est qu'il y a des gens... des personnes âgées qui vont continuer d'être évincées, puis qui ont 70 ans et plus, puis qui ont un revenu extrêmement faible, et puis qui n'auront peut-être pas atteint le 10 ans, là, nécessaire pour pouvoir être sous la protection de l'État.

Le Président (M. Schneeberger) : M. le député des Îles-de-la-Madeleine, votre temps est écoulé. Alors, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. J'aimerais revenir sur quelques déclarations de la ministre concernant des... comment dire, des calculs ou des raisonnements qui ont été faits à l'adoption de la loi Françoise David, là, tout particulièrement concernant la discrimination, là, si, par exemple, on mettait un temps de résidence effectif, là, dans un logement, de cinq ans au lieu de 10 ans. Évidemment, c'est un peu... C'est un argument un peu particulier, une crainte très particulière, parce que les... comment dire, une autoprophétie, là : Dès qu'on la fait, dès qu'on l'énonce, elle se réalise. Évidemment, s'il y avait une discrimination à cinq ans, il pourrait tout à fait y avoir une discrimination avec la règle actuelle à 10 ans, là.

• (16 h 40) •
Et c'est la même chose pour la location à une personne qui est pauvre. Bien, un aîné qui est... qui a un revenu... un revenu très, très bas, bien, on ne va pas le lui louer, parce qu'effectivement il pourrait y avoir, à un moment donné... elle pourrait être soumise à la protection de la loi Françoise David. Et il pourrait aller ainsi de toutes les dispositions qui protègent contre la discrimination. On pourrait très bien dire que, bien, si on le met en pratique, là, ça pourrait augmenter la discrimination en amont, justement, pour ne pas être soumis à une possible accusation de discrimination. Donc, pour moi, ça m'apparaît un argument un peu fallacieux justement destiné à ne pas... à ne pas agir.

La ministre a beaucoup mis l'emphase à plusieurs reprises également sur la question de l'équilibre et la recherche éternelle de l'équilibre en termes de... dans le monde des relations entre locataires et locateurs. J'en suis. Il faut... il faut chercher un équilibre. Mais, si j'abonde dans le même sens que mon collègue des Îles-de-la-Madeleine... des Îles-de-la-Madeleine, c'est qu'ici on est en train... on fait face à un marché qui est en profond... en profond déséquilibre, justement, là. Et la situation n'est pas équilibrée, mais pas du tout, là, et la balance penche fortement du côté des locateurs à tous les points de vue. Ils ont, comme on dit au Québec, là... au Québec, là, le gros bout du bâton, là. Et il y en a, heureusement, pas tout le monde, mais il y en a qui en profitent allègrement, surtout lorsqu'il s'agit de... lorsqu'on fait... il s'agit d'un changement de locataire, pour augmenter passablement la... le loyer, là, d'où les demandes, par exemple, insistantes d'un registre des loyers, de garder la clause sur la cession du bail, là, qui permet, justement, d'éviter cette hausse très souvent abusive de loyer lorsqu'un locataire change, et d'autres mesures.

Donc, on fait face à un marché profondément déséquilibré qui atteint plus particulièrement certains secteurs de la population qui sont plus vulnérables, et on parle... On pense spécifiquement à la population âgée, mais il y a d'autres secteurs qui sont aussi vulnérables. Faut-il rappeler, encore une fois, qu'approximativement un quart des personnes récemment dénombrées et en situation d'itinérance sont arrivées à l'itinérance suite à une éviction? Et beaucoup de ces personnes-là sont des personnes âgées. Donc, le manque de protection des aînés produit des conséquences concrètes, là, par exemple, par exemple, à l'extrême, produit l'itinérance d'un certain nombre des ces personnes-là.

Laissons de côté... laissons de côté le... comment dire, une vision idéaliste ou même sentimentaliste de cette situation-là, pauvres personnes qui sont obligées à vivre dans l'itinérance, mais allons... appliquons un calcul économique, là. Combien coûte à la société le fait d'avoir plus d'itinérance dans la société? Il me semble que la... une ministre de l'Habitation devrait se poser ces questions-là. Par exemple, une absence de protection... d'une protection adéquate de la population locataire âgée, en quelque part, va avoir une conséquence, celle de, concrètement, l'augmentation de l'itinérance. Mais ça, on dirait que ça ne rentre pas. Je n'ai pas entendu la ministre parler de ces... de ces situations-là. Ça ne... ça ne fait pas partie de ces calculs-là.

Donc, encore une fois, on revient à la question du déséquilibre, et le devoir, le mandat d'une ministre de l'Habitation, quel que soit le parti, devrait, justement... d'atténuer, de corriger autant que possible cette situation de déséquilibre criant qui existe en ce moment dans le domaine des relations entre les locataires et les locataires, en attendant, évidemment, le grand soir où il va y avoir tellement de construction de logements, là, que ça va... ça va faire augmenter sensiblement le taux d'occupation jusqu'à 3 %. Et même il y en a qui disent qu'il faudrait... pour que ce soit véritablement un marché équilibré, il faudrait aller jusqu'à 7 %.

En attendant le grand soir de cette réalité-là, bien, on vit avec une réalité très concrète où les locataires, particulièrement les locataires âgés, sont soumis à des pressions extrêmement fortes pour quitter leurs logements. Et, même malgré l'adoption de la loi... l'existence de la loi Françoise David, il peut toujours y avoir des fins finauds qui profitent de la naïveté, l'ignorance, le manque de volonté, la fragilité, la vulnérabilité des personnes âgées pour essayer de se... on va dire, là, de se débarrasser de ces locataires qui ne paient pas beaucoup et procéder à une augmentation substantielle de... du loyer, ce qu'on appelle communément, et je le répète, là, parce que c'est un mot très intéressant, là, l'optimisation, là, de l'investissement immobilier, là. L'investisseur immobilier n'a que faire des locataires qui paient des loyers bas. Tout ce qu'il veut dans la vie, là, son objectif en termes de... en termes de business, en termes d'opérations immobilières, c'est de remplacer ces locataires par... par des locataires qui sont en mesure de payer des loyers plus élevés, mais, entendons-nous, en mesure de payer, pas parce qu'ils sont énormément plus riches, parce qu'ils acceptent d'octroyer une part plus importante de leurs revenus au paiement du loyer, ce qui implique souvent, bien, un appauvrissement, dans l'absolu, là.

Donc, on fait face à un marché, encore une fois, déséquilibré, et la ministre devrait avoir comme mandat, justement, de corriger certains aspects de ce déséquilibre-là, surtout auprès des populations les plus... les plus vulnérables, comme les locataires âgés.

Depuis ce matin, nous discutons ici, là, des différentes mesures qui pourraient rendre la vie plus facile, en tout cas, assurer des meilleures conditions de logement à des locataires âgés, mais on fait face à un refus systématique, là, par rapport aux propositions présentées par les différentes oppositions. Et c'est dommage, là, parce que la réalité... Les médias nous rapportent quotidiennement des cas de locataires âgés qui sont jetés à la rue, et qui ne savent pas où aller, et qu'on ne sait pas quoi faire avec ces personnes-là, parce que souvent ils n'ont pas les moyens d'aller à une résidence pour personnes âgées, qui coûte quand même... Il faut avoir les moyens pour se payer une RPA. Et la seule solution qu'il leur reste, là, c'est de s'ajouter à la liste d'attente d'une habitation à loyer modique, d'un HLM, là. Et, mon collègue des Îles-de-la-Madeleine l'a mentionné tantôt, autour de 43 000 personnes... ménages sont sur cette liste de... liste-là, donc, 43 000 ménages qui ne sont pas près d'avoir un logement à loyer modique, là, dont... De ces 43 000, il y en a 23 000 seulement sur l'île de Montréal. Ça fait que les HLM, en toute... comment dire, de façon très réaliste, ne servent pas à régler, en ce moment, la crise du logement, parce qu'ils sont pleins, sont pleins à craquer, et il y a une liste énorme de gens qui veulent y avoir accès.

Donc, une solution, c'est de s'assurer que les locataires âgés puissent rester dans leur milieu, chez eux, dans le logement qu'ils occupent, là, par une amélioration des conditions de la loi Françoise David, là, justement pour corriger ce déséquilibre-là.

Donc, ici, on fait face à... comment dire, soit à un aveuglement en attendant le grand soir où il va y avoir assez de logements pour loger tout le monde... Le prix, par la magie du marché capitaliste de l'immobilier, va s'équilibrer. Et ça, je ne sais pas quand est-ce que ça va... ça va arriver. Et j'ai posé la question à la ministre : Quand est-ce qu'elle prévoit ou son ministère prévoit que ça pourrait... ça pourrait arriver, là? Mais on est dans les... Je ne sais pas. Je n'ose pas croire que ça va être dans les calendes grecques, là. J'espère que le gouvernement a un objectif à moyen terme, ne serait-ce qu'à moyen terme, pour résorber cette crise-là.

Mais, en attendant ce grand soir là, il faut retravailler sur les conditions objectives existantes maintenant, qui sont un resserrement des protections décidées, ne serait-ce qu'à certaines... certains segments de la population, les âgés en particulier, par exemple, en diminuant les temps de résidence dans un logement de 10 à cinq ans afin d'être admissible à la protection octroyée par la loi Françoise David. C'est ça qu'il faut. Il faut s'attaquer au déséquilibre actuel.

Et le PL n° 31 est loin d'aller dans cette direction-là, même qu'il va dans le sens contraire, parce qu'il enlève certains dispositifs, comme la cession du bail, qui permettait, justement, à des locataires d'éviter les hausses de... les hausses abusives de loyer entre le changement des locataires. Et la ministre, elle va dans le sens contraire, parce qu'elle enlève cette... à toutes fins pratiques, cette... ce dispositif-là.

• (16 h 50) •

Donc, et je l'ai dit dans d'autres... dans d'autres conversations dans le PL n° 31, là, cela fait en sorte d'alimenter davantage la bulle immobilière qui existe dans le secteur locatif en ce moment, là. Le PL n° 31 ne règle pas les problèmes, même qu'il ajoute du charbon à cette bulle spéculative, là. Et je serais même prêt à dire que, malgré la petite avancée concernant une... le changement du fardeau de la preuve dans toute la thématique de rénoviction, le PL n° 31 va faire en sorte d'augmenter le déséquilibre, d'empirer la situation des locataires du Québec, de faire en sorte qu'il va y avoir encore plus d'évictions de locataires âgés. C'est justement la direction qu'il ne faut pas aller. Il faut resserrer davantage les protections destinées aux locataires, et le PL n° 31 va complètement dans le sens contraire à ce qu'il faudrait faire en ce moment.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Est-ce qu'il y a des commentaires ou réponses là-dessus? Alors, non. Alors, à ce moment-là, nous allons mettre aux voix l'article 1.1.5. Alors, est-ce que l'article 1.1.5 est adopté?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Par appel nominal.

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

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Une voix : ...

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Abstention.

Le Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

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

M. Fontecilla : Pour.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. L'amendement est rejeté. Alors, maintenant, nous en sommes maintenant à l'amendement de l'article 0.9, qui avait été déposé par la députée de Mille-Îles, si ma mémoire est bonne. Alors, vous aviez déjà pris la parole là-dessus. Alors, je vous laisse aller à la suite des choses. C'est un amendement qui avait été suspendu. On le reprend.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Alors, je voudrais, en fait, demander le consentement pour retirer l'amendement. Et je tiens à préciser, là, que le retrait de cet amendement-là, ce n'est pas le fruit de pressions ou de... c'est ça, d'intimidation que nous avons vécue à mon bureau, loin de là. Je... Il y a eu beaucoup d'échanges avec divers groupes, dont ceux qui ont visité nos bureaux, notamment, et la SPCA, et on a convenu que ce n'était peut-être pas le moyen le plus approprié pour protéger les propriétaires d'animaux et protéger, d'abord et avant tout, les animaux de compagnie.

Reste qu'il y a un enjeu majeur actuellement où on voit de plus en plus de propriétaires qui refusent des locataires avec des animaux, et ça génère, en fait, énormément d'abandons, on le voit au 1er juillet mais à tout moment, là, lorsqu'une personne doit quitter son logement, souvent, ne retrouve pas un logement où elle peut être avec son animal, et on voit des abandons. Et ça, c'est vraiment... C'est en pleine croissance actuellement. Il faut trouver une solution.

Je comprends que la solution qui avait été proposée, puis c'était vraiment pour discussion, le dépôt de garantie seulement pour les animaux de compagnie, avait pour objectif de simplement... de simplement donner une occasion, dans le fond, au propriétaire qui voulait avoir de l'ouverture mais qui avait une crainte par rapport au surcoût, là, que ça peut amener lorsqu'il y a des logements qui sont, malheureusement, parfois, laissés dans un piètre état... Et c'est des cas... On s'entend, ça n'arrive pas souvent. Mais, lorsque ça arrive, bien, ça fait peur à tout... à l'ensemble des propriétaires, qui voient ça dans les journaux, puis ils disent : Non, non, non, je ne veux pas vivre ça, moi non plus. C'est très difficile de retrouver l'argent pour le propriétaire qui devra faire les travaux correctifs, le cas échéant.

Alors, il y a... il y a cet enjeu-là. Il faudra penser à d'autres solutions. J'ai eu des conversations avec le ministre. On pourra regarder peut-être une option d'assurance. Il y a d'autres formules qui existent. Et je ne veux pas que le

débat se ferme ici, mais, ceci dit, pour l'instant, ce n'est pas une proposition qui était... qui était assez avancée, assez réfléchie, puis, visiblement, là, il faut qu'on la travaille davantage. Donc, pour cette raison-là, je souhaite retirer, M. le Président, l'amendement que j'avais fait pour les dépôts de garantie pour les animaux.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, bien, alors, avec le consentement, si tout le monde est d'accord, on va retirer l'article... l'amendement, dans le fond, qui avait été déposé. Alors, consentement? Consentement. Parfait. Alors, pour ce dossier-là, c'est clos. Nous en sommes maintenant à l'article 31.1. Ça, c'est un amendement qui avait été déposé par la ministre, je pense. C'est bien ça? Voilà.

Mme Duranceau : ...que je vais vous lire et puis qui faisait suite à une modification législative qui était demandée par la juge en chef adjointe de la Cour du Québec. Tout le monde était d'accord pour qu'on fasse le travail pour déposer l'amendement. Donc, je vous le lis, l'article 31.1, article 94, Loi sur le Tribunal administratif du logement : Insérer, après l'article 31 du projet de loi, le suivant :

L'article 94 de cette loi est modifié par l'insertion, après le deuxième alinéa, du suivant :

«La décision frappée d'appel est exécutoire à l'expiration des dix jours qui suivent la date de notification de la décision refusant la permission d'appeler, sauf si le tribunal en ordonne autrement.»

Alors, l'amendement modifie l'article 94 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement afin qu'une décision du TAL ayant fait l'objet d'une demande d'appel rejetée par la Cour du Québec soit exécutoire 10 jours après la date de notification de la cour.

Alors, ça faisait consensus à l'époque.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Est-ce que nous avons des questions sur l'amendement? S'il n'y a pas de question, nous allons passer aux voix. Est-ce que l'amendement qui introduit l'article 31.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Schneeberger) : Adopté. Alors, maintenant, pour la suite... Moi, par contre, j'ai eu une demande ce matin. Oui, député de...

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Bon, j'ai...

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, attends. Avant tout, je veux juste régler quelque chose. Ce matin, j'ai eu une demande du côté du... gouvernemental. C'est qu'il y avait deux articles, je pense que c'étaient des... en tout cas, je ne sais pas si c'est des amendements ou des articles, avec la numérotation de 12.2 et 12.3. Ces deux articles-là ont été adoptés au niveau du projet de loi n° 39. Alors, la demande, elle souhaite qu'ils soient retirés du projet de loi. Alors, à ce moment-là, j'ai besoin de l'amendement... du consentement, pardon, pour pouvoir retirer ces articles-là, étant donné que ces articles-là ont été adoptés dans le projet de loi n° 39.

M. Fontecilla : ...

Le Président (M. Schneeberger) : C'est 12.2 et 12.3. Moi, ce que je veux... En tout cas, s'il y a confusion ou quoi que ce soit, ce que je peux faire, c'est que je peux suspendre juste quelques instants pour que vous preniez connaissance des articles qu'on veut... que le gouvernement souhaite retirer. À ce moment... Et puis après ça on va... on va reprendre. Est-ce que ça va comme ça ou si on peut procéder? Parce que, là, j'ai besoin du consentement. Alors...

M. Arseneau : ...on était dans l'article 31 puis nous, on avait un amendement à déposer, mais là je ne sais pas si... si vous voulez régler les autres articles avant.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, bien, ce n'est pas grave, là, si vous... Je veux dire, le projet de loi, il n'est pas fermé. Vous êtes toujours capables de déposer un amendement, peu importe l'article.

Maintenant, moi, je voulais juste régler ça, parce que c'était une demande qui m'avait été faite, puis je suis... Dans le fond, je suis la... l'ordre des articles au niveau du cheminement. Voilà. Alors, est-ce que vous... il y a consentement pour le retrait ou vous souhaitez une suspension pour vérifier ce qu'on retire?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Parfait. Alors, nous suspendons quelques instants.

(Suspension de la séance à 16 h 59)

(Reprise à 17 h 04)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, justement, suite aux discussions, Mme la ministre, il va y avoir des explications, dans le fond, sur le... la demande de retrait de deux articles qui avaient déjà été adoptés auparavant, étant donné que c'est deux articles qui ont été adoptés sur le projet de loi n° 39. Alors, je vous laisse... je vous laisse aller sur les explications.

Mme Duranceau : Oui, bien, écoutez, s'il y a consentement, je demanderais à ma sous-ministre adjointe de faire les commentaires sur ces éléments-là.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Alors, Mme la sous-ministre, vous nommer et par... votre titre. Consentement? Oui? Parfait. Allez-y.

Mme Petit (Katia) : Donc, Katia Petit, sous-ministre adjointe aux politiques.

Donc, effectivement, l'article 12.2 de l'actuel projet de loi prévoyait notamment, là, que toute municipalité peut accorder une aide financière aux fins de la réalisation d'un projet de logement social abordable ou étudiant qui était visé, là, par une entente conclue entre un ministère ou un organisme et un tiers, et il venait lever l'interdiction de subvention municipale dans ces cas-là. Or, dans le projet de loi n° 39, on est venus intégrer toute une section sur l'habitation dans le projet de loi, qui couvre tout ça et qui est même plus large, donc, qui a une portée plus large mais qui permet exactement ce qui était visé ici. Alors, les articles deviennent en quelque sorte caducs. Puis, légistiquement parlant, là, ce n'est pas... on ne peut pas maintenir ces articles-là à l'heure actuelle. Donc, voilà. Mais c'est entièrement couvert, et même plus.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Est-ce que c'est... ça va comme ça? Ça répond aux... aux questions? Alors, j'ai besoin du consentement. Alors, est-ce qu'il y a consentement pour le retrait des articles 12.2 et 12.3 du projet de loi? Consentement? Parfait. Alors, les articles sont retirés. Alors, il y avait... Oui, député de Laurier-Dorion, oui.

M. Fontecilla : Je voudrais déposer... Est-ce que je peux le faire maintenant?

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, vous pouvez le faire maintenant.

M. Fontecilla : Donc, il a été envoyé.

Le Président (M. Schneeberger) : Est-ce que tout le monde l'a reçu? Oui? Parfait. Alors...

M. Fontecilla : OK. Je peux en faire la lecture?

Le Président (M. Schneeberger) : Non.

M. Fontecilla : Non, pas encore?

Le Président (M. Schneeberger) : Vous voulez... Est-ce que vous voulez qu'on suspende pour en prendre connaissance ou ça va? Oui?

Alors, nous allons suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 17 h 06)

(Reprise à 17 h 09)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. M. le député de Laurier-Dorion avait un sous-amendement à déposer, qui introduit un article 31.5. Alors, M. le député de Laurier-Dorion, je vous laisse lire votre sous-amendement.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, je procède à la lecture d'un amendement. C'est l'article 31.5 modifiant l'article 5 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement. Il s'agit d'insérer, après l'article 31.4 du projet de loi, le suivant :

31.5. Modifier l'article 5 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement par l'ajout, à la fin, du paragraphe suivant :

«5° d'archiver et de divulguer, pour chaque lieu loué pour lequel un bail est inscrit, les renseignements inscrits à la section G qui apparaît à l'annexe 1 et 6 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre T-15.01, r. 3).»

• (17 h 10) •

L'article de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, tel qu'amendé, se lirait comme suit : «Le Tribunal exerce la compétence qui lui est conférée par la présente loi et décide des demandes qui lui sont soumises.

«Il est en outre chargé :

«1° de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement et sur toute matière visée dans la présente loi;

«2° de favoriser la conciliation entre locateurs et locataires;

«3° de faire des études et d'établir des statistiques sur la situation du logement;

«4° de publier périodiquement un recueil de décisions rendues par les membres du Tribunal;

«5° — ça, c'est la nouveauté — d'archiver et de divulguer, pour chaque lieu loué pour lequel un bail est inscrit, les renseignements inscrits à la section G qui apparaît à l'annexe [...] 6 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre T-15.01, r. 3).»

Voilà, M. le Président. Donc, il s'agit, fondamentalement, de donner un nouveau mandat au Tribunal administratif du logement, qui consiste à archiver et divulguer toutes les informations concernant... pour chaque lieu loué, pour chaque appartement, chaque unité locative, là, pour lequel un bail est inscrit, tous les renseignements inscrits à la section G.

Donc, c'est, fondamentalement, faire en sorte que le Tribunal administratif du logement collige et divulgue les informations des unités locatives concernant la clause G, qui, donc, on le sait, correspond à l'ancien loyer, le loyer le plus bas payé dans les 12 derniers mois. Et donc c'est ça qui est la clause G. Donc, on demande au Tribunal administratif du logement, là, dans toutes les causes qui lui arrivent, là, d'archiver et de divulguer ces informations-là afin d'aider d'éventuels locataires qui voudraient connaître cette information-là et qui ne peuvent pas avoir accès, généralement parce que le locateur n'a pas rempli la section G. Mais, en s'adressant... en faisant une vérification au Tribunal administratif du logement, ils pourront vérifier... connaître, en fait, le plus bas loyer payé au cours des 12 derniers mois par le dernier locataire.

C'est une mesure de divulgation d'information qui pourrait grandement aider les locataires, puisqu'on le sait, que la section G n'est pas souvent... n'est pas souvent remplie. Et on espère qu'avec les quelques modifications adoptées lors du PL n° 31 il va y avoir peut-être un peu plus de baux qui auront la section G complétée, mais, étant donné la réalité actuelle, là, où, la très grande quantité de baux de location, la section G n'est pas remplie, bien, cette mesure-là pourrait aider un certain nombre de locataires à connaître le plus bas loyer payé lors des 12 derniers mois. Voilà, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos explications. Est-ce qu'il y a des questions ou des commentaires sur le dépôt de l'amendement? Je n'en vois pas. Alors, à ce moment-là, nous allons mettre aux voix l'amendement. Alors, est-ce que l'amendement qui introduit l'article 31.5 est adopté?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Par appel nominal.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Abstention.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Alors... Oui, comment?

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Bien, à ce moment-là, ça me prend le consentement pour enregistrer son vote. Consentement? Est-ce que j'ai le consentement pour enregistrer le vote du député de Lac-Saint-Jean? Consentement? Alors, allez-y.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, le résultat reste le même. Nous allons maintenant du... avec l'article 37.4. Oui? Est-ce qu'il y a quelque chose?

M. Arseneau : Oui, oui. On avait envoyé une demande d'amendement, une proposition d'amendement. Je pense que le secrétariat l'a reçue.

Le Président (M. Schneeberger) : Pour le 37.4?

M. Arseneau : Non, pour 31.

Le Président (M. Schneeberger) : Ah! OK. OK. Il est déjà déposé. OK. Parfait. Alors, à ce moment-là, est-ce que tout le monde l'a reçu, l'amendement? Oui? Parfait. Alors, député des Îles-de-la-Madeleine, on vous laisse faire la lecture.

Des voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : OK. Par contre, juste vérifier, on me dit que, normalement, la numérotation devrait statuer «31.5» et non «31.3».

M. Arseneau : Oui, mais je pense qu'il y a... il y a quelque chose. On vous a envoyé... Je ne pense pas que ce soit l'amendement qu'on veut discuter, là, si vous voulez le montrer, parce que je pense que cet amendement-là... Est-ce qu'on peut descendre un peu pour voir? Ça, c'est l'amendement que le collègue de Laurier-Dorion vient de déposer.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, bien, à ce moment-là, regardez, moi, je vais suspendre, parce que ce n'est pas clair. On suspend pour vérifier le bon amendement.

M. Arseneau : On avait un autre amendement.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. Alors, nous suspendons.

(Suspension de la séance à 17 h 16)

(Reprise à 17 h 19)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, nous reprenons les travaux. Alors, juste avant de laisser la parole au député des Îles-de-la-Madeleine, je voudrais juste amener une précision sur l'amendement qui a été déposé, là. Au niveau de la numérotation, on devrait lire «31.5» et non «31.3». Alors, à part ça, il n'y a rien qui... d'autre qui a changé. Alors, député des Îles-de-la-Madeleine, vous avez la parole.

• (17 h 20) •

M. Arseneau : Merci beaucoup, M. le Président. Effectivement, merci d'avoir fait la correction. C'est notre erreur. Donc, l'article 31.5 que nous proposons, en fait, c'est d'insérer, après l'article 31 du projet de loi, le suivant : 31.3. Modifier l'article 5 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

«5° d'archiver et de divulguer, pour chaque lieu loué pour lequel un bail est inscrit, les renseignements suivants :

- «a) la désignation des lieux loués;
- «b) le loyer convenu ou fixé par le tribunal;
- «c) les dates de la dernière période de location.»

Ce qui fait que l'article 5 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement, tel qu'amendé, se lirait comme suit : «Le Tribunal exerce la compétence qui lui est conférée par la présente loi et décide des demandes qui lui sont soumises.

«Il est en outre chargé :

«1° de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement et sur toute matière visée dans la présente loi;

«2° de favoriser la conciliation entre locateurs et locataires;

«3° de faire des études et d'établir des statistiques sur la situation du logement;

«4° de publier périodiquement un recueil de décisions rendues par les membres du Tribunal;

«5° — et c'est là qu'intervient l'amendement — d'archiver et de divulguer, pour chaque lieu loué pour lequel un bail est inscrit, les renseignements suivants :

- «a) la désignation des lieux loués;
- «b) le loyer convenu ou fixé par le tribunal;
- «c) les dates de la dernière période de location.»

Alors, vous aurez compris que l'amendement que nous proposons ressemble beaucoup à celui qui avait été proposé par mon collègue de Laurier-Dorion et a le même objectif, c'est celui de mettre en place un registre des loyers ici,

au Québec, tel que l'ont demandé un très grand nombre d'intervenants depuis que l'on a commencé à débattre du projet de loi n° 31. On sait que Vivre en Ville a déjà un registre des loyers qui est tout prêt, tout chaud et gratuitement offert au gouvernement pour s'en inspirer ou s'en servir pour permettre une plus grande transparence dans les données qui sont déjà en possession du Tribunal administratif du logement, donc, des chiffres qui sont inscrits dans les baux qui sont consignés par le TAL. Et on souhaite que cet outil-là supplémentaire soit adopté dans la même philosophie qui nous anime depuis le début de l'étude du projet de loi.

C'est qu'on voit, à l'heure actuelle au Québec, avec la pénurie de logements, avec la spéculation aussi et l'augmentation du coût des loyers, la spéculation immobilière et l'augmentation des coûts de loyer, que les... le rôle du Tribunal administratif du logement pourrait aller encore plus loin dans la défense des intérêts des locataires, et c'est ce qui... ce qui nous anime dans la proposition actuelle. Parce que, si on regarde la définition, là, de... du rôle ou des compétences, là, ce qui revient au Tribunal administratif du logement, notamment, c'est de renseigner les locataires et les locataires sur leurs droits et obligations. Mais nous, on estime que, si on veut renseigner, avoir toute l'information, comme locataires, sur nos droits, bien, il serait utile, voire essentiel de pouvoir connaître ce que comportait le bail des locataires précédents du lieu que l'on souhaite louer. Ce serait une façon de renforcer la défense des droits des locataires. Et c'est une information, on l'a souvent dit, qui est disponible par... disponible pour l'État du Québec et pour le Tribunal administratif du logement mais qui n'est pas compilée, qui n'est pas, donc, rendue disponible ou divulguée aux citoyens du Québec. Et on s'étonne du fait que... si on veut vraiment améliorer la situation, que l'on ne se saisisse pas de la... l'opportunité actuelle pour intervenir, si telle est la volonté de la ministre et du gouvernement, intervenir pour s'assurer que les recommandations du Tribunal administratif du logement soient davantage observées par le marché, par les locataires.

J'ai, plus tôt, argumenté sur le fait que les locataires âgés de 70 ans et plus qui ont un revenu minimal et qui sont protégés, s'ils ont habité un logement pendant 10 ans ou plus... On a fait des amendements, des propositions d'amendement là-dessus, dans quelle situation ils pouvaient se trouver s'ils étaient évincés. Et je ne répéterai pas l'ensemble de la démonstration de tout à l'heure, mais ce que je voudrais réitérer de façon plus synthétisée, c'est que le loyer moyen au Québec, dans la plupart... dans la totalité, en fait, des régions du Québec, a augmenté depuis environ sept à huit ans. Et, si le rôle et les responsabilités du Tribunal administratif du logement pouvaient suffire à une certaine époque, en période de crise du logement, on pense qu'on peut renforcer ce rôle-là, le rendre plus efficace, parce qu'à l'heure actuelle, à l'évidence, les règles ne permettent pas de faire en sorte que l'on contienne l'augmentation des hausses de loyer dans la fourchette qui est proposée par le Tribunal administratif du logement. Et, si l'écart était relativement faible, en 2015 ou 2016, entre un logement occupé et inoccupé, ce qui permettait à quelqu'un de... justement, de déménager sans subir les contrecoups financiers de façon majeure, voire tragique, ce n'est plus la même situation aujourd'hui.

Donc, les faits sont têtus. Et, sur cette base-là, lorsqu'on regarde, je vais quand même utiliser un chiffre dans la région de Montréal, si, entre un loyer occupé... un quatre et demie occupé à 1 015 \$, on regarde un loyer inoccupé à 1 417 \$, ce sont des données de la SCHL, on s'aperçoit donc que l'augmentation du loyer est beaucoup plus grande lorsqu'il y a, justement, une succession de locataires, quand il y a une suite de locataires qui négocient son bail avec le locateur. Donc, visiblement, ce n'est pas par pure générosité que les locataires paient davantage à leurs locateurs sans nécessairement que ça respecte les consignes ou les recommandations du tribunal administratif. C'est, et c'est notre prétention, par manque d'information. Cette information-là est accessible. Alors, pourquoi le gouvernement ne met pas en place une façon, un processus et un outil, en fait, de compilation et de divulgation de l'information qui permet, justement, aux locataires de mieux défendre leurs droits?

Encore une fois, on pourrait dire qu'il y a une gestion qui est peut-être supplémentaire de la part du tribunal ou... qu'on lui demande, c'est une intervention supplémentaire, mais, encore une fois, est-ce qu'on peut se dire que cette intervention-là permet de juguler ou permettrait de juguler davantage ou mieux les hausses de loyer? Est-ce qu'en fait ce qu'on favorise, c'est la hausse des loyers ou le contrôle des loyers? Et, si on favorise le contrôle des loyers, est-ce qu'on peut mettre en place un registre, donc, un outil qui nous permet, justement, comme locataires, de faire valoir nos droits, c'est-à-dire de s'assurer qu'on puisse avoir un loyer qui ne... qui soit dans l'ordre du marché et qui... ne pas faire... ne pas faire les frais d'une augmentation abusive?

On a voulu, je sais que c'est probablement l'argumentaire que nous servirait la ministre, renforcer, là, la section G, augmenter les amendes et puis resserrer un peu de ce côté-là, mais disons que les doutes sont très forts à l'effet que l'effet dissuasif sera suffisamment grand, parce qu'encore faut-il que les locataires, les signataires de bail... ou de baux soient suffisamment informés, motivés et déterminés pour pouvoir entreprendre un processus de dénonciation ou de plainte. Et c'est là où c'est faire porter le poids de la hausse des loyers, de façon générale, dans les régions du Québec, sur les épaules, de façon individuelle, des locataires, alors que l'État du Québec a déjà toute l'information et le moyen de faire en sorte qu'on puisse savoir dans quel genre de marché on évolue.

Je pense qu'il y a quelqu'un, en consultations particulières, qui... un intervenant qui indiquait que, si on le fait, c'est... la publicité des droits existe dans le marché de l'immobilier, et qu'il n'y a personne qui questionne le fait que l'information sur une propriété immobilière est au vu et au su de tous... Alors, on peut la consulter, ce qui n'empêche pas, évidemment, la spéculation immobilière, et la vente, et la revente au prix du marché. Cette information-là, néanmoins, est rendue disponible par l'État du Québec et est compilée, divulguée. Et c'est une question de transparence. On connaît un peu l'état du marché. Puis, pour l'État, aussi, c'est un moyen pour voir s'il y a une bulle immobilière, s'il y a des... lieu d'intervenir.

• (17 h 30) •

Et on souhaiterait, soit dit en passant, que le gouvernement intervienne, à l'heure actuelle, sur l'accès à la propriété, même si ce n'est pas l'objet de notre projet à l'heure actuelle, le projet de loi... projet de loi n° 31. Mais, dans

le plan sur l'habitation, on pourrait souhaiter que le gouvernement intervienne de ce côté-là, parce qu'il a les chiffres, il a les données qui lui permettent de dire : Voici l'état de situation.

Là, ce qu'on propose, essentiellement, c'est que le gouvernement en fasse un peu plus pour protéger les droits des locataires et s'assurer que les locateurs respectent les recommandations du Tribunal administratif du logement. Ce n'est pas plus compliqué que ça. Puis comment on fait ça? On ne fait pas ça, là, sur une impression, sur un feeling, sur l'idée que, bien, somme toute, c'est en équilibre puis... Ce n'est pas une appréciation qui est qualitative. On a de la difficulté à comprendre l'approche ministérielle, à l'heure actuelle, qui dit : J'ai de l'information qui est disponible, mais je ne veux pas me donner la peine de la compiler puis de la rendre publique, même si je sais que ça peut avoir des bénéfices pour les locataires. Et on essaie de comprendre pourquoi on irait... on ne ferait pas le pas supplémentaire si l'objectif du projet de loi n° 31, encore une fois, est d'intervenir pour s'assurer qu'un plus grand nombre de Québécois aient les moyens de se loger, donc, pour éviter une augmentation abusive des loyers au Québec, dans toutes les régions.

Je vous rappellerai, d'ailleurs, que plusieurs villes sont venues intervenir en commission pour dire qu'elles étaient généralement... enfin, il y en a plusieurs qui étaient favorables, là, à cette situation-là parce qu'elles constatent que ça a des conséquences sur leurs citoyens, sur leur population, sur le phénomène de l'itinérance, encore une fois. Donc, d'arriver avec la compilation des données, la divulgation des données, c'est permettre aux gens en situation, souvent, de vulnérabilité, parce qu'ils se cherchent un loyer aussi... Je ne vous parle pas uniquement de la vulnérabilité financière qui est déjà présente, mais des gens qui sont, justement, en recherche d'un loyer n'ont pas nécessairement le loisir de négocier ou n'ont pas l'embarras du choix. Parce qu'on nous dirait... Je sais, j'ai déjà entendu la ministre, dans un échange, nous dire : Bien, libre au locataire ou à la personne en recherche de logement de signer ou pas le bail, libre à cette personne-là d'aller s'informer ou encore de regarder sur le bail si la clause G a été... a été remplie et puis d'exiger qu'elle le soit. C'est, en fait, un peu en... je vous dirais, une vision, là, optimiste de ce qui se passe dans la réalité lorsque le marché est à ce point déséquilibré et que les gens qui recherchent actuellement des loyers avec un certain budget à leur disposition... Donc, c'est se leurrer de penser qu'ils ont un pouvoir d'intervention ou de négociation ou qu'ils ont le choix.

Donc, il faut, à notre point de vue, s'assurer d'une transparence dans le marché. Et là il ne s'agit pas nécessairement de favoriser... Parce qu'on a souvent, pendant nos échanges, eu tendance, puis on l'a tous fait, chacun des intervenants, à antagoniser les locateurs et les locataires. Ce n'est pas ce qu'on veut faire. On dit simplement : Donnez l'information. On ne pourra pas nous accuser de dire : Bien, regarde, il y a un équilibre, là, entre le locateur et le locataire. On demande simplement l'information.

Alors, je pense que c'est une proposition qui est raisonnable. Il y a de l'information. Elle est... elle est disponible. La compiler, la divulguer, et ensuite le libre choix, le libre arbitre s'exerce. Les locateurs respectent les recommandations du TAL en grande partie et les locataires sont aptes à signer en toute connaissance de cause un bail, ou ne pas le signer, ou encore porter plainte s'ils voient que le... à sa face même, le bail est mal rempli ou les clauses ne sont pas... ne sont pas remplies. Alors, c'est une question purement et simplement d'information, de compilation et de divulgation d'information.

Alors, c'est la proposition que l'on fait avec cet amendement-là. Et je pense que c'est une façon d'intervenir qui devient extrêmement positive, parce qu'elle rééquilibre, justement, les choses entre les locateurs et les locataires sur la base d'une donnée probante, vérifiable et déjà disponible. C'est un coût marginal pour le gouvernement du Québec ou pour le tribunal si l'on considère les coûts actuels de la crise du logement pour la société québécoise, les coûts de l'itinérance, les coûts de la détresse des gens qui se recherchent... qui sont à la recherche d'un loyer, puis qui n'y arrivent pas ou qui y arrivent difficilement, puis qui coupent ailleurs, puis qui vivent des problèmes de santé mentale, santé psychique au travail, santé physique éventuellement. Il y a un coût à cette situation d'insécurité quant à savoir si, l'an prochain, on peut avoir un toit et pouvoir se le permettre.

Donc, je ne pense pas, à l'heure actuelle, que l'augmentation abusive des loyers serve l'économie du Québec ou l'État du Québec, et encore moins la population du Québec. Quels sont les outils qui sont à notre disposition? Certains outils législatifs. Le temps qu'on dépose un plan pour rééquilibrer le marché de... le marché locatif, je pense que cette mesure-là de transparence serait extrêmement progressiste et qu'elle permettrait au Tribunal administratif du logement d'avoir un effet beaucoup plus fort, beaucoup plus significatif et une intervention qui soit positive, alors qu'on voit que la tendance est très clairement à l'effet que, malgré la qualité des personnes qui y oeuvrent ou les décisions qui sont... sont prises, il lui manque peut-être un outil, et cet outil-là, c'est le registre des loyers. Alors, je vous propose qu'on l'institue avec l'amendement devant vous.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci pour vos explications. Est-ce que nous avons des questions sur... ou des... sur le dépôt? Non, aucunement? Alors, s'il n'y a pas de question, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement déposé... l'amendement 31.5 déposé par le député de Laurier... Îles-de-la-Madeleine, pardon, est adopté?

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Appel nominal. M. le secrétaire.

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

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Abstention.

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : M. Schneeberger (Drummond—Bois-Francs)?

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous en sommes maintenant à l'article 37.4 qui avait été déposé par le député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, 37.4, ça concerne tout... fondamentalement, encore une fois, là, la possibilité, l'opportunité, dirais-je même, d'adopter un registre des loyers. Et je crois, M. le Président, que j'ai déjà fait la lecture de cet article-là. Il est assez long. Et donc, si vous permettez, je vais vous épargner la lecture de cet article-là.

Quoi qu'il en soit, nous, on a proposé, par cet amendement-là, un registre des loyers, une certaine... une forme de faire un registre des loyers. Il peut y en avoir plusieurs. Ça, c'est fondamental à ma... Notre proposition, c'est fondamentalement tiré d'un projet de loi dont j'ai oublié le... un projet de loi de l'opposition, de ma formation politique, je vais vous le dire tout de suite, c'était le projet de loi n° 595, Loi créant le registre des loyers, déposé déjà en 2020. Ce n'est pas une idée nouvelle. C'est une vieille... une revendication, une proposition, etc., qui circule dans le milieu. Mon collègue des Îles-de-la-Madeleine en a amplement fait mention il y a quelques minutes.

Nous, on en a proposé une version, et d'autres versions peuvent être... ont été... ont été mises dans le débat public, là, en particulier, dernièrement, l'une très complète, une proposition très complète préparée par l'organisme Vivre en Ville qui, suite à une subvention importante du gouvernement fédéral, je crois, là, a procédé à l'élaboration d'un registre des baux comportant des... comment dire, remplissant tous les critères en termes de sécurité et d'opérationnalité. Et il a été offert gratuitement au gouvernement, au ministre de l'Habitation pour qu'elle l'adopte sans aucuns frais, et, jusqu'à présent, bien, la ministre n'a pas daigné accepter ce grand cadeau qui lui a été offert.

• (17 h 40) •

C'est malheureux. C'est malheureux. D'habitude, on accepte les cadeaux, surtout des cadeaux d'une aussi bonne qualité. Et l'organisme Vivre en Ville a proposé une façon très simple pour compléter ou colliger les données dans ce registre des baux, parce qu'à toutes fins pratiques les usagers, les différents locataires du Québec n'auraient pas à envoyer, à déposer de la documentation, de remplir des formulaires pour alimenter ce registre des baux. Le gouvernement n'aurait qu'à utiliser ses propres données qu'il possède déjà pour... pour remplir ce registre des baux. C'est fondamentalement l'utilisation du relevé 31. Donc, c'est dans le domaine fiscal. Tous les locataires doivent informer le gouvernement et le fisc de ces revenus tirés... des revenus tirés de la location d'un logement locatif en particulier. Donc, le gouvernement possède déjà toutes ces informations-là. Il n'aurait qu'à les inclure dans un registre des baux pour faire en sorte que l'ensemble de la population puisse le consulter. Donc, c'est une formule très, très facile avec un coût de gestion minimal.

Je me rappelle encore, lorsque j'avais questionné l'ancienne ministre des Affaires... non, l'actuelle ministre des Affaires municipales, et ancienne ministre de l'Habitation, et députée de Jonquière, si je ne me trompe pas, corrigez-moi si je me trompe...

Une voix : ...

M. Fontecilla : ...Chicoutimi — merci, collègue, merci, collègue, là — et elle nous avait opposé l'argument comme quoi ça coûtait trop cher, qu'ils avaient fait les calculs, ça coûtait plusieurs dizaines de... dizaines de millions de dollars, alors que, selon une information fournie par l'organisme Vivre en Ville, ça aurait... ça coûterait une fraction de ce prix avec la mouture mise de l'avant par l'organisme Vivre en Ville.

Donc, au-delà de la faisabilité technique et financière de ce registre-là, qui a été complètement... comment dire, amplement prouvée par la proposition de l'organisme Vivre en Ville, il reste toujours la question sur... et je pense que c'est... il faut s'y pencher, la question sur la pertinence, la pertinence, sur le fond, d'avoir un registre... un registre des baux. Et on a, à plusieurs reprises, évoqué ce sujet-là. Et, encore une fois, on... Il va falloir aller dans le vif du sujet, là. On sait que le Québec vit une période d'inflation spéculative très marquée dans le domaine du logement locatif. Les prix augmentent sans aucune mesure, aucun rapport avec l'augmentation du taux d'inflation, et c'est produit pour une... à cause d'une série de facteurs, entre autres l'insuffisance de logements. Et, on en a amplement... amplement discuté, réabsorber cet... ce déficit de construction dans... de nouveaux logements, ça va prendre des années, voire des décennies.

Donc, il faut agir dans l'immédiat dans le marché locatif existant. Et on sait très bien comment... c'est quoi, la mécanique de cette... de l'augmentation des loyers. Heureusement qu'on a un tribunal administratif du logement, une législation qui protège les locataires, mais surtout qui protège les locataires qui ne déménagent pas. Donc, c'est plutôt difficile pour un locateur d'arriver et d'envoyer un avis d'augmentation de loyer à un locataire qui reste dans le même... qui reste dans la même unité locative depuis plusieurs années. On sait très bien combien on paie, là, et ce n'est pas une situation qui va passer comme une lettre à la poste.

C'est surtout lors du changement de locataire qu'il y a des augmentations faramineuses de loyer, puisque le nouveau locataire ne connaît pas combien l'ancien locataire payait ou quel est le plus bas loyer payé dans les 12 derniers mois, selon ce que stipule spécifiquement la loi. Et, en l'absence de cette information-là, et avec un taux d'occupation extrêmement bas, et avec une difficulté chronique pour les locataires de se trouver un logement, le locataire va être enclin à accepter un prix... un prix qui... Même si ce prix-là lui paraît très important, bien, il faut qu'il ait un toit sur la tête, hein? Donc, il est prêt à s'appauvrir pour acquérir, pour avoir accès à ce bien-là et accepter le prix offert, surtout qu'il n'a pas d'alternative et il ne connaît pas le prix payé par l'ancien... l'ancien locataire. Il n'est pas capable de savoir s'il y a eu une augmentation abusive du loyer, donc, et cette situation se répète une fois après l'autre.

On sait que, quand même, au Québec, il y a beaucoup, beaucoup de... il y a un... comment dire, un pourcentage... un pourcentage substantiel de locataires qui déménagent. Et donc ça fait en sorte que, constamment, il y a un renouvellement des... un renouvellement du stock de... comment dire, des nouveaux locataires qui prennent des nouveaux logements en location, et ça, ça fait en sorte d'augmenter le niveau général des loyers au Québec, là, avec toutes les conséquences néfastes que cela entraîne pour le... pour le segment du locatif privé mais aussi pour l'ensemble de l'immobilier. En fait, encore une fois, on assiste à une bulle spéculative, là, qui commence dans le secteur locatif et contamine, finit par polluer l'ensemble du secteur immobilier.

Donc, il est primordial de s'attaquer à cette... à ce mécanisme-là d'augmentation des loyers, à colmater cette brèche qui se produit lorsqu'il y a un changement de locataire. Et ce n'est pas seulement le député de Laurier-Dorion qui le propose, ou quelques organismes comme Vivre en Ville, ou d'autres députés comme le député des Îles-de-la-Madeleine, c'est toute une série de gens, et pas les moindres, qui considèrent que le registre des loyers, il est... il est très important d'adopter.

Ceci étant dit, j'aimerais... j'aimerais rappeler à la ministre... Sans doute, elle s'en rappelle, mais, parmi les gens qui... qui appuient cette mesure-là, c'est des maires, des maires de 14 municipalités qui réclament un registre des loyers au Québec, là. Ils ont réclamé... Pas plus tard qu'il y a six mois, le 23 juin dernier, en 2023, des maires et des mairesses, les maires de Laval, de Gatineau, Trois-Rivières, de l'arrondissement Sud-Ouest à Montréal, les mairies de Nicolet, de Québec, Rimouski, Saguenay, Saint-Jean-sur-Richelieu, Sherbrooke, Terrebonne, pour ne nommer que ceux-là, ont demandé au gouvernement, à la ministre, concrètement, d'adopter un registre des loyers qui rend disponible l'ancien loyer, qui va, comme corollaire aussi, alléger le processus au tribunal administratif et probablement améliorer les relations entre les propriétaires et... les locateurs et les locataires.

Il y a quelques mois, il y a... quoi, au mois de décembre, le 11 décembre dernier, deux professeurs universitaires, François Delorme, professeur associé au Département d'économie, École de gestion de l'Université de Sherbrooke, et Marc-André LeChasseur, avocat, et professeur adjoint à l'Université McGill, et doctorant à l'Université de Montréal, ont, dans un texte d'opinion... ont lourdement insisté sur la nécessité d'adopter un registre des loyers. Et on dirait que cette situation... cette solution-là fait consensus dans la société québécoise et on dirait que c'est seulement le parti ministériel qui est contre.

J'aimerais bien comprendre pourquoi la ministre de l'Habitation refuse d'aller dans ce sens-là. Est-ce parce qu'elle... est-ce parce qu'elle refuse de régler la hausse... de contrôler les hausses abusives de loyer? J'ose croire que non, que ce n'est pas ça, son intention, mais j'aimerais bien comprendre pourquoi elle refuse ce cadeau de Vivre en Ville, là, qui est si pratique, qui ne va rien nous coûter, qui va nous coûter très peu d'argent à... pour l'administrer et qui va donner des résultats concrets rapidement en attendant le grand soir où, par ses politiques, elle va avoir réussi à construire des dizaines, voire des centaines de milliers de logements.

• (17 h 50) •

On lui donne un mécanisme concret qui va aider concrètement des centaines de milliers de locataires au Québec, là, à ne pas s'appauvrir, à conserver un loyer plus bas, à calmer les ardeurs du... spéculatives existantes dans le marché immobilier. Il n'a que du bon, ce registre des loyers. Moi et plusieurs autres, on se demande : Mais pourquoi le gouvernement s'entête à le refuser? Quelle est la raison pour... Parce qu'il y a des gens qui lui conseillent d'aller dans le sens contraire? Qui sont ces gens-là et quels sont leurs arguments? Pourquoi s'opposer à l'adoption d'une si bonne idée? Je pose la question à la ministre.

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

Mme Duranceau : Merci, M. le Président. On en a un, système, au Québec, de contrôle des loyers qui fonctionne, puis la preuve... la preuve, c'est que nos loyers sont moins chers au Québec que partout au Canada, d'une part.

D'autre part, là, oui, Vivre en Ville a proposé une option. La ville de Montréal regarde aussi des options. Ça fait qu'on va laisser... Si la ville de Montréal veut aller de l'avant avec ça, bien, on va regarder comment ça fonctionne puis si ça... si c'est pertinent d'agir sur l'ensemble du territoire.

Ça ne fait pas l'unanimité, là. Je comprends que vous décrivez ça comme une grande merveille, mais ça ne fait pas l'unanimité au sein de tous les maires. De notre point de vue, c'est encore de la paperasse administrative, encore de la lourdeur administrative, sans compter les coûts reliés à ça aussi de maintien d'un registre. Alors, on n'est pas un gouvernement qui aime ça rajouter des fardeaux administratifs, de la paperasse puis des coûts administratifs. Donc, on ne va pas dans ce sens-là.

Par ailleurs, le projet de loi n° 31, si on l'adopte, bien, il y a déjà des mesures qui sont prévues pour rendre la clause G un peu plus mordante. Alors, à un moment donné, il faut se laisser le temps aussi de laisser vivre les mesures qu'on a... qu'on a convenu d'adopter. Puis on verra s'il y a d'autres choses à faire, mais très certainement pas d'ajouter des fardeaux administratifs, là, dans le système. Puis je pense que les mesures qu'on a adoptées déjà relativement à la clause G, bien, auront le mordant qu'il faut pour dissuader... dissuader ceux qui... qui n'entendent pas suivre les règles, parce que les règles sont là, puis, si tu ne les suis pas, bien, il y a des pénalités. On l'a vu, il y a des dommages punitifs qui peuvent être appliqués directement par le Tribunal administratif du logement. Alors, le mordant puis les conséquences négatives, on est venus les préciser. Donc, je pense qu'il faut se donner le temps de laisser vivre les mesures aussi avant de vouloir trop venir contraindre le marché toujours, là.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Allons-y point par point, là. Le système fonctionne, les loyers au Québec sont moins élevés que dans le reste du Canada, soit, sauf que les loyers, au Québec, connaissent, en moyenne, une progression encore plus forte que dans le reste du Canada. Donc, on est en train, et j'ajoute l'adjectif «rapidement», d'atteindre... À ce rythme-là, on atteindra rapidement la moyenne des loyers dans le reste du Canada.

C'est traditionnel. Depuis longtemps qu'on sait qu'au Québec, là, les loyers sont moins... moins chers justement parce qu'il existe une ancienne régie du logement, l'actuel Tribunal administratif du logement, donc, un appareillage institutionnel qui garde, qui protège les locataires et qui fait en sorte que les loyers sont moins élevés au Québec, là. Ce n'est pas l'action divine ou la bonne foi des acteurs économiques, qui ont des intérêts économiques, là, qui ont fait... qui ont créé cette situation-là des loyers généralement moins chers au Québec que dans le reste du Canada. C'est uniquement grâce à l'action législative, à la création d'une instance qui protège et qui régule les relations entre les locateurs et les locataires, en particulier concernant l'aspect critique qui est le bail, là, parce que c'est ça, le coeur du problème qui nous occupe aujourd'hui.

Malgré cela, malgré l'existence du TAL, on dénote, depuis plusieurs années, une augmentation accélérée des loyers moyens au Québec, ce qui nous indique que, malheureusement, malheureusement, le système mis en place depuis le début des années 80, là, n'arrive pas à contrer les tendances spéculatives qui existent non seulement au Québec, partout à travers le monde. Le Québec ne fait pas bande à part non plus, là. Si on subit cette tendance spéculative, c'est parce que, tout autour de notre société, on vit la même... la même réalité.

Donc, on est... On a deux choix, là, soit d'adopter une attitude fataliste, de dire : Bon, bien, les locataires, finalement, il va falloir qu'ils s'adaptent à la situation puis qu'ils paient le même prix moyen qu'à Toronto ou Vancouver, donc, bien, voilà, ils n'ont qu'à s'appauvrir, parce que la tendance, c'est comme ça, c'est une attitude fataliste, ou renforcer notre appareillage institutionnel pour protéger davantage les locataires, surtout que l'on... que l'on sait, grâce, bien, à un débat de société, à l'existence des associations de propriétaires ou encore associations de locataires qui identifient les problèmes, là, on connaît les solutions qu'on pourrait apporter à cette situation d'augmentation et de pression à la hausse des loyers.

Donc, les loyers sont moins chers au Québec, là, qu'ailleurs, là, mais la tendance qui est constatée, c'est un rattrapage rapide des augmentations de loyer, ce qui n'est pas... ce qui n'est pas la bonne chose. Mme la ministre nous dit que Montréal est en train d'étudier cette situation-là. Fort bien, mais, en même temps, Montréal n'a pas accès à tous les moyens... comment dire, à toute l'information dont dispose l'État québécois, là, pour accomplir cette tâche-là. L'État québécois a accès à la fiscalité, a accès aux données fiscales concernant le revenu des... revenu des locations. Donc, ça va être beaucoup moins cher et beaucoup plus facile pour l'État québécois de mettre en place un registre des loyers.

D'ailleurs, il est... comment dire, il n'est pas souhaitable, il est même... C'est le moins... C'est une voie à éviter de faire en sorte que les municipalités commencent à se doter de registres des loyers différents, où il y en a une qui en adopte un, mais la municipalité d'à côté n'en a pas. Il s'agit d'une politique nationale qui protège l'ensemble des locataires répartis sur l'ensemble du territoire. On ne peut pas se permettre de morceler cette problématique-là selon le bon vouloir de la municipalité où est-ce que... ou selon l'endroit au Québec où est-ce qu'elle est située.

La paperasse administrative, bien, écoutez, je souhaite... Il y a toujours... Là, ça, c'est un lieu commun, là. Chaque gouvernement qui arrive... arrive au Québec, là, nous dit qu'il va combattre la paperasse. Et on a déjà connu... entendu cette rengaine-là. Pourtant, la paperasse, elle existe toujours, parce qu'elle est intrinsèquement nécessaire au fonctionnement de l'appareil d'État. L'appareil d'État sans paperasse, il n'y a pas d'État. C'est tout simple. L'État fonctionne avec des papiers, avec des contrôles, avec... etc. On peut toujours avoir la volonté de simplifier le processus de... mais la dimension de paperasse, ça va toujours exister. Il faut rationaliser, évidemment, la machine gouvernementale,

j'en suis, mais, des fois, il faut appliquer une... il faut appliquer des nouveaux mécanismes qui vont peut-être... et j'en suis convaincu, qui vont faire en sorte de diminuer la paperasse à un autre... à un autre niveau, parce qu'un registre des loyers pourrait faire en sorte de diminuer le niveau des litiges qui sont apportés... qui sont présentés au... ou qui sont, comment dire, étudiés par le Tribunal administratif du logement.

Dernier élément apporté par la ministre, il faut laisser... il faut laisser... au changement apporté par le PL n° 31 à la clause G, où est-ce qu'on a supposément donné un peu plus de mordant, il faut lui laisser le temps de faire... faire ses preuves, je suis bien... bien d'accord, mais je pense, Mme la ministre, que vous allez être déçue par, comment dire, le rendement de cette... de cette mesure-là, des mesures de... des mesures... des punitions... des dommages punitifs. On va voir ce que ça va donner, mais est-ce que ça va régler quelque chose qui est intimement lié au fonctionnement du marché locatif? Je ne le pense pas. C'est sûr qu'on pourra toujours épingler quelques locataires qui ont soit donné des mauvaises informations ou qui n'ont pas rempli carrément la clause... la clause G, mais ça va être une minorité.

• (18 heures) •

Donc, pour toutes ces raisons-là, on est... les arguments que vous nous avez exprimés, Mme la ministre, pour moi, ne réussissent pas à expliquer un refus aussi catégorique de l'adoption de la clause d'un registre des loyers. Et je pense qu'il y a là, en quelque sorte, un refus, un refus, à la base, d'étudier cette possibilité-là, d'aller dans cette voie-là que tant de gens réclament dans la société. Donc, je ne suis pas, comment dire, satisfait des réponses que vous nous avez fournies et je persiste à croire que le gouvernement du Québec devrait aller dans la voie de l'adoption d'un registre des loyers.

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires? Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Oui, bien, j'aimerais quand même commenter les réponses ou l'argumentaire de la ministre sur la proposition de mon collègue, qui ressemble à la proposition d'amendement que j'avais moi-même faite ou qui, du moins, répond aux mêmes objectifs, donc, la compilation de données et la divulgation sur les loyers au Québec par l'État du Québec pour favoriser un meilleur contrôle des loyers.

J'aimerais commencer par l'argument sur la lourdeur administrative et les coûts administratifs. En fait, moi, j'estime que la lourdeur administrative, elle peut être vue comme négative si, effectivement, elle n'est... le processus n'est pas efficace, s'il n'est pas pertinent, s'il n'est pas utile. Et la question du coût, c'est, en fait, la question de l'investissement, et, encore une fois, la question est de savoir si ça rapporte. Et je pense que l'argument, tu sais, d'une espèce de lourdeur administrative ne peut être valide que si le jeu n'en vaut pas la chandelle, et ce qui m'amène à poser la question, à savoir si l'augmentation du coût du loyer moyen au-delà des recommandations du TAL est considérée comme une bonne nouvelle, comme quelque chose de positif pour le Québec, pour le marché, pour les villes, pour les entreprises, pour les locataires, bien entendu, pour les locataires, pour la société du Québec. Est-ce que c'est une bonne chose?

On nous dit qu'on est encore en deçà du marché canadien, vraisemblablement, mais on s'en rapproche. Est-ce que c'est une bonne chose? Est-ce que, dans ce domaine de l'habitation puis de l'accès à un loyer abordable au Québec pour toutes les classes de la société... Est-ce que l'objectif de la ministre, c'est de rattraper l'Ontario? Est-ce que c'est de rattraper la Colombie-Britannique? Si, toutefois, la réponse était : Non, on ne souhaite pas que la spéculation immobilière puis l'augmentation effrénée du coût des loyers, qui a une conséquence réelle sur les familles et sur les plus vulnérables... Si on juge que c'est un effet délétère, si on juge que c'est un effet négatif, on intervient. On a la capacité d'intervenir. On a l'information pour intervenir. On a des outils qui sont proposés gracieusement à l'État du Québec, à la ministre. On a la capacité de compiler l'information et de la rendre publique, parce qu'on aurait un objectif.

Alors, moi, ce qui... ce qui... M. le Président, ce sur quoi je m'interroge, c'est sur l'objectif que poursuit le gouvernement eu égard à la hausse des loyers, qui, comme on le voit, s'accroît de plus en plus, tout simplement parce qu'on peut déduire que les mesures de contrôle des loyers, dont la ministre dit qu'ils sont efficaces, bien, ils sont de moins en moins efficaces face à la rareté des logements et face à la situation de crise qu'on vit.

Et je l'ai démontré tout à l'heure et je le répète encore une fois, alors que le marché était relativement équilibré il y a un certain nombre d'années, bien, il l'est de moins en moins, preuve à l'appui, c'est-à-dire que les loyers augmentent beaucoup plus rapidement, si on fait la différence entre les loyers inoccupés et occupés aujourd'hui dans chacune des régions du Québec, et c'est de l'ordre de... dans certains cas, de 40 % à 50 %, parce qu'on a changé de locataires... de locataires, pardon. Donc, on a augmenté de façon importante le coût des loyers, ce qui fait qu'après un certain nombre d'années, bien là, il y a un écart majeur pour un loyer de même dimension.

Donc, de dire qu'à une certaine époque les mesures qui étaient mises en place par la régie du loyer ou par le tribunal fonctionnaient... Aujourd'hui, elles ne fonctionnent pas de façon optimale. Et c'est là qu'on propose une solution à la ministre pour dire : Si on veut que ça fonctionne, et là c'est la question que... fondamentale, si on veut que le contrôle des loyers soit plus performant, pourquoi ne pas compiler l'information, la divulguer et faire en sorte que les lois soient respectées ou les règlements soient respectés, c'est-à-dire qu'on puisse vérifier que la clause G est bel et bien remplie, mais que ce soit... qu'il y ait un outil de vérification qui est à la disposition des locataires? Alors, c'est une question de volonté, encore une fois, de volonté politique d'intervenir ou non.

Puis on pourrait dire, de façon générale, que tout ce qui est processus, procédure administrative est lourd puis que le gouvernement, à l'heure actuelle, cherche l'efficacité, cherche à réduire la bureaucratie. Si j'avais des indications à l'effet que c'est la philosophie gouvernementale à tous égards, dans tous les domaines, bien, je dirais : OK, voilà la raison, on veut un retrait de l'État de la... du contrôle des loyers, on veut un retrait de l'État du... de plusieurs objectifs sociaux ou politiques qu'on pourrait se donner. Mais je souris quand je vois que la philosophie d'un certain nombre de collègues de la ministre déléguée à l'Habitation, c'est d'avoir des données. On a adopté un projet de loi dans le domaine

de la santé sur la question des données. Les données deviennent gage de tout. Il faut compiler tout ce qui est actes médicaux, tout ce qui a cours dans le milieu de la santé et des services sociaux parce que c'est le gage dont on a... en fait, c'est l'information dont on a besoin, les indicateurs dont on a besoin pour prouver que le système s'améliore, devient plus efficace, tout ça. On a les données, on possède ces données pour les loyers. Est-ce que l'objectif, c'est de s'assurer qu'on a un meilleur contrôle, qu'on puisse s'assurer, donc, que les loyers demeurent abordables? Alors, le moyen d'y arriver, c'est par la compilation et la divulgation des données, comme on le fait en santé, si l'objectif est d'améliorer le système.

En éducation, on vient d'adopter un projet de loi, encore une fois, en disant : Les commissions scolaires... bien, en fait, les centres de services scolaires possèdent un paquet de données, puis nous, au ministère, on ne les a pas. La ministre a la capacité d'avoir toutes les données et les partager avec les locataires, avec ceux pour qui ce serait important d'avoir l'information avant de signer un bail. On s'y refuse. Donc, il y a... il y a deux philosophies différentes d'un ministère à l'autre.

Puis le dernier exemple que je voulais donner, donc, ce n'est pas une philosophie politique qui est applicable dans tous les domaines, il y a un projet de loi qui vient d'être déposé en environnement sur la performance environnementale des bâtiments. Et ça, c'est particulièrement intéressant. Lorsqu'il est question du bâtiment puis de ceux qui l'occupent, on ne veut pas savoir ce qui se passe. On ne veut pas compiler les données. C'est beaucoup trop lourd, c'est beaucoup trop coûteux de s'assurer que les Québécoises et les Québécois, les gens qui sont à loyer puissent avoir accès à un loyer à bas prix, à un prix abordable. Ça, c'est trop lourd. Ça, c'est trop coûteux.

Par contre, quand il est question de la performance environnementale des bâtiments puis qu'on a des objectifs à atteindre pour 2030, réduction des gaz à effet de serre, donc, réduction du gaspillage énergétique, là, bien, le ministre dépose un projet de loi. Il va être étudié à partir d'aujourd'hui, là. Il est à l'étude. Bien, on va créer, et je vous le donne en mille, un registre. On va créer un registre des bâtiments dans lequel on va calculer... avec, probablement, ce que la ministre décrirait comme une lourdeur administrative, avec des coûts administratifs importants, savoir si le Québec atteint ses objectifs pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Je souscris à cet objectif. J'applaudis au fait qu'on puisse avoir des données qui nous permettent de voir si les objectifs climatiques du gouvernement, puis pas seulement dans la performance des bâtiments, dans l'ensemble des objectifs qu'on se fixe de réduction des gaz à effet de serre... qu'on puisse avoir des cibles mesurables sur la base d'indicateurs fiables et sur une collecte de données qui puissent être aussi rendues publiques et divulguées dans un registre.

• (18 h 10) •

Alors, je m'étonne que, sur le plan social, sur la question du logement, de savoir que les gens puissent avoir un toit et que le marché puisse être régulé de façon à ce que, les hausses abusives, bien, on n'en voie pas, que les mesures de contrôle de loyers qui sont appliquées par le tribunal administratif puissent fonctionner comme elles fonctionnaient peut-être davantage il y a cinq, ou six, ou huit ans, mais qu'elles... on puisse s'assurer qu'elles fonctionnent encore aujourd'hui dans un marché déséquilibré... qu'on se prive d'un outil qui nous permette de s'assurer que ça fonctionne, on puisse permettre de donner de l'information, de divulguer de l'information à ceux et celles qui sont victimes de la hausse actuelle et de la perte de contrôle sur les loyers, qui est évidente, qui est documentée.

Alors, c'est une question de volonté politique. Ce n'est pas une question de philosophie politique gouvernementale. Elle est applicable ailleurs, elle est appliquée ailleurs, mais ici on s'y refuse. On a, sur un plateau d'argent, une proposition qui est faite par Vivre en Ville, des amendements qui sont déposés par les différents partis d'opposition et une fermeture totale de la ministre sur, encore une fois, un argumentaire qui ne résiste pas à l'analyse si on a vraiment les mêmes objectifs.

Et, encore une fois, je pose la question : Quels sont les objectifs? Est-ce que c'est une bonne chose, ce qu'on constate, une augmentation des loyers qui rend la chose... qui rend la situation difficile pour nombre de familles au Québec? Si c'est considéré comme une bonne nouvelle, bien, alors, disons-le, mais sinon agissons. On a le pouvoir législatif d'agir. C'est notre travail. C'est notre rôle.

Donc, encore une fois, si l'argument de la lourdeur ne s'applique pas dans les autres ministères, pourquoi il s'appliquerait dans celui-ci? C'est la question des coûts. Ça veut dire qu'on ne juge pas que c'est important d'agir, parce que c'est un retour sur l'investissement qu'on souhaite. Je pense qu'il y a un retour sur l'investissement lorsqu'on s'assure que les familles québécoises puissent avoir... se payer un toit et puissent continuer de... d'avoir une qualité de vie qui leur permette, donc, avec souvent des revenus limités, de pouvoir continuer de répondre à leurs besoins les plus élémentaires.

Si on dit que le phénomène de l'itinérance, par exemple, c'est une question qui touche des grandes villes et qui... les grandes villes et les régions, et que ça a doublé dans les dernières années, et que, parmi ceux-là, je n'ai pas les chiffres exacts, il y a des gens qui n'ont tout simplement pas eu les moyens de suivre l'augmentation du coût des loyers, et qu'on dit que ce n'est pas une question... Puis là je veux qu'on soit clairs, là. La lutte à l'itinérance, de l'aveu de plusieurs membres du gouvernement, c'est une question interministérielle. Je pense qu'on ne peut pas, ici, dire que ce n'est pas... ça ne fait pas partie du portrait. C'est un élément. Ce n'est peut-être pas l'élément premier, mais c'est un élément à considérer.

Puis, encore une fois, je terminerai là-dessus, je trouve ça dommage que l'on voie la situation en se disant : Bien, finalement, ce n'est pas si mal parce que, même si on a un peu perdu le contrôle au Québec, c'est encore moins pire qu'à Toronto ou c'est moins pire qu'en Colombie-Britannique. Moi, je pense que les gens qui sont dans une situation où ils cherchent un loyer, ils ont de la difficulté à trouver des loyers abordables, les gens qui sont victimes de rénoviction, de reprise de leurs logements n'ont que faire de la situation dans une autre province, avec un autre système de taxation et de redistribution de la richesse et un autre filet social, du moins, un contexte qui diffère, un revenu moyen qui diffère et des mesures, donc, qui ne sont pas comparables dans un contexte qui n'est pas comparable.

Et c'est pour ça que l'outil dont il faut prendre compte, c'est l'évolution de la situation au Québec par rapport au Québec. C'est ce qui... on pouvait observer, il y a un certain nombre d'années, avec les règles qu'on avait et l'évolution de la situation. Et, à sa face même, il y a un problème qu'on peut décider de voir ou ne pas voir, de reconnaître ou ne pas reconnaître, d'agir ou de ne pas agir.

Et, moi, ce que je comprends, c'est qu'on décide de ne pas agir. Puis la grande question qui demeure pour moi, c'est : Est-ce qu'on reconnaît qu'il s'agit d'un problème, si, à une certaine époque pas si lointaine, dans les années 2014-2016, le coût d'un loyer occupé ou inoccupé était similaire et qu'aujourd'hui, bien, un loyer inoccupé, par rapport à un loyer occupé, bien, il est plus élevé de l'ordre de 30 %, 40 %, 45 %, selon les régions du Québec, dans une situation où il y a une rareté de logements qui crée un problème pour nombre de familles et d'individus au Québec qui, évidemment, n'ont pas les moyens, eux, d'investir... d'avoir accès à la propriété ou d'investir dans l'immobilier, par exemple?

Alors, c'est un outil qui est à la portée du gouvernement et de la ministre, dont, vraisemblablement, on ne voudra pas se prévaloir, et je trouve que c'est une occasion ratée, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. D'autres... d'autres commentaires? Ça va? Oui, député de Laurier-Dorion.

M. Fontecilla : Oui. Merci, M. le Président. Donc, j'abonde dans le sens que le collègue des Îles-de-la-Madeleine. J'aimerais apporter quelques éléments factuels, là, concernant le fameux fardeau pour l'État québécois, là.

Tout d'abord, l'hébergement, l'hébergement du site, il est... il y a une gratuité assurée pendant trois ans grâce à une subvention de Centraide du Grand Montréal. Donc, c'est l'hébergement plus le site, et c'est un hébergement qui comporte les plus hauts standards de sécurité. Évidemment, le gouvernement pourrait très bien adapter ce site-là et les standards de sécurité à ses propres normes. Et, selon les informations dont on dispose, l'exploitation du registre, annuellement, ne dépasse pas les 100 000 \$.

Donc, on n'est pas dans un fardeau extraordinaire pour l'État québécois, qui a un budget de plusieurs... de plus d'une centaine de milliards de dollars. 100 000 \$ d'exploitation par année, c'est, à toutes fins pratiques, une goutte d'eau dans l'océan, surtout si on prend en considération les bienfaits de... d'un registre des loyers, qui va concrètement ralentir l'explosion, l'inflation exponentielle des loyers telle qu'on l'a connue depuis quelques années. C'est de... C'est un investissement bien placé. Ça va calmer les ardeurs d'un marché locatif qui est devenu détraqué, qui est devenu fou, qu'il n'y a plus moyen de le contrôler, malgré l'existence du Tribunal administratif du logement. Il faut adopter ce type de mesure pour calmer un marché, là, qui risque d'affecter l'ensemble de la société québécoise, là.

Et c'est ça qui... c'est ça qui peut... qui, moi, me dérange davantage, là. C'est qu'on dirait qu'on refuse d'adopter des mesures qui ne coûtent, somme toute, presque rien, là, mais qui coûtent quand même un petit peu d'argent, là, et qui pourraient bénéficier à l'ensemble de la population du Québec, là, parce qu'on va se le rappeler, M. le Président, là, nous sommes tous consommateurs et consommatrices d'habitations. Qu'on soit propriétaires ou locataires, tout le monde, soit, par le système bancaire, on acquiert une propriété ou soit, par des systèmes locatifs, on loue l'usage exclusif d'une unité locative. Nous sommes tous et toutes des consommateurs d'un bien de consommation qui est une habitation, là, sans égard à différentes... aux différentes catégories. Donc... Et c'est comme... Et c'est le phénomène de l'inflation. Si ça affecte un secteur, inévitablement, ça va contaminer un autre, avec des conséquences néfastes pour l'ensemble de la société.

• (18 h 20) •

Et c'est ça qui me dérange davantage. Pourquoi le gouvernement de la CAQ refuse d'utiliser un moyen qui est recommandé par à peu près... Je suis bien d'accord, il y a des gens qui ne sont pas... ne sont pas en accord avec un registre des loyers, surtout, on va se le dire, les associations de propriétaires, mais il y a beaucoup d'autres gens et d'acteurs dans la société qui conseillent d'utiliser ce moyen-là, qui pourrait concrètement ralentir la croissance des loyers au Québec, là. Donc, on dirait que le gouvernement, bien, il tend l'oreille plus d'un côté que de l'autre. Donc, il accentue ainsi le déséquilibre existant.

Justement, la ministre, on l'a entendu, que, pour elle, c'est important d'assurer l'équilibre. Mais, d'après ce que je constate, là, elle est en train de creuser le déséquilibre au lieu de vouloir contrebalancer le déséquilibre existant. Et ça devient... ça devient un peu contre-productif, là, comme... parce qu'au lieu, encore une fois, là, de contenir les tendances inflationnistes, les tendances spéculatives existantes dans le système locatif québécois, bien, on est en train de mettre du... d'ajouter du charbon dans la chaudière, et ça va devenir de plus en plus difficile.

Donc, j'incite la ministre à écouter non seulement les partis d'opposition, mais écouter plein de gens, y compris des maires, des chercheurs, des organismes, etc., qui l'incitent depuis longtemps à adopter le registre des baux, qui va avoir des conséquences très importantes pour l'ensemble de la société.

Et un détail que j'avais oublié d'explicitier, c'est la capacité, à travers l'adoption d'un registre des baux...

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

M. Fontecilla : ...la capacité que s'octroie le gouvernement pour ramasser des données. Le collègue des Îles-de-la-Madeleine mentionnait tantôt cette nécessité-là de recueillir, d'accumuler des données à partir desquelles on peut déduire des tendances, des...

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

M. Fontecilla : Oui.

Le Président (M. Schneeberger) : C'était juste mentionner qu'actuellement vous avez déjà... vous êtes déjà à 40 minutes.

M. Fontecilla : Ah bon!

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, vous êtes... Dans le fond, c'est... Étant donné qu'il y a 10 sous-articles... C'est 10 minutes... 20 minutes par article. Alors, juste vous mentionner qu'à ce moment-là vous êtes... Normalement, au niveau de votre temps pris, vous seriez rendu au niveau de l'article 2 du 37.4.

M. Fontecilla : Sur cet article-ci, est-ce qu'il me reste du temps ou pas?

Le Président (M. Schneeberger) : Bien, c'est parce que la règle, c'est 20 minutes par article. Étant donné qu'il y a 10... on va les appeler des sous-articles, là, si on veut, parce que, si on appelle l'article 37.4... C'est 20 minutes chacun. Alors... Et, tu sais, ce n'est pas évident de parler... Tu sais, on parle de quel article... Quand il y a des discussions globales, là, ce n'est pas évident à gérer. Alors, moi, je vais vous le mentionner. Par contre, chaque article, c'est un 20 minutes. Alors, à ce moment-là, actuellement, vous n'auriez plus de temps pour parler du 37.4 et de l'article 1, qui... l'article 1896. Vous comprenez? C'est comme ça.

M. Fontecilla : Donc, je n'ai plus de temps pour les autres articles.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui.

M. Fontecilla : Il m'en reste encore.

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

M. Fontecilla : OK. Bien, je vais avoir du temps pour les autres articles.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, oui, exactement. C'est juste vous le mentionner, parce que, là...

M. Fontecilla : Ah! donc, c'est... Vous m'informez que, si je continue comme ça, là, je n'aurai plus de temps pour les autres articles.

Le Président (M. Schneeberger) : Et c'est ça, la complexité de suivre. Étant donné que c'est une discussion globale... Il y a beaucoup d'articles qui ont... qui se ressemblent. Alors, pour le président, de commencer à calculer le temps : OK, là, vous avez fait 30 secondes sur ça, tu sais, ce n'est pas... pas évident. Alors, moi, je vais quand même vous le mentionner. Par la suite, bien, je vous laisse aller. Mais moi, je vais quand même vous le mentionner, que, là, il n'y a plus de temps pour l'article 1 dans la procédure actuelle.

M. Fontecilla : Il n'y a plus de temps pour l'article 2... 1.

Le Président (M. Schneeberger) : Là, on est dans l'article 2 actuellement.

M. Fontecilla : Et il n'y aurait plus de temps. OK.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, c'est ça. Ça va?

M. Fontecilla : OK. Écoutez, je vais finir mon idée en deux, trois phrases puis, voilà, je mets... J'essaie de conserver du temps pour les autres articles.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait.

M. Fontecilla : Est-ce que je... Sur quoi je... Une utilité très concrète de l'adoption d'un registre des baux, c'est que ça permet au gouvernement de se doter... d'avoir accès à un très grand nombre de données qui nous permettront de suivre presque au jour... au jour le jour, là, les tendances du marché immobilier. Et je pense qu'on en a bien besoin aujourd'hui, là, d'avoir davantage de données. C'est un autre avantage du registre des loyers. Et j'ai terminé, M. le Président.

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

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Étant donné de...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui. Ça va? Parfait. C'est tout? D'autres... d'autres questions? Oui. Alors...

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Excusez-moi. C'est parce que, là, j'avais trois discussions en même temps, ça fait que ce n'est pas évident. Vous avez terminé?

M. Fontecilla : Sur mon... Pour mon amendement, qui est...

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

M. Fontecilla : Attendez une minute, là. Je suis... 37.4.

Le Président (M. Schneeberger) : Parfait. C'est bon, super. Alors, est-ce qu'il y a d'autres questions? Ça va comme ça?

M. Fontecilla : ...beaucoup plus de choses, mais, étant donné la contrainte que vous m'avez mentionnée...

Le Président (M. Schneeberger) : Oui, bien, c'est parce que... Alors, à ce moment-là, s'il n'y a pas d'autre question à ce niveau-là, moi, je mets aux voix l'article... dans le fond, votre amendement, qui est déposé, de 34.7... c'est ça, 37.4. Pardon.

M. Fontecilla : Par appel nominal, s'il vous plaît.

Le Président (M. Schneeberger) : Par appel nominal. Parfait.

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

M. Fontecilla : ...

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

M. Fontecilla : Pour.

Le Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

Le Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

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

M. Rivest : Contre.

Le Secrétaire : M. Gagnon (Jonquière)?

M. Gagnon : Contre.

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

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

Le Secrétaire : Mme Prass (D'Arcy-McGee)?

Mme Prass : Abstention.

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

Le Président (M. Schneeberger) : Abstention. Rejeté. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, nous poursuivons nos travaux. Souhaitez-vous poursuivre pour le cinq minutes? Oui? Oui. Parfait. Alors, on est à l'article... un autre amendement qui avait été déposé par le député de Laurier-Dorion. C'est bien ça? L'article 1.2.

Une voix : ...

Le Président (M. Schneeberger) : Il n'a pas été lu. OK. Alors, à ce moment-là, étant donné qu'il n'a pas été lu mais déposé, M. le député de Laurier-Dorion, je vous inviterais à le lire et puis à expliquer ça.

M. Fontecilla : Un amendement à l'article 1.2, modifiant l'article 1938 du Code civil du Québec : Insérer, après l'article 1.1 du projet de loi, le suivant :

L'article 1938 de ce code est modifié par l'ajout, après le premier alinéa, du suivant :

«Une personne qui, sans être nommée au premier alinéa, habite avec le locataire depuis au moins 12 mois, a également droit au maintien dans les lieux selon les mêmes modalités.»

L'article 1938 du code, tel qu'amendé, se lirait comme suit :

«L'époux ou le conjoint uni civilement d'un locataire ou, s'il habite avec ce dernier depuis au moins six mois, son conjoint de fait, un parent ou un allié, a droit au maintien dans les lieux et devient locataire si, lorsque cesse la cohabitation, il continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois de la cessation de la cohabitation.»

Et l'ajout que j'apporte :

«Une personne qui, sans être nommée au premier alinéa, habite avec le locataire depuis au moins de 12 mois a également droit au maintien dans les lieux selon les mêmes modalités.»

Et ensuite la partie qui reste inchangée :

«La personne qui habite avec le locataire au moment de son décès a le même droit et devient locataire, si elle continue d'occuper le logement et avise le locateur de ce fait dans les deux mois du décès; cependant, si elle ne se prévaut pas de ce droit, le liquidateur de la succession ou, à défaut, un héritier, peut, dans le mois qui suit l'expiration de ce délai de deux mois, résilier le bail en donnant au locateur un avis d'un mois. Dans tous les cas, la personne qui habitait avec le locataire au moment de son décès, le liquidateur de sa succession ou l'héritier n'est tenu, le cas échéant, au paiement de la partie du loyer afférente au coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire qu'à l'égard des services qui ont été fournis du vivant de celui-ci. Il en est de même du coût de tels services lorsqu'ils sont offerts par le locateur en vertu d'un contrat distinct du bail.»

Le Président (M. Schneeberger) : Voilà. Alors, merci pour votre lecture.

Alors, compte tenu de l'heure, nous ajournons la commission aujourd'hui, nous... sine die, et puis parce qu'il y a des travaux qui suivent au salon bleu. Merci beaucoup.

(Fin de la séance à 18 h 30)