

ISSN 2818-9825



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

DEUXIÈME SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le vendredi 13 février 2026 — Vol. 48 N° 14

Interpellation : Génération locataires : le legs caquiste en
matière de logement

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

2026

Commission de l'aménagement du territoire

Le vendredi 13 février 2026 — Vol. 48 N° 14

Table des matières

Exposé du sujet	1
Mme Virginie Dufour	1
Réponse de la ministre	3
Mme Caroline Proulx	3
Argumentation	4
Conclusions	16
Mme Caroline Proulx	16
Mme Virginie Dufour	18

Autres intervenants

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme Chantale Jeannotte

M. Andrés Fontecilla

M. Yannick Gagnon

M. Joël Arseneau

Le vendredi 13 février 2026 — Vol. 48 N° 14

Interpellation : Génération locataires : le legs caquiste en matière de logement

(Dix heures une minute)

Le Président (M. Schneeberger) : Alors, bon matin à tous. Je déclare la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Alors, je demande à toutes les personnes de bien vouloir vérifier leur sonnerie de téléphone et appareils électroniques.

La commission est réunie, ce matin, afin de procéder à l'interpellation de la députée des Mille-Îles à la ministre responsable de l'Habitation sur le sujet suivant : Génération locataire : le legs caquiste en matière de logement.

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

La Secrétaire : Oui, M. le Président. Mme Blais (Abitibi-Ouest) est remplacée par Mme Jeannotte (Labelle); M. Ciccone (Marquette) est remplacé par Mme Dufour (Mille-Îles); et Mme Labrie (Sherbrooke) est remplacée par M. Fontecilla (Laurier-Dorion).

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, conformément à l'entente prévue pour la 43e législature... que le député des Îles-de-la-Madeleine nous a informé de son intention de participer à la séance, le deuxième groupe d'opposition interviendra lors des troisième et septième séries d'intervention et le député indépendant lors de la cinquième série d'interventions. Alors, pour débiter, je cède la parole à la députée des Mille-Îles, vous avez 10 minutes d'introduction.

Exposé du sujet

Mme Virginie Dufour

Mme Dufour : Merci beaucoup, M. le Président. Ça fait longtemps qu'on ne s'était pas vus dans une commission, donc, je suis bien contente d'être avec vous à cette commission que j'adore, celle de l'aménagement du territoire.

D'abord, j'aimerais saluer la ministre, la nouvelle ministre de l'Habitation. Je pense que c'est la première fois qu'on a l'occasion d'échanger plus longuement sur le dossier de l'habitation. Évidemment, j'en profite pour saluer tous les gens qui l'accompagnent, les députés du gouvernement, de la banquette ministérielle et tous les fonctionnaires qui sont à leurs côtés. Je salue également les oppositions qui sont avec nous. Député de Laurier-Dorion, député des Îles-de-la-Madeleine. On a fait plusieurs projets de loi ensemble en habitation, donc, c'est toujours un sujet qui nous passionne tous, donc, merci à tous d'être ici. Et je suis désolée, encore une fois, de vous retenir un vendredi, mais c'est un sujet qui est d'importance.

Dans les dernières années, on a beaucoup parlé de logement abordable, de la crise du logement, qu'il manquait de logements locatifs. Mais, aujourd'hui, ce n'est pas de ça que je veux vous parler, M. le Président, je veux vraiment parler de l'accès à la propriété. C'est... Aujourd'hui, on a vu que, malheureusement, on constate, après presque huit ans au pouvoir, que les finances publiques ne sont pas en bon état, M. le Président, on peut dire que le gouvernement a laissé un legs de... une dette assez importante. Il y a une dette de finances publiques, mais il y a aussi, maintenant, une dette qu'il va laisser à nos générations futures. Le rêve, le grand rêve québécois de devenir propriétaire, il est pratiquement devenu inaccessible, malheureusement. J'ai oublié de partir mon temps... c'est...

Une voix : ...

Mme Dufour : OK parfait, merci, j'avais oublié de partir de partir ma... OK, parfait, parce qu'il n'est pas à l'écran, hein, M. le Président?

Le Président (M. Schneeberger) : ...

Mme Dufour : Pardon?

Le Président (M. Schneeberger) : Il est à l'écran du haut.

Mme Dufour : Oui, mais c'est huit minutes... Ah! OK, c'est mon temps. Parfait, merci beaucoup. Donc, je reprends. Donc, le grand rêve de devenir propriétaire est malheureusement devenu complètement inaccessible. Lorsque mes parents étaient jeunes, ils ont formé un ménage. La première chose qu'ils ont fait, c'est s'acheter une propriété. Ils ont eu une jolie petite fille, qui était moi-même, mais, aujourd'hui, ce n'est presque plus accessible. On l'a vu, d'ailleurs, ce matin, dans le journal, que même l'accès à la propriété était en train de devenir un frein à la natalité. Est-ce qu'on peut vraiment se permettre ça au Québec, alors que, pour la première fois, il y a... on rentre dans une ère où il y a

plus de décès que de naissances? Donc, on doit tout faire pour aider nos jeunes ménages, les premiers acheteurs, puis, de plus en plus, ça vient tard dans la vie, de devenir... de devenir propriétaire. Aujourd'hui, ce n'est pas parce que les gens ne travaillent pas fort, ils travaillent très fort, les jeunes ménages. Et, d'ailleurs, à l'époque de mes parents, il était possible d'acheter une propriété avec un seul revenu. Aujourd'hui, avec deux revenus, ce n'est même plus possible. Donc, c'est vraiment rendu problématique. Donc, ça met une pression très grande sur les familles et, sans mesure fiscale constructive, malheureusement, on risque de voir le mur, devant ces premiers acheteurs là, s'accroître. Et je vais en parler, là, tout au long de cette interpellation, M. le Président.

Donc, quelques faits, comme je disais, aujourd'hui, ce n'est plus possible de devenir... d'acheter une propriété. La hausse des prix a été telle... n'a jamais été aussi abrupte que sous le gouvernement de la CAQ. Et tout ce qui se construit depuis deux... deux ans environ, ce sont des logements locatifs. Donc, c'est sûr que ça répond à une demande, mais ça ne répond pas à la demande des premiers acheteurs qui se cherchent une propriété. Donc, si, aujourd'hui, on cherche à acheter, bien, ce qu'on retrouve sur le marché qui se construit, bien, c'est de la location. Donc, on ne peut pas devenir propriétaire lorsqu'on n'a que de l'offre de locatif...

Des voix : ...

Mme Dufour : Non, J'ai 10 minutes, M. le Président, et j'aimerais pouvoir terminer mes 10 minutes sans être interrompue. Je crois que je n'ai pas manqué de respect, là.

Donc, je reviens, tout ce qui se construit, c'est du logement locatif, et je donnerai des chiffres un peu plus tard. Et ça, évidemment, ça amène une pression qui est devenue insoutenable pour les jeunes ménages. Juste donner une idée, un prix médian des propriétés, des maisons, là, des propriétés qu'on peut acheter, donc, pas du locatif, à Montréal, c'est rendu 615 000 \$. C'est absolument... c'est très, très élevé. Et, évidemment, pour s'acheter une telle propriété, bien, ça exige une mise de fonds qui est considérable. Et donc les gens doivent s'éloigner de plus en plus des grands centres pour pouvoir acheter une propriété à la hauteur de leurs revenus. On parle que, dorénavant, le coût des propriétés, là, le coût médian des propriétés représente plus de la moitié du revenu disponible médian.

Donc, si on parle... si le revenu médian, on a un revenu médian et qu'on souhaite acheter une propriété de niveau médian, bien, c'est la moitié de notre revenu qui va aller au paiement hypothécaire, les taxes municipales, et tout ce qui vient avec l'achat d'une propriété. On dit que ça ne devrait pas dépasser 30 % pour que ce soit... pour que ça puisse respecter la capacité de payer des acheteurs, c'est, d'ailleurs, la règle qu'on se donne aussi en locatif, le 30 %. Et, ça aussi, on l'a vu, il y a eu des hausses de loyers importantes. On en a parlé beaucoup dans les dernières années. Il y a eu une énorme pression, des logements qui retombaient sur le marché, qui augmentaient. Et ce que ça a fait, bien, évidemment, ceux qui avaient... qui souhaitaient acheter une propriété avaient de moins en moins de liquidités disponibles pour faire des économies et se mettre une mise de fonds de côté. C'est une réalité. Donc, la hausse des loyers réduit d'autant plus l'accès à la propriété.

• (10 h 10) •

D'ailleurs, la moitié des jeunes estiment aujourd'hui avoir besoin de leurs parents pour la mise de fonds. Bon, heureusement, il y a quand même une génération qui a accumulé des sommes, qui peut peut-être aider leurs enfants, mais ça amène une discrimination assurée pour ceux qui n'ont pas ces moyens. Et ce qui n'aide pas dans tout ça, ce sont... c'est la hausse des coûts de construction. Je vais en parler aussi dans un des blocs, M. le Président. Un chiffre, 71 %, 71 % depuis 2017, ça, c'est la hausse des coûts de construction, 51 % depuis la pandémie. Donc, c'est certain que ça, ça met une pression énorme, parce que ce qui se construit coûte plus cher. Et, comme je vous le disais, les loyers qui coûtent plus cher, c'est aussi, en partie, dû au fait que les coûts de construction ont augmenté. Mais qu'est-ce qu'on a fait pour traiter... voyons, tenter de réduire ces coûts de construction? Bien, pas grand-chose, malheureusement. Et, comme je vous disais, ça a une pression directe sur le prix des propriétés.

Les salaires dans l'industrie, et ça, n'est pas... je n'ai pas de critique ici, mais c'est un constat. Les salaires vont augmenter de 22 % dans les quatre prochaines années. Puis ça, c'est dû à la nouvelle convention collective qui a été négociée. Donc, ça, ça va amener encore plus de pression. Donc, si on ne travaille pas sur les coûts des matériaux, si on ne travaille pas sur l'efficacité de la façon qu'on construit, bien, on va voir les coûts augmenter encore davantage, parce que 22 % en quatre ans juste pour les salaires, c'est quand même beaucoup. Et, comme je le dis, ce n'est pas une critique de la convention elle-même, il faut travailler sur l'ensemble des coûts.

Et je rappellerai qu'il y a une pénurie de main-d'œuvre dans le domaine de la construction. Ça fait que, ça aussi, ça amène de la pression. Et, juste hier... cette semaine? C'est cette semaine, oui, l'ACQ, l'Association de la construction du Québec, était ici, à l'Assemblée nationale. Ceux qui les ont rencontrés auront entendu le chiffre de 16 000, 16 000 travailleurs qui manquent actuellement dans le domaine de la construction à chaque année. Mais je vais vous donner un autre chiffre. L'APCHQ, une autre association dans le domaine de la construction, nous parlait que 25 % de la main-d'œuvre dans le domaine de la construction prendrait sa retraite d'ici 10 ans. On en manque déjà 16 000. Donc, c'est très, très inquiétant. Et ça aussi, ça va mettre une pression sur les coûts.

Je terminerais, M. le Président, en parlant aussi du fait qu'on ne travaille pas assez pour protéger l'existant. Donc, il existe des propriétés, et, malheureusement, on en perd. Et je vais vous parler de la méréule pleureuse, notamment.

Je vais revenir sur le programme RénoRégion. Il n'y a aucun programme digne de ce nom pour la rénovation actuellement au Québec, malgré qu'on soit en pénurie, par exemple, d'énergie hein? On veut construire des barrages, mais il y a de l'énergie qu'on pourrait récupérer dans nos bâtiments. Aucune mesure fiscale digne de ce nom.

Alors, je termine, M. le Président, en souhaitant sincèrement qu'aujourd'hui, on va parler d'accès à la propriété, parce qu'à toutes les fois qu'on a posé des questions dans les derniers mois sur l'accès à la propriété, et même dans

les dernières années, bien, finalement, on avait des réponses qui avaient rapport avec les logements sociaux, les logements abordables. C'est un sujet super important, mais, aujourd'hui, j'aimerais qu'on parle d'accès à la propriété. Merci beaucoup, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la députée de Mille-Îles. Alors, nous allons du côté du gouvernement. J'entends la ministre pour 10 minutes.

Réponse de la ministre

Mme Caroline Proulx

Mme Proulx : Merci, M. le Président. Donc, l'interpellation, le legs de la CAQ, en termes d'habitation, notre stratégie, c'est construire et accompagner nos clientèles. C'est ça, le mandat principal de la ministre responsable de l'Habitation.

Et des défis en matière d'habitation, d'autant plus en ce qui a trait à la disponibilité et l'abordabilité des logements, c'est bien réel. Puis notre gouvernement, M. le Président, en est conscient. C'est pourquoi on va poursuivre nos efforts, là, pour continuer d'optimiser les pratiques au bénéfice des différents acteurs. Nous, on veut continuer de mieux répondre aux besoins, aux réalités des ménages québécois dont on se soucie. On va poursuivre tous le même objectif : répondre à cette crise du logement et mettre tous les outils à notre disposition pour donner un grand coup de frein à cette crise du logement. On s'est donné l'objectif d'agir, d'innover pour gagner en efficacité. Chaque geste compte et chaque initiative compte. Et c'est l'implication, M. le Président, de tous les partenaires qui est nécessaire pour arriver à nos fins.

On a bien entendu les points de la députée de Mille-Îles. On parle de fiscalité ici, mais, nous, en ce qu'il y a matière pour faire... évoluer, pardon, la situation en ce qui a trait à la crise du logement, vous le savez, M. le Président, le manque de logements, ça ne date pas d'hier. Ce manque ne se fait pas seulement sentir au Québec, et les causes de la crise sont diverses, sont multiples, sont complexes. On parle d'une situation économique, d'une pénurie de main-d'oeuvre, d'une hausse du taux d'intérêt, du coût des matériaux, comme l'a mentionné la députée, la migration de la population des grands centres vers nos régions, la hausse rapide de la démographie, l'immigration, le fameux «pas dans ma cour». Donc, on a agi, on a été proactifs face à cette crise-là du logement. On a créé des conditions propices pour construire plus vite, mieux, à moindre coût. On a également réussi à augmenter l'offre de logement social et abordable, parce que, d'abord et avant tout, c'est ma responsabilité, M. le Président, en protégeant les ménages qui sont vulnérables au Québec.

Question de nous donner une feuille de route, on a, en 2024, déployé une stratégie québécoise en habitation, une première : bâtir ensemble pour mieux se loger. On met, vraiment et véritablement, la lumière sur des efforts collectifs pour atteindre le marché résidentiel équilibré, préserver l'abordabilité. On va le souligner, M. le Président, il s'agit d'une première en termes de stratégie au Québec, depuis fort longtemps, qu'une telle stratégie n'avait pas été déployée, signe que nous avons été ambitieux et qu'on continue de l'être.

Vision claire des enjeux, qui nous permet de mieux coordonner l'intervention gouvernementale et celle des acteurs du milieu. Je vous confirme, M. le Président, qu'on va poursuivre tous le même objectif, que chaque ménage puisse se loger selon ses besoins, tout en respectant ses capacités financières, la stratégie qui se déploie, M. le Président, sur 65 initiatives pour agir concrètement sur notre terrain. Ce qui est... primordial, pardon : soutenir la productivité dans le secteur de la construction, parce qu'il est nécessaire de mieux outiller les partenaires municipaux pour favoriser le développement résidentiel puis parce qu'aussi on doit préserver l'offre existante, favoriser l'accessibilité, mais également l'abordabilité, M. le Président.

L'implantation de sa stratégie, bien, ça se déroule rondement. L'automne dernier, on avait déjà plus de la moitié des initiatives prévues qui étaient complétées, puis la vaste majorité était déjà en cours, M. le Président, des investissements considérables qui ont été réalisés pour améliorer l'accès au logement abordable, des modifications très importantes qui ont été apportées à des lois, nouvelles façons de faire, d'intervenir, qui ont été mises en place pour être plus efficace. Et l'objectif, c'est de livrer plus vite... plus vite, pardon.

Je vais insister sur le 7 milliards, là. On semble oublier la portée d'un chiffre comme celui-là, comme si ce n'était rien, 7 milliards de dollars, depuis 2018, en logement abordable, en programme d'aide au paiement des loyers, des mesures pour le crédit d'impôt solidarité, les exemples des programmes RénoRégion. C'est plus de 14 000 logements sociaux et abordables qui ont été livrés, M. le Président, à travers diverses mesures, 16 000 autres qui sont en chantier pour 2026 uniquement, 9 000 logements abordables vont être livrés. C'est du jamais-vu depuis de nombreuses années.

Ceci étant dit, on doit continuer de construire plus rapidement et rénover davantage. C'est dans cette optique-là que, de 2023 à 2028, 3,6 milliards ont été investis dans la rénovation des HLM par le gouvernement du Québec et du Canada. Puis, si on compare 2027-2028 sur 2018-2019, à l'arrivée de notre gouvernement, c'est près de 415 millions d'investissements de plus, M. le Président, qui ont été injectés. Annonce récente d'une conclusion de principe de collaboration avec le fédéral pour le développement de maisons au Canada, au Québec, ça va permettre de rendre disponibles plus de logements abordables aux Québécois, mieux servir et soutenir nos ménages qui sont à faibles revenus.

Puis on a adopté des lois qui ont permis, entre autres, de renforcer les outils qui sont à la disposition des municipalités et des MRC pour être en mesure d'agir plus efficacement, notamment en matière d'habitation, et c'était des demandes qui nous étaient faites, des mesures qui visent à renforcer l'équilibre des droits, mieux protéger les

locataires les plus vulnérables, QS en a fait la démonstration en point de presse ce matin, favoriser le maintien du parc de logements locatifs existants. Bref, les municipalités peuvent, entre autres, à travers ces mesures-là, accorder une aide pour l'hébergement transitoire, entre autres, des personnes dans le besoin de logements sociaux, abordables ou encore pour étudiants.

Les municipalités peuvent adopter, donc, des programmes d'aide qui favorisent la construction, l'aménagement de logements locatifs jusqu'en 2027. Les municipalités ont un pouvoir, qu'on va souhaiter garder plus longtemps, M. le Président, pour continuer à monter du logement social et abordable.

Puis, dernière mesure, M. le Président, non pas une moindre mesure, on a déposé, cette semaine, M. le Président, le projet de loi n° 20, Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement, modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation.

M. le Président, tout ça pour faire la démonstration qu'au fil des ans, des huit dernières années, parce que l'interpellation, on parle de ce que la CAQ a fait en domaine d'habitation... dans le domaine de l'habitation... On a, donc, déposé un nouveau projet de loi qu'on aura, j'espère, l'occasion d'étudier avec des collègues au cours des prochaines semaines pour venir ajouter, donc, des mesures pour aider à protéger et à faire en sorte que le locatif au Québec soit préservé, là. Ça fait partie de la grande stratégie. On est cohérent avec la stratégie, qui évolue, et nous aussi, on évolue en temps réel avec cette stratégie-là.

• (10 h 20) •

D'ailleurs, le projet de loi, M. le Président, c'est important de le dire... on a répondu, entre autres, à une demande qui avait été signifiée par la Vérificatrice générale dans son rapport de 2025. Donc, des mesures qui vont continuer de s'inscrire dans la poursuite de nos efforts, qui sont déployés suivant les recommandations de la VG en 2025, mais également de 2019 et de 2020.

Droits des locataires, droits des locateurs, là aussi on fait en sorte de renforcer de façon qu'il soit plus équilibré, qu'il réponde à plusieurs préoccupations, plusieurs dispositions ont été introduites afin de notamment de mieux encadrer le marché, préserver l'équilibre, moratoire de trois ans sur les évictions pour motif d'agrandissement, subdivision, changement d'affectation. Est-ce qu'il y a moyen de faire plus? On y travaille, M. le Président.

Même chose pour nos... résidences, pardon, pour personnes âgées, des mesures qui ont été apportées de mieux prévenir la perte de logement pour les locataires âgés d'un immeuble qui, par exemple, pourrait changer d'affectation, alors qu'auparavant il était entièrement destiné aux personnes âgées.

Modifications sur le bail. Je pense que c'est assez clair, ces modifications-là sont entrées en vigueur récemment, on a voulu simplifier pour les locateurs et les locataires. Il y avait des mesures qui étaient complexes à comprendre. On est passé de plus d'une dizaine de mesures à quatre mesures. Des campagnes de sensibilisation qui... d'ailleurs, on entend présentement sur les ondes radio, sur le web, sur la télé... à la télé, pour s'assurer que toutes les nouvelles mesures qui ont été mises en place sont bien comprises. Le ministère est disponible, la ministre est disponible. Le ministère de l'Habitation, le TAL également sont là pour offrir des explications complémentaires aux gens qui pourraient peut-être être perdus dans ces nouvelles mesures-là.

Bref, le domaine de l'habitation, M. le Président, ça ne concerne pas juste un acteur, mais l'ensemble des partenaires, le privé, le public, on va continuer de travailler sur cette énergie-là, on a créé des liens très précieux, entre autres avec des fonds, ceux de la FTQ, ceux de Desjardins, des investisseurs privés également qui se sont joints à l'effort gouvernemental pour monter davantage de logements plus rapidement. Bref, M. le Président, au cours de cette interpellation-là, on ira... on aura l'occasion d'aller davantage en détail et de présenter, donc, au public les mesures qui ont été présentées au fil des ans par le gouvernement du Québec.

Argumentation

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, Mme la ministre. Nous retournons du côté de la députée des Mille-Îles pour cinq minutes.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. J'aurais espéré qu'on parle d'accès à la propriété, comme je le mentionnais. Ce que je comprends, c'est qu'on parlait beaucoup, beaucoup de logement locatif puis beaucoup de logement abordable, puis de logement social. Mais le sujet de l'interpellation, c'est l'accès à la propriété. Moi, je vais continuer sur le sujet... Je vais continuer sur le sujet et j'aimerais que le député de Labelle cesse de m'interrompre, M. le Président.

Donc, comme je le disais dans mon introduction, le Québec est entré dans une nouvelle ère... de nouvelles réalités démographiques. Il y a plus de décès que de naissances. On le sait, notre population vieillit rapidement. Le taux de natalité est en forte baisse, puis on voyait, ce matin, un article. Moi, ça m'a beaucoup troublée. On le savait, on s'en doutait, on pouvait l'imaginer parce qu'on a tous voulu... Bien, tous ceux qui ont voulu fonder une famille ont voulu acheter une propriété. Mais, quand on lit, c'est ça, que la surchauffe immobilière, c'est l'un des frais... des freins, pardon, à la natalité, c'est très inquiétant. Et on constate, donc, que, bien, les Québécois, les Québécoises attendent plus longtemps, avoir des enfants et parfois font même le choix de ne pas en avoir parce qu'ils n'ont pas accès à une propriété qui leur permette de les avoir, soit un logement assez grand, mais aussi l'accès à acheter une propriété. Et je dirais que ça, c'est vraiment l'angle mort du gouvernement, l'accès à la propriété puis je pense que l'intervention de la ministre le démontre, là, on n'a peu de mesures, on n'a pas entendu de mesure qui touche l'accès à la propriété.

Et puis on le voit, là, ça recule partout au Québec. Ça, c'est un constat accablant. C'est pour la première fois en 50 ans que le taux de propriété a diminué au Québec. Ça a toujours augmenté pendant 50 ans, et c'est sous la CAQ

que ça a reculé pour la première fois, alors que c'était une fierté de viser de devenir propriétaire. Mais, pour ça, il faut qu'il y ait une offre, il faut que ce soit accessible. La propriété, c'est un outil d'enracinement, c'est... tu sais, en région, c'est ce qui permet de retenir les gens, ça stabilise les familles, ça encourage des projets de vie à long terme. Donc, c'est important qu'on mise sur, encore, que la propriété, on ne peut pas juste créer une génération de locataires et ne viser qu'à avoir seulement des locataires.

D'ailleurs, c'est beaucoup de gens qui ont accédé à la propriété, par exemple en achetant un duplex, c'est devenu leur fonds de pension, la propriété de façon générale. Dans mon cas, c'est mon fonds de pension, ma maison. Et ceux qui n'auront pas accès à une propriété n'auront pas cette chance-là. Est-ce qu'on va appauvrir notre génération future? Moi, ça m'inquiète.

Un des éléments, c'est qu'il y a un écart grandissant entre le prix des maisons et les revenus. Je l'ai mentionné d'entrée de jeu, que le revenu... j'ai parlé de revenu médian, mais c'est revenu moyen que... que je revois dans les articles. En 2019, c'était encore réaliste, pour un ménage, de s'acheter une maison, à peu près partout, pour 30 % de son revenu. Mais, aujourd'hui, il reste presque plus d'endroits à Montréal où c'est possible. Dans la région de Montréal, il faut s'éloigner de plus en plus loin. Mais Laval, oubliez ça, moi, je suis de Laval, c'est rendu inaccessible, là, maintenant, il faut aller, L'Assomption, Lavaltrie, Saint-Jean-sur-Richelieu, c'est... Il faut s'éloigner des grands centres pour avoir accès. Même la région de Québec, la ville de Québec, il n'y a à peu près plus... il y a un endroit seulement, à Québec, où c'est encore possible que le... de s'acheter une propriété pour respecter ce seuil des 30 % des revenus. Le prix médian, à Québec, dans l'agglomération de Québec, d'une maison unifamiliale, a connu une hausse de 17 % juste en un an, M. le Président, donc, c'est passé à 450 000 \$. C'est devenu très, très, très difficile, comme je le disais, d'accéder à une propriété.

Pour le Québec, le prix moyen, c'est rendu 495 000 \$, donc ça, c'est le prix moyen, 495 000 \$, un demi-million de dollars, et là, à Montréal, on oublie ça, là, on est dans des eaux beaucoup plus élevées, et il n'y a pas de mesure structurante pour aider à la mise de fonds. Puis ça, je vais y revenir, là, je pense, c'est dans mon prochain bloc que je vais parler des mises de fonds. Mais c'est devenu une pression financière insoutenable pour les jeunes ménages, comme je le disais, il faut les soutenir d'une façon ou d'une autre si on ne veut pas, finalement, avoir une génération plus pauvre que celles qui nous a... qui les aura précédés. Et «celles», je parle avec un s, parce que toutes les générations passées ont pu accéder à la propriété, mais celle-ci, comme c'est le portrait actuellement, c'est la première qui pourrait ne pas accéder à la propriété, alors, c'est important de stimuler l'offre mais aussi d'aider à la demande, M. le Président, en les soutenant. Puis je vais y revenir dans le prochain bloc.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, nous retournons du côté de la députée de... Labelle?

Mme Jeannotte : Ah! D'accord, merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Oui... mais la ministre...ou la ministre? Oui? Alors... Parfait, parce que, là, vous me regardiez, les deux... OK. Parfait.

Mme Proulx : Je regarde toujours...

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

Mme Proulx : Merci, M. le Président. Je veux juste apporter une petite précision ici. Le titre de l'interpellation : Génération locataire : le legs de la CAQ en matière de logement. Je suis responsable du logement, M. le Président, je ne suis pas là pour établir des mesures d'accès à la propriété, qui relèvent du ministre des Finances, qui en a déposé, M. le Président, des mesures pour l'accès à la propriété.

Donc, je vais profiter de la tribune qui nous est offerte aujourd'hui pour parler, donc, au fil des ans, ce que ma prédécesseure, présidente du Conseil du trésor aujourd'hui, a déposé au fil des ans pour faciliter l'accès au logement pour les clientèles qu'on dessert, M. le Président. Entre autres, le Règlement sur les critères de fixation du loyer, qui est rentré en vigueur le 1er janvier dernier.

Quand on parle de laxisme, je pense que, rendu à 40 ans, M. le Président, où il n'y a aucune modification réglementaire qui a été faite en ce qui a trait à la fixation du loyer, alors que, bien avant notre arrivée, on le voyait, cette tendance d'une crise qui s'en venait sur le loyer, aucun, ni le Parti libéral ni le Parti québécois n'ont osé lever la main pour revoir les critères de fixation du loyer... ce qu'on a fait.

• (10 h 30) •

Quelques précédents, comme je le mentionnais lors de la précédente intervention, on parlait de 13 variables, d'une méthode qui était complexe, où tout le monde, ou à peu près tout le monde et son voisin s'y perdaient. On a réduit, M. le Président, à quatre de ces critères-là qui va permettre... qui va permettre d'assurer pleinement la pérennité, entre autres, du parc locatif, de planifier, de récupérer, de matière réaliste, des investissements liés aux travaux majeurs. Parce que, M. le Président, il faut s'assurer qu'il y a des investissements qui soient faits dans le parc locatif, on n'a pas les moyens, au Québec, de perdre des appartements parce qu'il y aurait un sous-financement. Donc, la méthode de calcul actuelle, plus facile à comprendre pour tout le monde, basée sur des revenus, des dépenses, qui est remplacée par une prise en compte de l'évolution moyenne de l'indice des prix à consommation générale, ce qu'on appelle l'IPC sur trois ans, des ajustements aussi sont possibles. C'est des dépenses d'immobilisation très importantes, et l'augmentation des taxes ou des assurances le justifie, primordial de protéger la qualité des services offerts, entre

autres dans les résidences des personnes âgées. Donc, cette année, M. le Président, l'augmentation de base 3,1 aurait été de 4,9 selon l'ancienne méthode. Dans tous les cas, on est très, très loin du 5,9 l'an dernier. C'est une méthode qui est juste, qui est claire, qui aide à maintenir le parc locatif en bon état. C'est ce qu'on souhaite. C'est vrai que le coût de la vie est élevé, que la part que représente le loyer peut être lourde dans un budget pour certains ménages, donc important qu'ils puissent mieux anticiper ces hausses de loyer là selon l'évolution du coût de la vie. Les nouvelles méthodes améliorent assurément la transparence, facilitent un dialogue entre les locataires et les locateurs, en ce qui a trait à la hausse des loyers. Et, lorsqu'il y a entente sur le prix du loyer, bien, ça évite de devoir recourir au Tribunal administratif du logement. Meilleure compréhension des types de travaux qui sont considérés comme des dépenses d'immobilisations, M. le Président, on offre aux locateurs un contexte plus favorable aux investissements, à l'entretien des logements, notamment parce que le pourcentage applicable aux dépenses est maintenant fixe, M. le Président, à 5 %.

Les avis de modification de bail ont... également... on est, pardon, également intervenu afin de préserver cet équilibre-là entre le droit des locateurs et des locataires pour la reconduction du bail. On a ajouté des éléments de précision. On a également... c'est le choix, les choix du locataire, on est venu prévoir le contenu obligatoire d'un avis de modification dans le bail. C'était important de le faire. On retrouve aussi obligatoirement les options disponibles aux locataires, les droits et les obligations de chacune des parties en lien avec le renouvellement du bail. Si le locataire refuse l'augmentation et souhaite demeurer dans le logement, le locateur peut demander au tribunal de fixer le loyer dans le mois qui suit la réponse du locataire. À défaut de le faire, le bail est renouvelé, M. le Président, au même loyer.

Donc, encore ici, tout le monde peut faire sa part, doit faire sa part. On garde en tête que la nouvelle méthode permet une meilleure prévisibilité, une formule qui va être comprise par tout le monde, puis, au bout du compte, tant le locateur que le locataire vont être gagnants, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Il nous reste du temps du côté ministériel, et j'entends la députée de Labelle pour cinq minutes.

Mme Jeannotte : Merci, M. le Président. Donc, je vais rester sur le titre de la motion d'aujourd'hui : locataires, le bilan caquiste en habitation. Mais, puisque ma collègue parle d'accès à la propriété, je vais être bon joueur, puis on s'adapte, M. le Président.

Donc, vous savez, notre gouvernement va toujours répondre présent pour appuyer celles et ceux qui veulent accéder à la propriété. Il faut garder la tête... en tête que, être propriétaire, c'est parfois... c'est parfois ce qu'attendent des jeunes couples pour fonder une famille. Donc, c'est très important pour nous. Donc, avant tout, c'est une question d'équité intergénérationnelle puis s'assurer que les jeunes peuvent accéder à la propriété. On le comprend.

Depuis 2018, on a fait énormément de progrès pour faciliter l'achat d'une première propriété, M. le Président. Plusieurs mesures fiscales ont été mises en oeuvre pour aider les premiers acheteurs. Le régime d'accession à la propriété, le RAP, a été modifié en 2024, permettant désormais de retirer jusqu'à 60 000 \$ d'un régime enregistré d'épargne-retraite, REER, sans imposition. Les cotisations au compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, le CELIAPP, sont déductibles d'impôt jusqu'à concurrence de 40 000 \$ à partir de 2027. Le crédit d'impôt non remboursable pour l'achat d'une première habitation a été augmenté en 2022, M. le Président, il offre une aide pour couvrir certains frais liés à l'achat d'une première propriété, comme les frais d'inspection et les honoraires. Les propriétaires qui achètent une habitation neuve de moins de 300 000 \$ et qui l'occupent comme résidence principale obtiennent un remboursement partiel de la taxe de vente du Québec.

Mais, comme l'appellation d'aujourd'hui était sur notre bilan, M. le Président, je veux revenir sur ce qu'on a fait. Vous savez, on a posé des gestes forts en habitation, très, très forts. D'abord, on a nommé une ministre responsable de l'Habitation. J'ai été son adjointe parlementaire. Il n'y a rien qu'on n'a pas fait, M. le Président. On a tourné toutes les pierres, on a revu les programmes. Ma collègue ministre en a parlé. On a revu la législation. On a vraiment travaillé fort. On a revu des outils, on a fait... On a eu des partenariats nouveaux. C'est incroyable, tout qu'est-ce qu'on a fait. Donc, c'est important de parler de faits et non pas de discours sémantique.

On peut critiquer dans l'opposition, mais, vous savez, je reviens sur les programmes, parce que c'est l'outil principal. J'aimerais revenir sur la PHAQ. Je veux rappeler pourquoi ce programme existe, ce qu'il a corrigé et surtout ce qu'il a permis de livrer. Soyons honnêtes, là, moi, je me souviens, j'étais en commission parlementaire, M. le Président, en administration publique, puis j'ai été témoin de la Vérificatrice générale, qui disait qu'avec AccèsLogis ça ne fonctionnait pas. Il y avait 15 000 projets qui ne sortaient pas de terre, M. le Président. La grande force du PHAQ, ça a été de dire : Écoutez, si vous ne livrez pas en dedans de 12 mois, on tire la plug, en bon Québécois. Mais ça, là, c'est majeur, M. le Président. On a non seulement mis de l'argent, comme ma collègue le disait, 7 milliards, mais on a revu nos outils. Savez-vous quoi? Le PHAQ fonctionne, puis il donne des résultats concrets.

Je suis très étonnée de l'interpellation d'aujourd'hui, M. le Président. C'est le livrable le plus... pour moi, c'est un livrable incroyable, la preuve, aujourd'hui, c'est : les taux d'inoccupation remontent. Donc, on est en train de passer... on travaille très fort pour passer à travers cette crise du logement. Puis, honnêtement, ça bouge, M. le Président. Pourquoi? Parce que c'est une crise... c'était une crise très importante, puis on y a vu. Donc, le PHAQ, M. le Président, ce nouveau programme, il introduit de la prévisibilité, de la discipline et surtout de l'efficacité, ce qu'il n'y avait pas avant sous les libéraux. Il permet aux organismes, aux municipalités et aux partenaires de savoir exactement à quoi s'en tenir.

Écoutez, depuis 2018, c'est majeur, 14 000 logements sociaux et abordables ont été livrés. M. le Président, 16 100 autres sont en chantier ou à différentes étapes de réalisation. C'est concret, là. Dans mon comté, M. le Président,

je suis tellement fière, j'ai 130 logements sociaux et abordables dans les Hautes-Laurentides, 34 millions en subventions, c'est du jamais-vu, puis ça, c'est comme ça dans toutes les régions du Québec. Donc, ce n'est pas... ce n'est pas des promesses, ce sont des faits, ce sont des logements où des Québécois vivent aujourd'hui, là, ou vivront très bientôt. Donc, oui, on vit actuellement des années record de construction de logements abordables au Québec, et on en est très fiers, c'est grâce à nous.

Donc, cette accélération, elle est directement liée aux outils que nous avons mis en place, dont ce nouveau programme PHAQ. Le succès du PHAQ repose aussi sur une autre innovation majeure : la capacité de travailler avec des partenaires solides, puis ça, ça n'existait pas. Vous savez, le travail qui a été mis là-dedans pour avoir des nouveaux partenariats puis être capable de livrer, ça, là, c'est nous. Donc, des partenariats nouveaux avec Desjardins, le Fonds immobilier FTQ, Fondation, Mission Unitaines, on a élargi le coffre à outils de la Société d'habitation du Québec, M. le Président, c'est sans précédent, c'est sans précédent. Ça, là, ces partenariats, ça a permis d'accélérer les mises en chantier, de sécuriser le financement...

Le Président (M. Schneeberger) : Désolé. Plus de temps. Alors, nous allons du côté de la députée de Mille-Îles. Cinq minutes.

Mme Dufour : Merci, M. le Président. Écoutez, générations locataires, le titre de la motion, c'était évidemment pour dire que le legs de la CAQ, c'était de laisser une génération de locataires au lieu de leur permettre d'accéder à la propriété. Je ne pensais pas devoir expliquer le jeu de mots, mais c'était le titre de l'interpellation, c'était pour dire qu'on... qu'elle ne pouvait plus accéder à la propriété.

Et j'ai compris, de la ministre, que c'était le ministre des Finances qui était responsable de l'accès à la propriété. J'ai entendu, et je ne le sais pas si c'était un lapsus, qu'elle a dit qu'il était la ministre du Logement, mais moi, je croyais qu'elle était la ministre de l'Habitation. Donc, je croyais qu'on avait, dans le mot «habitation», la propriété. Il semble que ça devrait faire partie de la mission puisque ce n'est pas juste du logement.

Ceci dit, je vais revenir avec mon bloc, ce que j'avais prévu de parler dans ce bloc, M. le Président. Comme je le disais, le prix des maisons, c'est devenu... les prix sont tellement élevés que c'est très difficile d'y accéder. Je vous ai dit un chiffre tout à l'heure, c'est 615 000 \$, comme prix médian à Montréal, mais ça, c'était en 2020. Bien, c'était plus tôt, parce que, là, dans un article très récent du *Journal de Montréal*, on parlait plutôt de 790 000 \$ comme prix médian des maisons unifamiliales au Québec, parce que c'est sûr qu'à 615 000 \$, là, là-dedans, probablement qu'il y a des condos, mais 790 000 \$, ça, c'est le prix médian à Montréal. Vous comprendrez que le commun des mortels ne peut pas se payer une telle propriété.

• (10 h 40) •

Et, d'ailleurs, on avait un témoignage très touchant, cette semaine, dans... je pense, c'est *Le Journal de Montréal*, d'une famille. Dans le fond, monsieur... madame est gestionnaire de projets, M. Charpentier, menuisier. Quelle ironie! Ils n'arrivent pas à rien trouver dans le secteur. Ils ont dû s'éloigner, tellement qu'ils sont allés jusqu'à Cowansville pour être capables de se payer une propriété à la hauteur de leurs moyens, et, pour le faire, ils ont dû requérir à l'argent aussi de leurs parents tous les deux. Donc, ça, ça donne une idée à quel point c'est difficile, pour un jeune ménage aujourd'hui, d'avoir accès... gestionnaires de projet, charpentiers-menuisiers n'ont pas accès à une propriété, sauf en allant à Cowansville. C'est loin, M. le Président. Puis ils le disent, ils se sont vraiment éloignés de leurs familles. C'est loin. Ce n'est pas loin pour tout le monde, évidemment, il y a des gens qui habitent dans ce secteur-là, mais, pour eux, c'était très, très loin.

Et, d'ailleurs, c'est en 2024, je crois bien, oui, les chiffres, c'est ça, 2024, 27 % de tous les acheteurs québécois, 27 % de tous les acheteurs québécois ont reçu un don pour payer leur mise de fonds avec un montant moyen de 49 000 \$. Une année plus tôt, c'était 18 %. Donc, on est en hausse. Et les chiffres les plus récents indiquent que c'est 49 % des répondants qui estiment que l'aide pour une mise de fonds est nécessaire pour l'achat d'une propriété, donc, ça ne va qu'en augmentant puis ça va avec le prix, justement, des propriétés. La mise de fonds pour accéder à la propriété aujourd'hui est telle... je vais vous donner quelques chiffres, si on vise juste 5 %, bien, on va... si on parlait d'une propriété de 615 000 \$, là on est dans le 30 000 \$ d'argent comptant... Bon, ça semble, 30 000 \$, ça semble raisonnable, mais il faut ajouter les frais de notaire, la taxe de bienvenue, taxes municipales, les frais d'inspection, les frais de... bien, les frais de notaire, je l'ai dit, les ajustements, peut-être des rénovations de base, bref.

Aujourd'hui, on devrait viser probablement plutôt un genre de... un montant beaucoup plus élevé, puis à ce montant s'ajoute évidemment les frais d'assurance. Si on veut les épargner, ces frais d'assurances là, bien, là, il faut penser plutôt à 120 000 \$ de mise de fonds. Donc, c'est rendu inatteignable. Puis, comme je le disais, avec le prix des loyers qui est tel, ce n'est à peu près pas possible de se mettre de l'argent de côté actuellement, quand que les loyers sont rendus à 1 500 \$, 1 600 \$, 1 800 \$ par mois, bien, mettre l'argent suffisant pour faire une telle mise de fonds, pratiquement impossible.

Donc... Et l'autre élément, comme je disais, l'offre de maison a diminué. Il ne se construit plus que du logement locatif. C'est problématique. En 2025, 80 % de ce qui s'est construit, c'était du logement locatif. À Laval, dans ma région, il ne s'est rien construit pendant 18 mois, aucun condo pendant 18 mois, et 88 % des unités construites en 2025, c'était du locatif. Donc, même si quelqu'un voudrait acheter, l'offre ne cesse de diminuer. Et, quand l'offre diminue, qu'est-ce que ça fait? Bien, ça met de la pression sur les prix, donc, l'existant va augmenter encore davantage de prix, il va devenir encore plus inaccessible.

Ça termine mon intervention pour ce bloc, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous retournons à la ministre.

Mme Proulx : Merci, M. le Président. Ministre responsable de l'Habitation. Sous sa responsabilité ministérielle, une société d'État qui s'appelle la Société d'habitation du Québec, qui a principalement, M. le Président, deux mandats : construire de l'abordable et du social, ce qu'ils font très bien, et service clientèle, accompagnement pour les gens qui, avant qu'ils se ramassent à la rue, ou qui ont des enjeux, M. le Président, qu'on accompagne à travers programmes, divers programmes. Alors, c'est ça, la responsabilité de la ministre de l'Habitation.

Pour ce qui est de l'accès à la propriété, je tiens à préciser que ça relève du ministre des Finances du Québec. Moi, je suis responsable d'une société d'État à qui je demande et qui exécute extraordinairement bien, au fil des ans, la construction du loyer abordable et social, d'apporter des modifications à ces programmes pour qu'on puisse, de façon plus ingénieuse, lever du logement abordable et social, travailler avec les équipes du ministère pour arriver avec des projets de loi qui vont limiter les dégâts sur les évictions, venir protéger nos personnes vulnérables, protéger les femmes, les enfants qui sont victimes de violences, quelles qu'elles soient. Là aussi, on a des programmes de soutien pour accompagner ces gens-là, M. le Président. Alors, c'est ça, la responsabilité de la ministre de l'Habitation et sa responsabilité de sa société d'État, qui s'appelle la SHQ.

Maintenant, si on souhaite répondre à d'autres questions, il faudrait peut-être avoir un titre qui est un peu moins alambiqué, Mme la Présidente, parce que, moi, mon devoir, c'est de tenir en compte des réalités des personnes les plus vulnérables.

Puis, avant toute chose, je veux remercier le député de Laurier-Dorion, ce matin, qui a tenu un point de presse hautement émouvant. Je suis allé rencontrer... Il est là, Roger? Il est ici? Bonjour, Roger, je pense que vous êtes au deuxième étage. Bonjour, Roger. C'est ça, la responsabilité, avec l'aide du collègue de Laurier-Dorion, d'accompagner des gens qui sont victimes, je vais être polie, M. le Président, de petits coquins, de petits coquins qui essaient de profiter de gens pour les mettre à la rue. Bien, moi, ma responsabilité, comme ministre de l'Habitation, avec les collègues, c'est de protéger ces gens-là.

C'est des programmes de soutien au loyer, c'est d'améliorer la colocation, entre autres, HLM, c'est les... moratoires, pardon, sur les rénovictions, entre autres, M. le Président, des outils qu'on a mis sur le marché. Concrètement, ma job, là, c'est d'aider aujourd'hui plus de 40 300 ménages avec un supplément au loyer, M. le Président, pour ne pas qu'ils soient dans la rue, d'aviser nos offices d'habitation qu'il y a certaines personnes qui n'ont pas les documents quand ils se présentent pour avoir un programme de soutien au loyer, d'afficher de la flexibilité, de les aider, ces gens-là. Bien, c'est ça. La Société d'habitation du Québec demande, entre autres, aux OH de faire preuve de flexibilité, ce qu'ils ont fait encore récemment, à la suite d'un article qu'on avait vu dans la presse. Alors, c'est des rappels qu'on fait auprès de nos offices d'habitation.

La colocation en HLM, j'en parlais, M. le Président, 4 février, entrée en vigueur — la semaine prochaine — d'un règlement qui modifie l'attribution du logement à loyer modique. Pourquoi le changement? Parce que, dans un contexte de pression sur le parc de logements sociaux, on devait optimiser l'occupation des HLM, améliorer l'accessibilité. 19 février, la colocation va être permise dans l'ensemble des loyers modiques, y compris ceux qui sont destinés aux familles. Concrètement, bien, ça veut dire que deux amis peuvent vivre ensemble. M. le Président.

C'est ça, la responsabilité de la ministre de l'Habitation, c'est de protéger nos locataires, d'arriver avec des mises à jour de nos projets de loi, de nos programmes, de voir comment ils répondent aux besoins et d'afficher une extraordinaire agilité pour répondre, en temps réel, aux besoins des gens qui ont besoin de notre appui, du côté de la Société d'habitation du Québec et du gouvernement du Québec. Moi, ma job, c'est d'agir avec sensibilité, détermination, pour que chaque personne au Québec puisse accéder à un logement digne, sécuritaire et abordable.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Nous allons maintenant du côté du député de Laurier-Dorion pour un cinq minutes. Allez-y, M. le député.

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, à mon tour de saluer la ministre de l'Habitation et mes collègues, députés de Labelle et de Jonquière, ainsi que ma collègue députée de Mille-Îles, pour cette interpellation. Et je voudrais aussi, d'emblée, saluer la présence de M. Roger Fournier, qui s'est déplacé, particulièrement, de Montréal, a fait un grand effort. Merci beaucoup d'être ici pour témoigner des situations inacceptables que lui font vivre certains propriétaires qui exploitent carrément les locataires pour les pousser à la rue et ainsi pouvoir augmenter les loyers. Merci beaucoup de votre témoignage. Je remercie aussi la ministre de l'Habitation de s'être déplacée personnellement pour venir s'enquérir sur la situation de M. Fournier et voir à des possibilités de vous aider concrètement, dans votre cas particulier.

• (10 h 50) •

Et nous sommes ici pour la question de... le bilan de la CAQ sur... dans le secteur de l'habitation, et particulièrement sous l'angle de l'accès à la propriété. Mais ce qu'il faut comprendre, c'est que l'accès à la propriété dépend d'un système, un système immobilier où il y a... dans lequel il y a plusieurs secteurs, plusieurs facteurs. Tout d'abord, il y a évidemment le secteur de la résidence privée, que ce soit un condominium ou un bungalow, etc., il y a le secteur locatif, il y a d'autres... et le logement social et communautaire. Et aussi il y a d'autres déterminants, facteurs qui entrent en ligne de compte, les prix des matériaux de construction, les prix de la main-d'oeuvre et un facteur déterminant, que le Québec ne contrôle pas, c'est les taux d'intérêt. C'est le facteur principal pour avoir accès à la propriété. Évidemment, les revenus d'un ménage, est-ce qu'il va y avoir assez d'argent pour payer les hypothèques mensuelles ou encore pour effectuer la mise de fonds. Donc, c'est tout un secteur qui est étroitement imbriqué et l'un dépend de l'autre. C'est comme un système, M. le Président, de poupées russes. Et le secteur... la... le secteur le plus... le plus

fondamental, c'est le secteur locatif qui regroupe des centaines, voire des millions... 1,3 million de ménages au Québec vivent dans le locatif. Les prix, dans le locatif, influencent directement le prix du résidentiel privé. C'est des vases communicants. Et toute augmentation dans le secteur du locatif va produire des augmentations dans des résidences privées.

À quoi on assiste depuis une... depuis plus de 20 ans, c'est un processus spéculatif qui fait augmenter les prix de l'ensemble du secteur immobilier, en particulier du locatif, parce que certains spéculateurs se sont rendu compte qu'à cause des taux historiques, des taux d'intérêt historiquement bas, il était plus payant de diriger des capitaux vers le secteur immobilier, où traditionnellement au Québec, là, c'est un marché moins cher que le marché des autres... d'autres marchés canadiens, et même partout en Amérique du Nord. Donc, il s'agissait de faire une pression et de faire en sorte d'augmenter les loyers pour obtenir des taux de rendement plus efficaces. C'est ça, le fond de l'histoire, M. le Président. Il y a un processus de financiarisation qui fait en sorte de transformer l'habitation, les logements, les chez-soi dans un produit financier pour obtenir des gains, des gains monétaires, pécuniaires intéressants. Donc, à quoi on assiste? C'est à ce processus spéculatif, là, qui affectent tout particulièrement, d'emblée, tous les secteurs, mais tout particulièrement le secteur locatif.

Écoutez, j'ai un tableau ici qui vous montre l'augmentation des loyers depuis l'arrivée de la CAQ, et on parle du legs de la CAQ en habitation, depuis 2018. La ligne rouge, là, c'est le réel de l'augmentation des loyers... quelques... à 65 %, là, d'augmentation, alors que l'inflation, on arrive à quelque 25 %. Et c'est là, le TAL, le Tribunal administratif du logement, il y aurait... selon les indices, là, il y aurait eu une augmentation recommandée de seulement 18 %, là. Donc, on voit que, sous le gouvernement de la CAQ, il y a eu des augmentations faramineuses des loyers.

Et évidemment, vous savez, M. le Président, les modèles traditionnels, surtout au Québec, là, c'est que, pour avoir accès à la propriété, beaucoup de jeunes ménages, en particulier, vivent longtemps, soit dans des... les logements communautaires, des coopératives d'habitation par exemple, à loyer plus bas ou dans le secteur locatif privé, à loyer moins cher. Et ils accumulent de l'argent pour effectuer une mise, une mise de fonds. Et, à un moment donné, ils sont en mesure de postuler à un prêt hypothécaire. Ça, c'est ça, le modèle traditionnel... Pardon?

Le Président (M. Schneeberger) : En terminant.

M. Fontecilla : En terminant, c'est que la CAQ n'a rien fait pour améliorer la situation.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Nous retournons du côté de la ministre, pour cinq minutes.

Mme Proulx : Merci, M. le Président. Oui, bien, nous, la protection des locataires face aux pratiques abusives d'augmentation de loyer, c'est une des priorités, M. le Président, puis je suis résolument, résolument engagée à coincer ces petits coquins là. Puis, je vais demeurer polie, M. le Président. Je l'ai fait quand j'étais ministre du Tourisme avec les petits coquins qui déjouaient les règles. Je ne me gênerai pas, comme ministre de l'Habitation, pour prêter main-forte aux oppositions, collègues de l'opposition, pour venir nommer ces pratiques abusives là. Le cas de Roger, que le député a présenté ce matin, est beaucoup trop flagrant.

Construire, augmenter l'offre, répondre à la demande, très important aussi de s'assurer que nos citoyens ne ressentent pas l'insécurité qui vient avec des augmentations de loyer abusives. Il y a trop de Québécois qui ont de la difficulté à se loger. Cette réalité-là, c'est préoccupant. On reconnaît la détresse vécue par ceux et celles qui peinent à trouver un endroit où se loger dignement, M. le Président. Mécanismes de contrôle de l'augmentation des loyers sont déjà en place sous la surveillance, la gestion du Tribunal administratif du logement. Ces petits coquins là, là, qui utilisent, là... pour augmenter les loyers de façon détournée, je vais le dire, c'est dégueulasse, c'est inacceptable. Puis on est là pour les accompagner avec la SHQ. Les locataires ont le droit de refuser des hausses abusives. Je les invite à déposer une demande au TAL lorsqu'ils se retrouvent dans ce genre de situation là. On est là pour les accompagner. Je répète, ma responsabilité, construire du logement abordable et social et service clientèle. Service clientèle, c'est pour des gens comme Roger, la SHQ est là pour les accompagner.

PL n° 31, on a adopté, sanctionné en 2024, où on réaffirme l'importance de la transparence des propriétaires envers leurs locataires. Renforcer la clause G. On a accordé des délais plus raisonnables pour entamer des recours sur la fixation du loyer. Bref, M. le Président, on a amélioré, donc, les mesures mises à la disposition des locataires, justement, pour faire face à ces petits coquins qui essaient d'enfirouper, comme dirait ma mère, des gens dans le milieu locatif.

Propriétaire ne remet pas une copie du bail dans les 10 jours suivant la signature, omet de déclarer le montant du loyer dans une section, le nouveau locataire a deux mois à compter du début du bail pour ouvrir une demande de fixation au TAL. Si le locataire fait une fausse déclaration, une fixation du loyer peut être demandée au TAL dans les deux mois après la connaissance de ce fait-là. Une omission consciente, donc on fait exprès, M. le Président, où on fait une fausse déclaration par le locateur? Ça peut être soumis à un litige ou le TAL lui ordonne de payer dommages et intérêts punitifs au profit du locataire qui a été floué et où on va s'assurer que ça demeure comme ça.

Il y a des gens qui misent sur un registre des loyers. C'est une fausse bonne idée. On parlait des spéculateurs, bien, c'est ça. On l'a vu en Ontario, en Colombie-Britannique, des spéculateurs immobiliers qui, à travers ces listes-là, ce registre-là des loyers ont fait de la prospection d'immeubles où les loyers sont bas afin de pouvoir faire ce type de transaction-là. On ne parle même pas du coût, là, M. le Président, d'avoir, entre autres, ce registre-là, là, on parle d'un coût initial de 50 millions première année, un budget d'exploitation de 20 millions par année. Moi, ma job, comme ministre de l'Habitation, c'est de m'assurer que les gens puissent avoir accès, donc, à un logement.

Des condamnations, des dommages-intérêts punitifs. On va y voir, M. le Président. Est-ce qu'il y a moyen de revoir la... condamnation, pardon, les dommages-intérêts punitifs? On va y travailler au cours des prochains mois puis des prochaines semaines. Bref, le bilan de notre gouvernement en matière d'habitation, grandes avancées au cours des dernières années, des sept dernières années et demie pour les citoyens, pour les locataires afin de s'assurer qu'ils puissent, M. le Président, avoir accès à... un logement, pardon, digne de ce nom pour les Québécois et les Québécoises.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup, Mme la ministre. Je donne la parole maintenant au député de Jonquière, pour cinq minutes.

M. Gagnon : Merci, M. le Président. Merci à l'ensemble des collègues. Je ne l'avais peut-être pas pensé en introduction, mais comme ma collègue de Mille-Îles parlait davantage de Laval, je vais le faire aussi, moi. Vous avez, devant vous, un député qui aura le privilège, dans son mandat, du moins pour l'instant, d'avoir annoncé, là, 153 logements pour les personnes les plus vulnérables en lien avec l'habitation. Alors, c'est quand même une fierté, il faut le marteler.

Content d'être ici ce matin. Moi, je travaille avec... je suis ici avec une ministre que j'apprécie, je ne m'en cache pas pour le dire, une ministre qui est réaliste. Puis, quand on parle de réalité, bien, il faut parler de la situation en habitation au Québec, hein? Je pense que ça va de soi. Deux enjeux majeurs, hein? Il faut se rappeler l'inflation post-pandémique, puis, bien, il faut le dire, la grande croissance de notre population, je ne veux pas tomber dans le débat de l'immigration, mais je pense qu'on doit tous reconnaître qu'il y a plus de monde au Québec.

Alors, le Québec a vécu plusieurs déstabilisations, là, dans le domaine de l'habitation, ce qui nous amène à deux répercussions que beaucoup de collègues ont mentionnées, que je martèle à nouveau, qui semblent aussi être le débat de la députée de Mille-Îles, c'est-à-dire l'achat, la propriété et la location. Quand on parle des deux secteurs, c'est-à-dire l'inflation post-pandémique puis la croissance des habitants au Québec, bien, ça fait une forte hausse de la demande et donc une forte hausse sur la demande des prix, ça met de la pression.

• (11 heures) •

Aujourd'hui, on est ici pour mentionner que le gouvernement est en action. Alors, qu'est-ce qu'on a fait comme première action, M. le Président, bien, c'est-à-dire stimuler l'offre. C'est pourquoi, je le mentionne, dans l'axe 1 de la plus récente stratégie québécoise d'habitation, on a voulu donner un impact pour une croissance de l'offre, des gains de productivité dans le secteur de la construction avec quelque chose qui est, à mon sens, là, majeur, c'est-à-dire la loi de... modernisation, pardon, la loi qui modernise l'industrie de la construction. Qu'est-ce que ça permet, M. le Président? Ça permet la polyvalence de la main-d'oeuvre, favoriser la mobilité des travailleurs de la construction sur le territoire québécois et, bien sûr, facilite la réalisation des travaux dans les offices d'habitation pour accélérer la remise en état du parc de logements sociaux sur leurs responsabilités. Je sais que, peut-être, on ne veut pas aller directement, là, sur le logement, mais je me permets de le dire parce que je suis un député qui a vu toute l'innovation qu'on peut faire dans le parc des HLM, c'est-à-dire qu'il y a eu un incendie, chez nous, dans le bloc des HLM, et rapidement, on y a été vers une première québécoise, c'est-à-dire vers les blocs modulaires. Alors, j'ai eu la chance d'assister et de vivre à ces... à cette première construction-là de blocs modulaires, et, aujourd'hui, j'ai hâte que la ministre vienne dans la région pour montrer, une première au Québec où est ce qu'on a été... on a maintenu le respect des coûts et où est-ce qu'on a respecté les délais, Mme la ministre, c'est ça, aussi, l'innovation.

Pour arriver à une productivité puis stimuler la main-d'oeuvre, il faut aller vers une productivité dans le domaine de la construction. C'est pourquoi le gouvernement a déployé, là, plusieurs mesures, là, avec le temps qui me manque... Oh! le temps qui va très vite, d'ailleurs, je vais focuser sur deux mesures, c'est-à-dire l'opération main-d'oeuvre, hein, on le sait : requalifier environ 55 000 travailleurs et travailleuses dans le domaine de la construction, à ça s'ajoute l'offensive de formation en construction. Stimuler l'offre, productivité de... en construction et, bien entendu, la main-d'oeuvre que je viens de parler. Et, en plus, on est allé plus loin. Qu'est-ce qu'on a fait? On est allé s'harmoniser avec la RBQ. La RBQ s'est donné le mandat de lever des obstacles pour accélérer et faciliter la réalisation de projets, la RBQ va harmoniser les normes de construction et de sécurité des bâtiments.

On le dit, puis le redit : L'industrie de la construction ne fait pas partie du problème, l'industrie de la construction, elle fait partie de la solution. Encore une fois, en rafale, on est allé stimuler, on est allé vers la productivité dans le domaine de la construction. On est allé stimuler la main-d'oeuvre, on est allé harmoniser avec le RBQ. Et qu'est-ce qu'on a fait en second lieu? On est allé travailler avec les municipalités, on a permis aux municipalités de nouveaux leviers à la disposition de leur milieu.

Trois grands axes : le pouvoir de dérogation, le pouvoir fiscaux et, bien entendu, quelque chose qui... je veux mentionner, en dernier, le zonage incitatif et différencié, l'impact, la vision de la ministre, qui est à ma gauche, c'est de construire plus, puis, bien entendu, de construire mieux. Mais on n'est pas déconnecté, au gouvernement. On sait que les loyers demeurent plus élevés qu'avant la pandémie puis que l'abordabilité reste un défi pour plusieurs familles québécoises. C'est pourquoi je résume en une chose : il faut augmenter l'offre de logements.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Alors, nous allons du côté de la députée de Mille-Îles, des Mille-Îles, pardon.

Mme Dufour : Ah! Vous pouvez dire «de Mille-Îles», comme on dit «de Trois-Rivières». M. le Président, je veux saluer le député de Jonquière, qui a fait un discours bien senti et qui était sur le sujet, parce que plusieurs des mesures qu'il a mentionnées sont, effectivement, reliées à l'accès à la propriété. Il a parlé de productivité, d'innovation, de logements modulaires. Il a même parlé du zonage différencié que j'ai proposé et qui, enfin, que le gouvernement a

finalement accepté, et je salue l'ancienne ministre des Affaires municipales, Andrée Laforêt, qui avait accepté de l'intégrer dans un projet de loi. Donc, ça, effectivement, l'innovation, c'est nécessaire et la productivité également.

Il y a eu, certes, des avancées dans le projet de loi... n° 51, pardon, projet de loi sur l'industrie de la construction, mais je dois dire que ce sont des avancées, somme toute, mineures. Et c'est là que je voudrais... Ça, c'était mon graphique que je voulais présenter, je ne l'ai pas imprimé en gros, mais j'aimerais qu'on... présenter. Ça, c'est des corps de métiers par province et dans le domaine de la construction, et le Québec est bien, bien, bien loin devant les autres, à 25, toujours... pardon, toujours 25 corps de métier, contrairement à l'Ontario, qui n'en a que sept. Et ça, le projet de loi n° 51 n'a pas changé cette réalité, malheureusement. On aurait souhaité qu'il y ait des regroupements, que ce soit plus flexible. Il y a, certes, une flexibilité dans l'intérieur d'une journée, mais c'est loin de ce qu'on peut voir en Ontario, et, d'ailleurs, les coûts de construction en Ontario sont toujours moindres qu'au Québec. Ce n'est pas normal non plus que ce soit plus long, trois fois plus long qu'au Québec, de construire une propriété, une maison qu'en Ontario. Il y a encore beaucoup de travail.

Je salue ce que le ministre du Travail a fait, mais... Moi, j'étais sur ce projet de loi là, j'ai dit : Il faut aller beaucoup, beaucoup plus loin que ça, parce que les coûts ne cessent d'augmenter. Les coûts de... Tu sais, j'ai mentionné des chiffres de 71 % d'augmentation depuis 2017, 51 % juste depuis la pandémie. Donc, clairement, il y a une inflation, et on le sait que les conventions collectives vont amener un surcoût sur les salaires de 22 % dans les prochaines... dans les prochains quatre ans. Donc, c'est essentiel qu'il faut travailler sur les autres facteurs, sinon la pression va être encore plus accrue.

Et, d'ailleurs, on le voit, là, les propriétés qui sortent de terre, quand on parle de montants, là, j'entends des chiffres de 350 000 \$ à 400 000 \$ la porte, que ce soit du condo ou du locatif. C'est trop. C'est beaucoup trop par rapport à ce que les... ce qu'on peut se payer. Il y a moyen de faire mieux, parce que j'ai fait le tour du Québec, j'ai rencontré des entreprises, vous avez parlé de modulaire, le modulaire, c'est une solution. Mais, quand le modulaire sort toujours à 400 000 \$ la porte, bien, il y a un problème, alors que je sais qu'il y en a d'autres qui arrivent à le faire à 250 000 \$. Il faut se poser des questions du pourquoi. Est-ce qu'il manque de l'automatisation, de la robotisation? J'ai rencontré des entreprises qui travaillent, qui font des... du préfab, du préfabriqué, mais tout est fait à la main, tout est fait à la main et elles dépendent fortement sur une main-d'oeuvre étrangère. Donc, est-ce qu'il y a moyen de faire mieux? Définitivement, parce qu'il va falloir travailler très, très fort pour réduire les coûts, les coûts de construction.

Je parlais, c'est ça, du manque d'assouplissement, qui est toujours présent, mais la pénurie de main-d'oeuvre aussi. Tu sais, j'ai parlé des hausses de salaire, mais il y a un chiffre très préoccupant, que j'ai mentionné en introduction : 16 000 travailleurs. C'est ce qu'il manque à chaque année actuellement dans le domaine de la construction. Évidemment, s'il y a une certaine automatisation, peut-être qu'on va absorber, mais, quand on regarde les projets majeurs qui sont annoncés par Hydro-Québec, Alto, et d'autres projets publics aussi, Contrecoeur, il y a énormément de projets majeurs qui s'en viennent, qui vont requérir de la main-d'oeuvre. Hydro-Québec nous parle qu'ils vont avoir besoin de 35 000 travailleurs. Il en manque déjà 16 000. Il y a quelque chose qui ne fonctionnera pas. Et je vais rajouter le fait que 25 % des travailleurs de la construction vont prendre la retraite d'ici 8 ans. 25 %. Donc, déjà, on est en déficit, il y a des projets majeurs qui vont faire une pression supplémentaire, et, en plus, il y en a le quart qui vont prendre la retraite. Le quart.

Donc, il faut absolument travailler sur l'amélioration de l'industrie de la construction, sur la productivité, mais il va falloir le faire à la vitesse grand V, là. Les petits changements qui ont eu lieu dans les huit dernières années, là, on ne peut pas aller à cette vitesse-là, là, pour le prochain mandat. Il va falloir accélérer de façon phénoménale, autrement, bien, c'est ça, ça fait, encore une fois, une pression à la hausse sur les propriétés. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. J'aurais besoin du consentement de poursuivre quelques minutes après midi pour ne pas pénaliser le député de Laurier-Dorion. Consentement? Parfait. Alors, Mme la ministre, vous avez la parole.

Mme Proulx : ...Président. Projet majeur, bien oui, projet majeur, on le fait ici, du côté du gouvernement. Je suis sensible à ce que la députée de Mille-Îles a dit. On travaille étroitement avec le ministre du Travail, là, moi aussi, j'ai rencontré les gens de la construction, M. le Président, depuis le début de mon mandat. Oui, il y a des enjeux liés aux employés de la construction.

Ceci dit, on a visité quelques établissements. On souhaite recruter, d'ailleurs, davantage de femmes dans le milieu de la construction. On y arrive lentement mais sûrement. Viens bâtir ton avenir à l'EMOICQ, on a eu l'occasion, donc, de rencontrer ces gens-là, des jeunes dédiés à travailler, donc, dans l'industrie de la construction. Et, nous, comme gouvernement, la volonté de travailler, donc, avec des partenaires, des partenaires sérieux, notamment le fonds de la FTQ, qu'on a rencontré encore récemment à mes bureaux, Fédération des caisses Desjardins, Mission Unitaines, d'ailleurs, dès lundi, on va en inaugurer d'autres, qui sont des partenaires vraiment exemplaires, qui sont novateurs... Bien, on est plus forts en groupe que tous seuls, M. le Président.

• (11 h 10) •

C'est la raison pour laquelle on s'est associé, donc, avec des fonds fiscalisés tels que la FTQ et Desjardins, un écosystème d'habitation qui est riche de ses expertises. On ne se privera pas des expertises, entre autres, de la FTQ. Il faut en profiter, miser sur les compétences, les complémentarités de chacun. Maximiser les retombées sur l'investissement public, c'est ce qu'on veut. C'est ce que... le loyer des locataires soit le moins cher possible. On vise ici, M. le Président, l'abordabilité. Bien évidemment, on travaille avec nos partenaires de toujours, les organismes à but non lucratif. On développe aussi des projets avec le secteur privé. Là, comme je l'ai mentionné, les fonds fiscalisés

sont devenus vraiment des partenaires de premier plan. On va continuer de travailler avec eux. Ce partenariat très, très précieux avec Mission Unitainés, qui est vraiment un super succès. Lundi, à Laval, pelletée de terre symbolique qui va marquer le début de la construction d'un nouveau projet. Puis, en fin de journée, on ira du côté de... Longueuil, pardon, pour une autre inauguration d'un nouvel immeuble.

Puis tous les projets Unitainés, M. le Président... Bien, celui-là, il sera entièrement abordable, moderne, fonctionnaire, des beaux locataires, des gens de 65 ans et plus qui sont vulnérables, M. le Président, sur le plan économique, mais autonomes, mais vulnérables sur le plan économique. Puis cette première phase là du projet Mission Unitainés, ça fait partie, donc, de cette première phase du projet. Ajouter... l'objectif, c'était d'ajouter, en deux ans, 1 100 logements abordables au parc immobilier québécois par la construction de 11 bâtiments de 100 logements dans 11 villes différentes. Deuxième étape, qu'on a annoncée l'été dernier, M. le Président, on a apporté le nombre total de nouveaux logements à construire à 1 700 dans 17 villes. Investissement impressionnant de 370 millions de dollars. Puis c'est ça, des partenaires, M. le Président, M. Luc Maurice, entre autres, qui a eu l'idée de ce grand, grand projet là, qui contribue personnellement à faire en sorte que ces personnes de 65 ans et plus qui sont vulnérables sur le plan économique, mais autonome... Je salue l'initiative de M. Maurice de contribuer personnellement, donc, et les autres acteurs, pour... lever, pardon, du logement abordable.

Mission Unitainés, construire rapidement, construire bien. Construire vite, dans un contexte actuel, la rapidité, c'est essentiel pour répondre aux besoins de ces gens-là. Des ententes qui donnent des bons résultats, juin dernier, on a annoncé la création de 1 000 nouveaux logements abordables au cours des trois prochaines années, dans le cadre du partenariat lancé en 2022, entre autres avec Desjardins, qui est un autre important partenaire.

Tu sais, au fil du temps, que ce soit avec les FTQ, que ce soit avec Desjardins, que ce soit avec nos autres partenaires, on en lève, du logement abordable, M. le Président, partout au Québec, puis de garantir cette abordabilité là pendant au moins, entre autres, 35 ans, avec un partenaire, entre autres, comme Desjardins. Innover, sortir des sentiers battus, on n'a pas ménagé les efforts pour répondre à la crise du logement. C'est ce qu'on m'a mandaté de faire, M. le Président, et c'est ce qu'on va continuer de faire, M. le Président, avec des équipes avec lesquelles on s'est entouré au fil des ans.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Je donne la parole au député des Îles-de-la-Madeleine. Cinq minutes, monsieur.

M. Arseneau : Merci, M. le Président. Merci, Mme la ministre, de vous prêter au jeu de cette interpellation sur un sujet qui est extrêmement important. Je salue votre équipe, les députés de la banquette ministérielle ainsi que les députés de l'opposition ici présents.

C'est un sujet dont on discute depuis sept ans, sept ans et demi, mais je vous dirais qu'on est partis de loin. Souvenez-vous que, dès le départ, là, on parle de 2018-2019, on faisait face à un gouvernement qui niait la crise du logement. Le mot «crise» était banni, le mot en c, c'était tabou. Alors, on a... on est parti de loin, et c'est pour ça que le démarrage de l'action, pour faire face à cette crise-là, il a pris, quand même, beaucoup de mois et d'années, au point où, au début du deuxième mandat de la CAQ, souvenez-vous, la ministre de l'Habitation, députée de Bertrand, avait fait preuve, là, quand même d'une incompréhension et d'une certaine insensibilité, je dois le dire, face à la crise du logement puis à ces locataires qui se retrouvaient en pénurie de logements, leur avait dit : Bien, si vous manquez de logements, investissez dans l'immobilier.

Alors, trois ans et demi plus tard, bien, je pense que c'est l'heure des bilans. Et l'effet, comme on va le démontrer, a tendance à nous indiquer l'échec de la CAQ en matière d'habitation selon les indicateurs qui sont à notre disposition. Parce que ce qui est dramatique là-dedans, c'est que les locataires, surtout les jeunes au Québec, mais les plus vulnérables, se voient avec des difficultés importantes parce que l'offre ne répond pas à la demande. Et le gouvernement, dès le départ, avait la détermination de casser AccèsLogis, on n'a jamais trop saisi pourquoi, pour le remplacer par un programme, un nouveau programme. On a vu que, je dirais, l'intention, la volonté du gouvernement était davantage de brasser les structures plutôt que s'attaquer à la crise en tant que telle. Et, pendant des années cruciales où les loyers des appartements disponibles augmentaient de 10 %, 15 % par année, bien, la CAQ, elle, elle a mis sur pause AccèsLogis, le temps d'élaborer un nouveau programme qui devait être la solution à tous les problèmes, le Programme d'habitation abordable du Québec. AccèsLogis est resté au point mort, le PHAQ, qui devait multiplier les mises en chantier, bien, il a été, jusqu'à présent, un échec retentissant. On parle de 633 logements qui ont été construits et on ne parle pas, nécessairement, là, de logements sociaux, on parle de logements abordables. Et l'abordabilité, ici, est questionnable. Encore aujourd'hui, si on regarde sur le site de la SHQ, il n'y a aucun appel d'offres pour des projets à déposer au PHAQ, et tout cela pendant qu'on a un déficit de 1,2 million de logements au Québec. On en a créé, je le répète, 633, logements abordables, à travers ce nouveau programme. Donc, au moment où on devait agir, la CAQ a pris, essentiellement, quatre années à se réorganiser, quatre années d'incertitude aussi en matière d'action gouvernementale, avec un programme qui n'a jamais vraiment décollé.

L'obstination du gouvernement, donc, à nier l'évidence de la crise et la politique d'immigration excessive, tant du côté d'Ottawa que du côté de Québec, ont eu des conséquences qu'on pourrait qualifier d'irréversibles sur le prix des loyers. Avec l'explosion de la demande, en quelques années seulement, le prix du loyer médian au Québec est passé de 765 \$, M. le Président, en 2018, à 1 275 \$ en 2026, c'est une augmentation de 66 %. Ça a pratiquement doublé en huit ans. Le loyer moyen, lui, dans la dernière année, a augmenté de 7,2 %. On parle de loyers en général, on ne parle pas des loyers disponibles qui sont absolument hors de prix, parce que des propriétaires, évidemment, en profitent et de façon... en fait, sans gêne et tout à fait impunément. Le gouvernement a refusé obstinément de mettre

en place un registre des loyers, un registre, d'ailleurs, qui a été... qui leur a été offert par Vivre en ville, gracieusement. On refuse, donc, un contrôle plus serré des loyers. Cas vécu, là, un appartement qui se libère à 1 250 \$ au cours des prochaines semaines, là, il a été affiché par son propriétaire à 1 800 \$ pour le mois prochain. Là, on parle de 46 %. Évidemment, à moins d'une recherche, des gens mal pris vont devoir payer ce coût-là.

J'aurais voulu parler également de... du lien entre la crise du logement et l'accès à la propriété, parce qu'avec des coûts de loyer qui sont beaucoup plus élevés, bien, c'est beaucoup plus difficile pour les jeunes, pour les plus vulnérables d'épargner. Donc, plus de difficultés à avoir accès à la propriété, alors que non seulement le logement est en hausse, mais l'accès à la propriété l'est tout autant, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Nous retournons du côté de la ministre.

Mme Proulx : Merci, M. le Président. Merci au collègue des Îles-de-la-Madeleine. Mais où était le gouvernement du PQ alors qu'il avait l'opportunité de revoir le calcul des loyers? Rien, rien, rien fait, M. le Président. Idem du côté du Parti libéral. Je le répète, là, c'est 40 ans d'immobilisme pour revoir le calcul des loyers.

Pour ce qui est du registre Vivre en ville, ce n'est pas un mandataire, ce n'est pas un mandataire de la SHQ. Ça, ça me fait penser à Inside Airbnb, où il y a des doublons, c'est à peu près n'importe qui qui dresse une liste. Ça prend des mandataires. Et on a fait la démonstration avec l'Ontario et la Colombie-Britannique, que c'était dangereux, ça attirait les spéculateurs, ce qu'on souhaite sortir du marché.

• (11 h 20) •

Maintenant, pour ce qui est de changer des programmes, bien, c'est d'être à l'écoute du milieu, M. le Président. On ne s'assoit pas sur nos mains, quand la situation évolue, on revoit les programmes. C'est ça, notre responsabilité, de revoir les programmes. Puis, je tiens à préciser au député des Îles-de-la-Madeleine que le volet 2 et le volet 4, je m'excuse, on est très techniques ici, mais le volet 2 et le volet 4 sont ouverts à l'année, là, il n'y a pas d'appel à projets pour les volets 2 et les volets 4.

Maintenant, est-ce qu'on peut encore améliorer le PHAQ, qui, honnêtement, a fait la démonstration qu'on est capable de lever rapidement du logement abordable et social au Québec? Bien, la réponse, c'est oui. C'est ça, là, l'idée d'un programme, c'est de ne pas faire comme les vieux partis, comme le PQ : Ah! Ça, c'était bon, ce programme-là, on va rester là-dedans, poussiéreux, qui ne répond plus aux demandes de la clientèle. Bien, ce n'est pas ça, notre responsabilité, c'est de voir comment le marché évolue, comment on adapte nos programmes, puis je tiens à le préciser, encore une fois, M. le Président, il n'y a pas d'appel à projets pour le volet 2 et le volet 4, et on est à regarder, avec des équipes du ministère et de la SHQ, comment on peut améliorer tous les volets du programme du PHAQ.

C'est quoi, l'objectif du PHAQ, M. le Président? Accroître l'offre de logements abordables adéquats, améliorer les conditions de logement des ménages visés par le programme, soutenir la construction de bâtiments de qualité qui intègre des mesures environnementales, optimise des pratiques de construction résidentielle. 31 décembre 2025, déjà construit, le PHAQ, 624; le nombre d'unités en chantier s'élève à près de 4 000; un peu plus de 3 700 logements étaient en développement, pour un total de 8 200, M. le Président. Le PHAQ a été mis en oeuvre il y a moins de cinq ans, la volonté d'accélérer les mises en chantier abordable au Québec, bien, on en fait la démonstration. 8 002 ans... 8 200, pardon. Les livraisons d'unités de logements abordables s'accroissent grâce à des programmes qui sont plus agiles. On doit répondre rapidement, on met sur pied des programmes qui sont agiles.

Je pense que c'est important aussi, M. le Président, de rappeler qu'auparavant il n'y avait pas de contrainte quant à la durée d'un projet à l'étape de développement. Qu'est-ce que ça donne, si ça traîne 18, 24, 36 mois, 48 mois? Ça ne donne rien. On a déterminé, à travers le programme du PHAQ, des livrables 12 mois, 18 mois dans certaines conditions particulières, mais 12 mois. Pour répondre à la crise du logement, on ne peut pas attendre que la pépinière arrive dans trois ans, M. le Président. On a... C'est la raison pour laquelle on a donné, donc, des outils à travers ce programme-là pour pouvoir monter plus rapidement, accélérer les mises en chantier puis que les projets ne dorment plus. Il me semble que... ce qu'on appelle le gros bon sens.

Expérience jumelée avec la qualité des partenaires... permettent d'améliorer encore davantage la réalisation... les volets du Programme d'habitation abordable Québec. Ça permet, je le répète, le dépôt de projets en tout temps. Deux autres volets dans le cadre de l'appel à projets, mais le volet 2 et le volet 4, 24/7, M. le Président, 24/7.

Donc, au fil des ans, on a amélioré, on y est venu peaufiner, donc, ces outils. Le programme, c'est un outil. On cherche constamment à améliorer nos outils. On va le faire encore, c'est normal, c'est le mandat qui m'a été donné avec les équipes de mon cabinet, que je salue, que je n'ai même pas salué, que je remercie chaleureusement d'être présents et mes collègues députés, que j'ai oublié de saluer également. On veut que les choses évoluent, M. le Président. On veut livrer du logement hors marché puis le faire sans délai indu. C'est ce qu'on veut pour les Québécois et les Québécoises, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Nous retournons du côté de la députée des Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Merci, M. le Président. Bon, pour ce qui est du PHAQ, j'y reviendrai peut-être en conclusion pour démontrer... je pense que le collègue des Îles-de-la-Madeleine a mentionné 633 logements réalisés, c'est très peu et c'est loin de ce qu'on pourrait dire un programme extraordinaire et qui a fait la démonstration qu'il peut construire rapidement. Il n'y a aucune unité qui est sortie de terre dans les 18 mois qui étaient supposés. Et on... la ministre a mentionné qu'il fallait revoir les programmes, que c'était nécessaire de le faire. Mais, en fait, la plupart des unités qui sont sorties de terre dans les dernières années ont été faites hors programme. Donc, au lieu d'améliorer les programmes

existants, on a plutôt été hors programme. Mais je vais revenir à ce que je voulais parler dans ce bloc, M. le Président, puis j'en parlerai davantage, de ça, en conclusion.

Donc, j'ai mentionné qu'il y avait une absence de mesures fiscales, là, pour favoriser l'accès à la propriété. La députée de Labelle a mentionné qu'il y avait une exemption de TVQ sur les constructions neuves. Elle l'a mentionné, que c'était... le seuil était 300 000 \$. Je ne sais pas si elle réalise, avec les chiffres que j'ai dits tout à l'heure, à quel point c'est déconnecté de la réalité, 300 000 \$. Il n'y a, bien, aucune unité, actuellement, neuve qui se qualifie dans cette exemption de TVQ. Et ça, ça aurait dû être vu, ça n'a pas été fait. C'est une proposition que nous avons fait. On l'a ramenée à plusieurs reprises.

La ministre de l'Habitation a mentionné que c'était le ministre des Finances qui devait mettre en place ce genre de mesures. Bien, j'aimerais savoir qu'est-ce qu'elle a proposé au ministre des Finances, qu'est-ce que sa prédécesseure a proposé au ministre des Finances, parce qu'il n'y en a pas eu, de mesures fiscales qui ont aidé à la construction ou qui ont aidé à accéder à la propriété. Il n'y a pas d'aide pour la mise de fonds. J'ai fait une proposition superintéressante à ce sujet, qui a été déposée... qui avait été proposée, d'ailleurs, par Laurence... Mon Dieu! bien... mon Dieu! Prével, en tout cas, Mme... de Prével, là, la PDG de Prével, qu'il n'y aurait pas de coûts pour l'État, un fonds qui permettrait, donc, d'avoir accès à une mise de fonds, et que ce fonds-là se rembourse par la vente de la propriété. Il n'y aurait pas de coût pour l'État, mais ce serait un très... un coup de main important pour les premiers acheteurs.

Je voudrais parler aussi du fait que les... il y a eu des demandes qui ont été alourdies pour les entrepreneurs. L'ACQ était ici, cette semaine, ils ont parlé du responsable santé et sécurité qui a été ajouté, et alors qu'il y a déjà des responsables de santé et sécurité sur les chantiers. Là, c'est un dédoublement qui a ajouté une somme de 300 millions en frais, qui représente 1 000 \$ à 1 500 \$ la porte. Ce n'est peut-être pas une somme énorme, mais ça s'ajoute à une multitude de nouvelles demandes qu'on fait aux entrepreneurs. Il faut travailler sur les coûts, la réduction des coûts de la construction.

Puis j'aimerais souligner aussi... J'ai parlé, au début, de la préservation de l'existant. La ministre a parlé de programmes, mais il y a des programmes qu'elle a abolis ou, en fait, que sa prédécesseure a abolis, la mэрule pleureuse, je vais le mentionner parce que c'est un... Puis j'aimerais l'entendre. J'ai envoyé une lettre la semaine dernière ou... en fait, plutôt, c'était lundi, je crois, pour demander la réactivation du programme. La réalité, c'est que, lorsque le champignon s'attaque à la maison, s'il n'y a pas de travaux qui sont faits rapidement, bien, c'est une maison qui va être, finalement, démolie. Et, au départ, ça a été mis en place par Lise Thériault, Parti libéral du Québec, et le gouvernement s'est mis à resserrer les critères tellement que, ah! il s'est mis à y avoir moins de demandes. Puis, après ça, bien, on a dit qu'il y a moins de... il n'y a pas assez de demandes pour maintenir le programme, mais, dans les faits, c'est parce qu'on les a... on a resserré. Donc, je pense qu'il faut ramener ce genre de programmes, comme RénoRégion avait été coupé, et, face à la... face, disons, à la levée de boucliers, on l'a ramené, mais ce sont des programmes nécessaires pour maintenir le bâti existant.

Dernier point, M. le Président, j'aimerais entendre aussi la ministre, peut-être, dans sa dernière intervention, sur l'intérêt de ses collègues pour l'accès à la propriété et le nouvel intérêt de la députée de Sanguinet, qui a mentionné que ce serait sa première, première mesure, l'accès à la propriété. Donc, j'aimerais savoir si, pour elle, c'est important. C'est peut-être sa future cheffe, c'est peut-être la future première ministre. Bien, qu'est-ce qu'elle... qu'est-ce qu'elle pense de la proposition d'abolir la taxe de bienvenue? C'est une proposition qu'on avait fait, en fait, le Parti libéral. Dans ce cas-ci, la proposition, c'est plutôt un remboursement majeur des droits de mutation. Donc, j'aimerais l'entendre sur ce sujet.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Nous retournons du côté de Mme la ministre, pour cinq minutes.

Mme Proulx : Merci, M. le Président. Je travaille étroitement, là, avec le ministre du Travail, encore cette semaine. Moi aussi, j'étais à la rencontre, M. le Président, de l'Association de la construction du Québec, très, très belle rencontre, d'ailleurs, avec ma collègue ici présente, très dynamique. On comprend les demandes qui ont été faites. Elles ont été faites également au ministre du Travail, elles m'ont été faites à moi, M. le Président, puis je vais laisser le soin au ministre de pouvoir annoncer ce qu'il aura annoncé. Et on a très, très, bien entendu, là, les préoccupations.

Et ce n'est même pas des préoccupations, M. le Président, je vais vous le dire, là, c'est des éléments facilitants qui nous ont été présentés de la part de l'ACQ. Puis, en temps et lieu, le ministre, avec qui je travaille étroitement, là, va répondre à ces questions-là. Je ne jouerai pas dans la talle de mon collègue, comme dirait l'autre.

• (11 h 30) •

Moi, ma job, c'est accompagner les personnes les plus vulnérables, M. le Président, au risque de me répéter, et c'est la raison pour laquelle on a mis sur pied là, depuis quelques années, un réseau d'entraide, de soutien à la recherche de logement. Pas de toit, c'est clairement une des épreuves les plus difficiles qu'on puisse traverser dans sa vie. Aider quelqu'un à conserver son logement, à en trouver un autre, ça, c'est un engagement dans lequel on s'est investis, mon équipe et moi. C'est un engagement que je vais renouveler encore cette année.

Puis ce qu'on met en place concrètement, c'est vraiment une opération nationale de soutien, une opération, évidemment, qui atteint son point culminant au 1er juillet, mais, à longueur d'année, la SHQ, qui est le maître d'oeuvre de tout ça, là, avec ses partenaires, soit les municipalités, les réseaux de la santé, des services sociaux, évidemment nos offices d'habitation, ne ménage absolument aucun effort pour soutenir nos ménages qui pourraient se retrouver dans le besoin. Les OH sont nombreux, nombreux à avoir mis sur pied un service d'aide à la recherche de logement. À quoi ça sert? Informer, orienter, accompagner nos ménages dans leurs recherches de logement locatif. Aujourd'hui, M. le Président, là, on parle à peu près d'une quarantaine de services d'aide à la recherche de logement qui sont en

action un peu partout au Québec pour répondre aux besoins spécifiques des locataires. Les organismes d'aide aux locataires sont également mobilisés, M. le Président. En fait, on fait tout pour que chaque personne qui fait appel à ces services-là, M. le Président, puisse avoir accès à un TAL... avoir accès à un toit, pardon.

2024, c'est 17 000 demandes qui ont été traitées par le service de recherche de logement, l'an dernier, c'est près de 15 500 ménages qui ont fait appel à nos services. Des ménages, ce n'est pas juste des personnes qui vivent seules, M. le Président, ça peut être deux, trois, quatre, cinq personnes. On répond à beaucoup, beaucoup de gens. On va continuer d'encourager les offices d'habitation et les municipalités qui n'ont pas encore instauré ce type de service d'aide à la recherche de logement à venir se joindre à notre grand mouvement national pour aider, donc, à trouver un logement. Accompagner les ménages, c'est une des mesures qui fait partie du coffre d'outils de la Société d'habitation du Québec, qui accompagne... concrètement, pardon, ces 15 500 ménages.

Il y a des campagnes publicitaires qui sont présentement en ondes à la radio, à la télé, sur le web pour campagne d'information qui doit descendre dans la population, rappeler, entre autres, aux gens qui vont déménager prochainement de débiter leurs recherches de logement rapidement. Il ne faut surtout pas attendre. Tu sais, on passe des messages comme : Ne résiliez pas votre bail avant d'avoir trouvé un nouveau logement, appelez... appelez-nous, venez nous voir pour les services d'aide à la recherche de logement, de comment s'informer aussi sur le droit des locataires. C'est des publicités qui sont en ondes. On peut taper également quebec.ca, recherche logement. Malgré le fait, là, qu'il y a un taux d'inoccupation... le marché se détend un petit peu, les logements abordables demeurent rares, et donc c'est un accompagnement qui est très important pour ces familles-là partout au Québec. On permet, donc, d'arrimer rapidement les actions de la SHQ avec les villes, les municipalités et les MRC.

Pour la mэрule pleureuse, le programme n'est pas en vigueur, mais on travaille déjà à l'intégrer dans un programme de construction. Je rassure la députée de Mille-Îles, ce sont des demandes qui ont été faites auprès de mon ministre des Finances du Québec, M. le Président.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup. Alors, nous retournons du côté... Ah! nous restons du côté ministériel, avec la députée de Labelle.

Mme Jeannotte : Merci, M. le Président. La collègue de l'opposition m'accuse d'être déconnectée de la réalité, mais, M. le Président, les actions prouvent le contraire pour l'accès à la propriété. Pourquoi? Parce qu'on a aidé aussi les gens dans le portefeuille à... on a aidé les citoyens aussi. Depuis 2018, on a remis, chaque année, de l'argent dans les poches des Québécois. Ça représente, désormais, plus de 7 milliards de plus par année. On a baissé les impôts, on a baissé les taxes scolaires pour les propriétaires, on a augmenté les allocations familiales, on a remis 2 000 \$ aux aînés les plus vulnérables, on a plafonné à 3 % la hausse de plusieurs tarifs : tarifs de garde, tarifs d'électricité, droits de scolarité. Ça fait que ça, c'est toutes des actions concrètes. Ça fait que c'est facile, dans l'opposition, de critiquer, mais nous, on est dans l'action, M. le Président, puis on agit.

Permettez-moi de revenir sur les outils aussi pour arriver à renverser cette tendance qui était, là, la crise du logement. On a posé, comme je le disais, plusieurs, plusieurs, plusieurs actions concrètes qui visent à améliorer la situation, qui traînaient depuis des décennies. Donc, le Tribunal administratif du logement, le TAL, c'est un outil formidable, le projet de loi n° 31, le projet de loi n° 65, pour contrer la hausse des loyers abusive. Malgré le fait que certains membres des partis d'opposition n'aiment pas entendre cette réponse, le problème de fond, c'est celui de l'offre et de la demande. Mais, au Québec, le taux d'inoccupation se situait à 1,8 en 2024. En 2025, il est maintenant à 2,7. On commence à entendre parler des propriétaires qui disent qu'ils vont offrir les appareils ménagers tellement que... C'est nouveau, M. le Président.

Oui, on a besoin de plus de logements. J'adore l'approche de ma collègue, qui dit : On va travailler, on va continuer de travailler, puis la collaboration est là, parce que c'est tout le monde qu'il faut s'y mettre. C'est simple, c'est ça, la réalité. Nous, on est dans les actions concrètes. On a fait... on en a fait une priorité depuis notre entrée au pouvoir en 2018, contrairement à ce qui est dit du côté des oppositions. Oui, on doit construire plus, oui, on doit construire plus rapidement, puis c'est ce qu'on fait. On a réduit la bureaucratie pour faciliter le processus d'approbation des projets et accélérer la mise en chantier. J'ai eu la chance, M. le Président, d'être adjointe parlementaire quand c'était la ministre prédécesseure, puis je salue la nouvelle ministre, qui prend ça à bras-le-corps aussi, mais moi aussi, je tiens à saluer les équipes de la Société d'habitation du Québec. Je les ai vues à l'oeuvre. C'est incroyable, comment ces gens-là travaillent fort, M. le Président. Puis on l'oublie, puis on doit les remercier, puis on doit les saluer, parce que c'est incroyable, le travail qui se fait dans cette société d'État.

Je vais revenir sur un des outils fondamentaux. En habitation, là, ça passe par les villes puis les municipalités aussi. On ne fait pas de miracles, là. C'est des projets immobiliers. Puis la première chose qu'il faut avoir, c'est un permis pour pouvoir construire. Mais nous, on a agi, M. le Président. C'est très, très important, ce qu'on a fait avec la loi n° 31 adoptée en 2024. Au début, je me souviens, les collègues de l'opposition critiquaient. Ce n'était pas la bonne chose à faire. Aujourd'hui, les municipalités nous disent merci. Les municipalités de 10 000 habitants ou plus dont le taux d'inoccupation des logements est de moins de 3 % peuvent désormais autoriser tout autre projet d'habitation de trois logements ou plus qui déroge également à la réglementation d'urbanisme en vigueur. Ça, là, c'est majeur. C'est des pouvoirs qui sont applicables pour une période de trois ans. Puis moi, je me souviens, j'étais en commission parlementaire, puis ça faisait du... comment qu'on appelle ça? Du... En tout cas, on a perdu du temps là-dessus. C'était épouvantable.

Mais, aujourd'hui, là, savez-vous quoi? Ce sont des choses qu'on a faites puis qui produisent des résultats incroyables. Il sera possible de les renouveler aux deux ans par arrêtés par la ministre. On autorise, de plein droit, des

logements accessoires. Ça, aussi, c'est nous, qui avons fait ça, pendant une période de cinq ans, M. le Président. La loi permet... la loi n° 31 permet à une municipalité, jusqu'au 21 février 2027, d'autoriser un projet résidentiel de trois logements ou plus, même si celui-ci déroge à la réglementation d'urbanisme existante. Puis ça, là, ça a fait un tremblement de terre, parce que, là, nous autres, on brassait la cage, M. le Président. Mais savez-vous quoi? Ça donne des résultats. Je vais continuer. Ça fait que, ça, c'est pour une municipalité et non pas une ville. Puis les conditions pour qu'un projet soit admissible, bien, il doit être situé dans le périmètre d'urbanisation, il doit respecter le schéma d'aménagement, ça fait que ce n'est pas qu'on déroge à tout, là, mais où les affectations du sol prévues au plan d'urbanisme. Il peut être situé dans un secteur à contraintes de sécurité, santé publique ou protection environnementale. Donc, ça, M. le Président, ça permet aux municipalités...

Le Président (M. Schneeberger) : Merci. Merci beaucoup. Alors, je vais du côté du député de Laurier-Dorion. Dernière intervention pour vous, M. Dorion... député de Dorion.

• (11 h 40) •

M. Fontecilla : Merci, M. le Président. Donc, le but de l'interpellation, c'est le bilan de la CAQ en matière d'habitation, là. Mais c'est très simple, c'est très simple, là, qu'est-ce que la... La CAQ est arrivée au pouvoir en 2018. Presque huit ans plus tard... Bien, en 2018, il y avait déjà une crise du logement qui affectait durement le... qui frappait durement le Québec. Huit ans plus tard, quelle est la situation? On a encore une crise du logement qui frappe durement les locataires et l'ensemble du marché immobilier, là.

Et la CAQ, ça a déjà été dit par mon collègue des Îles-de-la-Madeleine, là, à partir de son premier mandat, à toutes fins pratiques, là, a nié l'existence de la crise du logement. Et, devant la pression populaire, devant la gravité de la crise du logement, devant les cas désespérés comme celui qu'on a entendu ce matin de M. Roger Fournier, devant la pression des oppositions, dont nous, à Québec solidaire, il a été obligé de prendre un peu... de considérer la crise du logement un peu au sérieux et mettre de l'avant, là, des mesures qui, au fond... malheureusement, oui, il y a eu des mesures, qui ne changent pas fondamentalement la dynamique, là, et on continue à vivre une crise du logement.

La ministre de l'Habitation l'a affirmé tantôt, j'étais content de l'entendre, l'objectif principal ici, c'est d'atteindre l'abordabilité d'un toit sur notre tête, que ce soit par l'accès à la propriété, que ce soit par le secteur locatif, là, principalement par le secteur locatif, parce qu'il concerne une partie de la population qui est moins nantie. Et on voit que cette abordabilité est de plus en plus inaccessible. Les loyers coûtent de plus en plus cher. J'ai montré, tantôt, un tableau démontrant la hausse faramineuse des loyers. Et, en huit ans, les mesures mises en place par la CAQ n'ont pas été en mesure de contrecarrer cette dynamique-là des loyers, d'augmentation des loyers.

Donc, la CAQ, non seulement, hein, n'a pas fait ce qu'il fallait pour contrôler un marché détraqué, un marché qui nécessite une régulation, mais il a, en quelque sorte, mis de la... du charbon dans la fournaise, là, en alimentant, par exemple, un calcul de... un règlement de fixation de loyers, qui, justement, favorisent les hausses des loyers. Bon.

La CAQ dit qu'ils ont mis un effort particulier, hein, à créer des nouveaux logements sociaux, ce qui est une solution véritable à la crise du logement, parce qu'il produit des loyers moins chers à long terme. Et j'entendais la collègue députée de Labelle nous dire qu'il y avait eu 14 000 logements qui avaient été livrés par la CAQ. C'est curieux, je viens de faire... regarder le tableau de la Société d'habitation du Québec, là, les trois programmes, là, mis en place, là, le PHAQ, le fonds fiscalité... fiscalisé et le développement qualifié, d'après les chiffres mêmes du tableau, le tableau de bord de la Société d'habitation du Québec, on arrive au chiffre de 3 862. On est loin de 14 000 qui nous a été... qui a été exprimé aujourd'hui par la ministre de Labelle. Donc, il s'agit... il est facile de s'embarquer dans un débat de chiffres, mais l'effort est nettement insuffisant.

On arrive à une situation aujourd'hui où, selon des études qui sont parues récemment, là, l'insécurité alimentaire des locataires augmente de façon vertigineuse. Et ça frappe même, ça frappe même des... une grande quantité de ménages de classe moyenne qui doivent sacrifier... qui doivent dépenser moins en nourriture pour leur famille, pour leurs enfants, pour être en mesure de payer le loyer. Et, d'autre part, une étude... Et ça, c'était des chiffres de l'institut... de l'observatoire des inégalités au Québec, là. Une autre étude qui vient de paraître il y a quelques semaines nous démontre que les locataires ont de plus en plus de la difficulté à payer leur loyer. Un locataire sur quatre, l'an dernier, a eu de la difficulté à payer son loyer et un sur cinq partout au Québec, là.

Donc, pour... concernant le projet de... le projet PHAQ en logement, construction de logements sociaux, il n'y a eu aucun appel de projets pour le volet 1, qui sont les logements sociaux tels qu'on les connaît, où les ménages ne paient pas plus que 25 % de leurs revenus. Et on a, de plus, créé une nouvelle... on a fait de l'architecture financière, on a créé un nouveau programme des logements abordables qui produisent des loyers abordables intermédiaires, qui produisent des logements excessivement chers pour la capacité de payer des ménages.

Donc, le bilan de la CAQ est, jusqu'à présent, catastrophique en matière de lutte à la crise du logement.

Conclusions

Le Président (M. Schneeberger) : M. le député de Laurier-Dorion. Nous allons maintenant en conclusions, avec Mme la ministre. Vous avez 10 minutes.

Mme Caroline Proulx

Mme Proulx : Merci, M. le Président. Ma job? Assurer aux ménages québécois de pouvoir accéder à un logement adéquat et abordable. C'est ça, ma job. Et ma job, ce n'est pas l'affaire d'un parti politique, mais c'est

l'ensemble des acteurs au sein de notre société civile, M. le Président, qui doit mettre l'épaule à la roue. Ce n'est pas juste la job du gouvernement à lui seul, mais celle de tous les partenaires en habitation. Je le répète parce que c'est vraiment un élément important.

On pose des bons gestes pour loyer convenablement les ménages dans toutes les régions du Québec. Est-ce qu'il reste du travail à faire, M. le Président? La réponse, c'est oui. Plusieurs facteurs ont créé la crise du logement. Ça a mobilisé plusieurs ministères, plusieurs organismes. Et on va toujours prêter l'oreille à regarder ce qui est innovant sur le terrain pour continuer de répondre à la mission qui m'a été donnée par le premier ministre du Québec.

La Stratégie québécoise en habitation, ça fait la démonstration que les défis actuels et la lecture qu'on a eue à l'élaboration de cette stratégie-là, bien, c'est d'avancer dans des objectifs qui sont communs. On va continuer de diversifier nos interventions, on va multiplier nos partenaires, on va diversifier nos modes de financement, parce que c'est vrai, comme l'a dit le député de Laurier-Dorion, ça peut représenter un tracas énorme pour certains ménages au Québec, on le sait. Je sais que vous le savez, que je le sais. Il n'est pas question, M. le député, de laisser des personnes, des familles habiter dans des résidences qui sont trop petites, qui sont en mauvais état, qui sont insalubres. On va continuer de faire preuve d'audace, puis on va prendre vraiment en considération les préoccupations de tous les intervenants, puis on va aligner nos idées, nos interventions pour aller encore plus loin dans nos actions.

On a fait un pas de plus pour améliorer la crise actuelle, pour livrer plus et plus rapidement des logements sociaux et abordables. Je rappelle, là, ce n'est pas rien, là, 7 milliards depuis 2018, 7 milliards. Je pense qu'on a perdu, un peu, la valeur des sommes, M. le Président. 7 milliards, c'est énorme, en investissements.

On a créé des outils, des leviers adaptés aux besoins de nos partenaires, milieu municipal, comme le disait la députée de Labelle, des locataires, des locateurs, des propriétaires. On a pensé à beaucoup de monde, aux familles, aux personnes seules, aux personnes aux besoins particuliers, aux aînés, hein, mes chers aînés. On a développé des programmes d'habitation abordable, on a noué des partenariats innovants, FTQ, Desjardins, Mission Unitainés. Je pense également aux développeurs qualifiés qui ont obtenu... entre autres, Angus, et UTILE, et bien d'autres. Je rajoute qu'on a aussi modernisé les méthodes de financement, créé plus de logements abordables. Un autre exemple, ma collègue en a parlé, les logements préfabriqués, on a multiplié les initiatives. On veut être de plus en plus agiles. On a modernisé des programmes de développement, les moyens de financement en matière d'habitation. On l'a fait, on a osé et on va continuer de le faire.

Les résultats sont là. Est-ce qu'on doit faire plus? La réponse, c'est oui, et c'est mon intention, une étape à la fois. Si on avait eu une solution magique, M. le Président, je pense qu'on l'aurait trouvée, qui va faire disparaître les enjeux actuels en habitation puis faire apparaître des logements là, maintenant. Est-ce qu'il y a une solution magique qui va tout régler? La réponse, c'est non.

Il y a des signaux encourageants, on les voit. Ma collègue de Labelle l'a mentionné, avec certaines gratuités. Nos interventions portent fruit. Il reste encore du travail à faire, puis, pour ce faire, il faut miser au-delà des investissements. Je pense vraiment que la Stratégie québécoise en habitation, c'est une clé pour y arriver, une clé pour surmonter des défis aujourd'hui et demain, la nécessité d'augmenter l'offre de logements, d'accélérer la cadence, modifier nos façons de faire, c'est au coeur de cette stratégie-là. Tous les acteurs sont conviés, compte tenu de l'ampleur des besoins qui se présentent au Québec. On est en train de créer un environnement propice à la croissance et l'offre de logements, M. le Président. On va soutenir... la productivité, pardon, dans le secteur de la construction en vue de produire davantage de logements avec des ressources disponibles et réduire au maximum les délais de livraison. On va outiller nos partenaires municipaux, favoriser les investissements, faciliter le développement d'une offre résidentielle à la fois suffisante et diversifiée. Et l'objectif, c'est évidemment de préserver le parc actuel pour en assurer un accès durable et réduire la nécessité de nouvelles constructions.

Par ailleurs, M. le Président, la question de l'équilibre des droits entre les locataires et les locataires va demeurer, pour mon gouvernement, une priorité. Je vais m'assurer, on va s'assurer que toutes nos démarches portent fruit. On va continuer de protéger les ménages et les personnes qui sont vulnérables, M. le Président.

• (11 h 50) •

Dans les situations d'éviction pour agrandissement, subdivision, changement d'affectation d'un logement, bien au-delà de la majoration de la compensation financière, un moratoire est toujours en cours et nous étudions très sérieusement, M. le Président, de pouvoir allonger ce moratoire-là. Je suis persuadée que la nouvelle méthode de calcul de fixation de loyers va améliorer la transparence de fixation en offrant davantage de prévisibilité, tant pour les propriétaires que les locataires, faciliter le dialogue entre les locataires et les locateurs à propos, entre autres, des hausses de loyers, qu'elle va encourager la conclusion d'ententes sur le prix du loyer sans devoir nécessairement recourir aux services du TAL. Pour faire valoir les droits d'un et de l'autre, ça passe par l'adoption de pièces législatives. C'est ce qui m'amène à vous dire que notre proactivité en matière d'optimisation du cadre législatif va demeurer primordiale de poursuivre nos efforts afin de donner plus de pouvoirs aux municipalités pour améliorer l'offre de logements, plus d'outils au TAL, à la SHQ. Des projets de loi, c'est des outils extraordinaires qui peuvent permettre de changer les paradigmes, de faire naître des nouveaux régimes ou encore améliorer les pratiques, tout ça toujours dans l'intérêt des citoyens.

C'est la raison pour laquelle, M. le Président, on a déposé, et pas plus tard qu'avant-hier, le projet de loi n° 20, pour continuer d'améliorer, donc, les mesures que le gouvernement peut mettre en place pour optimiser les efforts qu'on met pour l'accès au logement, venir donner vraiment la responsabilité au TAL de service clientèle et de réduire, donc, ces personnes qui se ramassent au TAL plutôt que d'avoir en amont des gens avec qui on peut discuter pour, entre autres, parler de loyer et de fixation du loyer, M. le Président.

Je vais conclure cette séance-là sur ces derniers mots. Je pense qu'on a démontré que notre gouvernement a la volonté de réaliser d'autres projets qui vont permettre de faire lever de terre du logement à court, à moyen terme. Il faut aussi penser au long terme pour les générations de demain. L'important, M. le Président, c'est qu'on ait tous l'intention de moderniser nos pratiques en partenariat. L'habitation, c'est une priorité de toutes les collectivités au Québec. Trop tôt encore pour mesurer l'ensemble des retombées de la stratégie, les progrès accomplis à ce jour laissent, par compte, M. le Président, entrevoir une amélioration tangible de la situation, et ce, au cours des prochaines années. Les avancées placent le Québec sur une voie prometteuse vers un marché de l'habitation plus équilibré, plus durable, vers... et vers la conviction d'avoir fait une réelle différence dans la vie de nos ménages québécois. C'est encourageant, ce n'est pas la fin. Des résultats, il y en aura bien d'autres, mais on parle de résultats qui se concrétisent sur des années encore, et tout dépendra du niveau d'engagement de chaque partie prenante qui voudra investir afin que tous les Québécois aient accès à un toit convenable. On va demeurer ambitieux, M. le Président. On va poser des gestes ambitieux pour soutenir la productivité de l'industrie de la construction, outiller nos partenaires puis accélérer, donc, le développement de projets porteurs.

Je veux remercier toutes les équipes qui ont été présentes ici aujourd'hui en commission... en...

Une voix : ...

Mme Proulx : Interpellation, merci. La députée de Mille-Îles, le député de Laurier-Dorion, le député des Îles-de-la-Madeleine, la députée de Labelle et de... aide-moi donc.

Une voix : ...

Mme Proulx : Jonquière, c'est ça, je disais. Toutes les équipes ministérielles, merci infiniment, les équipes de la SHQ et du ministère de l'Habitation. Et merci à vous, M. le Président, pour la tenue de ces travaux aujourd'hui.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci beaucoup, Mme la ministre. Alors, nous allons terminer avec la députée des Mille-Îles, pour 10 minutes.

Mme Virginie Dufour

Mme Dufour : Merci beaucoup, M. le Président. Je vais peut-être revenir sur un élément que la ministre a mentionné. Elle dit : Ma job, c'est de m'assurer que les Québécois aient le logement... un logement adéquat et abordable. Pourquoi je suis ici, M. le Président? C'est pour parler des jeunes, des premiers acheteurs, des jeunes ménages, des jeunes familles, pour qu'eux aussi aient accès à un logement adéquat et abordable. Et ça ne signifie pas, dans leur cas, nécessairement un logement, comment je pourrais dire... un logement locatif, mais bien plusieurs aspirent encore à avoir une cour, à pouvoir voir leurs enfants jouer dans cette cour. D'autres aspirent à avoir un logement où chacun des enfants pourra avoir sa chambre, et ça, ça implique des logements beaucoup plus grands que ce qui se construit présentement. Donc, je pense qu'effectivement c'est aussi son travail, de s'assurer que ces jeunes-là, que ces familles-là ne soient pas abandonnés, qu'ils ne soient pas dans l'angle mort de ce gouvernement. Elle n'est pas la ministre du Logement, elle est la ministre de l'Habitation, et donc je pense que c'est nécessaire aussi de mettre un angle sur cet aspect-là.

Par contre, je vais revenir sur, quand même, des éléments qui ont été mentionnés par rapport à la crise du logement et les actions qu'ils ont mentionnées... qui ont été mentionnées. Donc, la crise du logement, je le rappelle, et le député des Îles-de-la-Madeleine l'a bien dit, qu'elle a été niée très longtemps par ce gouvernement. Pendant trois ans, on en a... on a nié complètement : Ça n'existe pas, ça n'existe pas. Puis c'est à la toute fin, juste avant les élections de 2022, qu'on a fini par admettre que ça existait. Donc, on a perdu un temps précieux. Et, pendant ce temps, bien, les coûts ont explosé. On a perdu vraiment une grande opportunité de... Par exemple, je vais vous donner l'exemple des HLM. Ça a pris trois ans avec une... avant qu'une entente soit signée pour la rénovation des HLM. Le fédéral offrait l'argent, mais le Québec tardait à signer l'entente. Pendant ce temps-là, les coûts de rénovation ont augmenté, presque doublé. Alors, on s'entend qu'en tardant aussi longtemps, bien, on en a fait deux fois moins que ce qu'on aurait pu faire avec le même argent. Et c'est la même chose pour le fait qu'on ait nié la crise du logement, on aurait pu intervenir plus tôt.

J'ai entendu la ministre mentionner le 7 milliards qu'elle a... que le gouvernement a investi. Elle a dit : On a perdu la valeur de cette somme. Mais j'aimerais lui rappeler qu'elle a aussi oublié de mentionner qu'il y avait plus de 3 milliards de cette somme-là qui venait du gouvernement fédéral, donc... Et, à chaque... à chacune des ententes, on a tardé longtemps avant de les signer, mais, quand on les a signées, une des exigences, c'était que le Québec apparie dans... le montant. Donc, on peut se poser la question : Est-ce qu'on aurait investi en logement si le fédéral n'avait pas mis autant d'argent? J'aurais aimé que la ministre, au moins, le reconnaisse, qu'il y a eu cette injection du fédéral.

Elle a parlé... le collègue... je félicite, d'ailleurs, le collègue de Laurier-Dorion, qui a mis beaucoup de l'avant le dossier des... de ce qui était... on appelait les rénovicteurs, il a mis beaucoup de travail là-dessus dans les dernières années, et la ministre l'a souligné aussi, mais moi, je ne sais pas les actions concrètes que... qui ont été prises de la part du gouvernement. Tu sais, j'ai assisté au projet de loi n° 31, mais... et j'ai vu toutes les mesures, mais, concrètement, sur le terrain, où sont-elles, ces mesures-là, et comment on évite qu'il y en ait encore aujourd'hui? Malheureusement, est-ce qu'il manque d'inspecteurs? Est-ce qu'il manque... Les délais au TAL sont... ne cessent d'augmenter. Et ça,

évidemment, ça bénéficie à ceux qui veulent contourner le système. Donc, moi, je ne les ai pas vues, les actions concrètes contre les rénovateurs spécifiquement.

Elle a aussi mentionné que ça faisait 40 ans que le calcul des loyers n'avait pas été revu. Félicitations! Mais, ceci dit, dans les dernières années, avant que la CAQ soit là, il n'y avait pas d'enjeu avec le calcul... la formule de calcul des loyers. Ces enjeux-là, on les a vus seulement dans les trois dernières années, quand il y a eu comme une inflation très importante, et là ça a amené un déséquilibre complètement. Mais, auparavant, s'il n'y a pas eu d'action, c'est parce qu'il n'y en avait pas, d'enjeu. Mais j'aimerais quand même le souligner, là, ce n'est pas parce que le Parti québécois n'a pas agi ou le Parti libéral n'a pas agi, c'est qu'il n'y avait pas d'enjeu avec la formule à l'époque.

J'ai entendu, on a parlé du PHAQ, à quel point qu'il est extraordinaire, ce programme, mais les chiffres parlent d'eux-mêmes. 633 logements réalisés, c'est très peu. Et on a été loin, loin, loin des 18 mois qui étaient promis. D'ailleurs, j'avais eu des échanges avec la députée de Bertrand à l'époque. Je mentionnais, c'était... ce ne serait pas réaliste, les 18 mois qu'elle proposait. 18 mois... Je vous rappelle, M. le Président, que le permis, il allait être perdu une fois les 18 mois passés. Bon, heureusement, là, ça, ça a été changé, il y a eu de la souplesse, mais le tableau de bord n'indique pas du tout les chiffres que la députée de Labelle mentionne.

• (12 heures) •

Je voudrais aussi mentionner, elle a dit que je lui avais dit, la députée de Labelle, là, qu'elle était déconnectée de la réalité. Je ne parlais pas d'elle, je parlais du seuil de 300 000 \$ pour une nouvelle propriété pour qu'elle soit exempte de TVQ. Aujourd'hui... Nous, on propose que ça augmente à 500 000 \$ parce que la réalité a complètement changé, la propriété moyenne est de près d'un demi-million. Donc, à 300 000 \$, on peut s'attendre qu'à peu près aucune propriété ne rentre dans cette mesure, ne bénéficie de cette mesure.

La ministre, puis là c'est dommage, j'aurais aimé qu'elle entende ce que je vais dire, mais elle assistera à une pelletée de terre, donc d'Unitaînés ce lundi. J'ai visité Unitaînés à Terrebonne, c'est vraiment un très beau projet, et je félicite Luc Maurice et toute l'équipe qu'il a mise en place pour réduire les coûts de construction de façon vraiment extraordinaire. Et c'est le... un modèle qu'on devrait répliquer, assurément, mais aussi dans le logement, dans les logements neufs, c'est-à-dire qui ne sont pas du logement abordable ou social. Il faut absolument travailler sur la structure de coûts, c'est problématique. Et je vais souligner qu'elle rencontrera peut-être mon conjoint parce qu'il est conseiller municipal de l'endroit où sera inaugurée... la pelletée de terre, en fait, d'Unitaînés lundi.

Ensuite, elle a parlé du superpouvoir, la députée de Labelle. Elle a dit ça, le superpouvoir qui permet aux villes d'autoriser, là, de façon exceptionnelle d'octroyer des permis qui ne répondent pas, là, aux normes d'urbanisme. Mais je rappellerai qu'il n'y a toujours pas de bilan de ce superpouvoir. Donc, c'est difficile de se faire une tête et de savoir si c'est vraiment un succès parce qu'on n'a pas eu le bilan, alors que ça fait déjà plus d'un an, là, que c'est en vigueur.

Il y a un élément majeur que je voudrais mentionner, c'est que, et ça, c'est important, moi, je considère que la CAQ a abandonné le logement social. On parle de logements abordables et on a ouvert, l'an passé, au logement abordable intermédiaire. Il n'y a plus rien d'abordable dans l'abordable intermédiaire. Je vais vous donner des chiffres. À Montréal, un quatre et demi, pour qu'il soit considéré abordable intermédiaire, on parle de 1 583 \$ par mois, et dans... à Gatineau, 1 678 \$. Je ne sais pas qui peut se payer, dans les gens... dans nos... les gens les plus démunis de notre société, qui peut payer 1 678 \$ par mois. C'est... ce sont des logements, certes plus... moins chers pour, peut-être, une classe moyenne, mais on ne peut pas dire que ce sont des logements abordables. On s'est éloigné, on a abandonné le logement social.

Maintenant, je vais revenir à... il me reste peu de temps, mais sur les mesures importantes pour soutenir l'aide... l'accès à la propriété. Il faut augmenter la productivité dans la construction, s'assurer que les mises en chantier ne soient pas que du locatif, il va falloir qu'on soutienne aussi les constructions neuves si on veut que nos jeunes ménages puissent accéder aux nouvelles propriétés. Le collègue de Jonquière a parlé d'harmoniser les normes de construction, que la RBQ travaillait là-dessus. Ça, ce serait une grande avancée, mais il faut le faire aussi avec l'ensemble des municipalités. La robotisation, l'automatisation, ce sera nécessaire. Il va falloir soutenir ce changement-là dans l'industrie de la construction. Autrement, on dépend... Il y a certaines usines que j'ai visitées qui dépendent presque à 80 % de main-d'oeuvre étrangère. L'aide à la mise de fonds, c'est très important, il faudra mettre en place un programme pour l'aide à la mise de fonds. On a fait une proposition dans ce sens-là, et j'invite le gouvernement à la regarder.

Et je terminerais en mentionnant que la députée de Sanguinet a fait de l'accès à la propriété sa priorité. Alors, j'espère qu'on verra non pas seulement les droits de mutation, la taxe de bienvenue, mais aussi une aide à la mise de fonds qui pourrait être à coût nul pour l'État. C'est la proposition qu'on a faite.

Et je termine aussi en mentionnant, je n'ai pas eu de réponse de la ministre, mais la mэрule pleureuse, si elle peut réactiver le programme pour qu'on puisse maintenir l'existant et prévenir de perdre des propriétés.

Et, finalement, M. le Président, bien, je vous remercie. Je remercie la ministre, les députés de Labelle et Jonquière, et les députés de l'opposition pour la présence, et tout le monde de la SHQ qui était ici.

Le Président (M. Schneeberger) : Merci, députée de Mille-Îles. Alors, ce qui met fin à cet échange aujourd'hui. Je voulais vous remercier pour le respect du temps de chacun et les échanges très courtois. Ça me facilite la tâche. Alors, merci à tous.

Compte tenu de l'heure, la commission, ayant accompli son mandat, ajourne ses travaux au mardi 17 février à 9 h 45. Merci beaucoup. Bonne journée à tous.

(Fin de la séance à 12 h 05)