



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
des relations avec les citoyens**

Le jeudi 30 mai 2024 — Vol. 47 N° 53

Étude détaillée du projet de loi n° 65 — Loi limitant le
droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection
des locataires aînés

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

2024

Commission des relations avec les citoyens

Le jeudi 30 mai 2024 — Vol. 47 N° 53

Table des matières

Remarques préliminaires	1
Mme France-Élaine Duranceau	1
Mme Virginie Dufour	3
Mme Christine Labrie	5
M. Joël Arseneau	5
Mme Linda Caron	7
Mme Chantale Jeannotte	8
Étude détaillée	8
Mémoire déposé	42
Remarques finales	81
M. Joël Arseneau	81
Mme Christine Labrie	82
Mme Virginie Dufour	82
Mme Linda Caron	82
Mme France-Élaine Duranceau	82

Autres intervenants

Mme Lucie Lecours, présidente

Mme Marie-Louise Tardif
Mme Valérie Schmaltz
Mme Marie-Belle Gendron
Mme Isabelle Lecours
Mme Karine Boivin Roy

- * M. Nicolas Paradis, ministère des Affaires municipales et de l’Habitation
- * M. Patrick Simard, Tribunal administratif du logement
- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 30 mai 2024 — Vol. 47 N° 53

**Étude détaillée du projet de loi n° 65 — Loi limitant le droit d'éviction
des locataires et renforçant la protection des locataires âgés***(Onze heures dix-sept minutes)*

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : À l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission des relations avec les citoyens ouverte.

La commission est réunie afin d'entreprendre l'étude détaillée du projet de loi n° 65, Loi limitant le droit d'éviction des locataires... des locateurs, pardon, et renforçant la protection des locataires âgés.

Mme la secrétaire, y a-t-il des remplacements?

La Secrétaire : Oui, Mme la Présidente. Mme Blais (Abitibi-Ouest) est remplacée par Mme Boivin Roy (Anjou—Louis-Riel); Mme Picard (Soulanges), par Mme Jeannotte (Labelle); Mme Prass (D'Arcy-McGee), par Mme Dufour (Mille-Iles); M. Cliche-Rivard (Saint-Henri—Sainte-Anne), par Mme Labrie (Sherbrooke); et M. Bérubé (Matane-Matapédia), par M. Arseneau (Îles-de-la-Madeleine).

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci beaucoup. Alors, MM. et Mmes les parlementaires, bienvenue à la commission.

Remarques préliminaires

Nous en sommes maintenant aux remarques préliminaires pour lesquelles chaque membre dispose d'un maximum de 20 minutes.

Alors, j'invite d'abord la ministre responsable de l'Habitation à faire ses remarques préliminaires. Le micro est à vous.

Mme France-Élaine Duranceau

Mme Duranceau : Merci, Mme la Présidente. Contente de vous voir. On ne s'était pas croisé en commission. Alors, je salue d'abord mes collègues élus, mes collègues du cabinet, mes collègues aussi élus des oppositions. Et je souligne aussi que ce ne sont que des élues féminines, hein? Alors, ça va opérer aujourd'hui, je vous le dis, en tout respect pour notre collègue Andres qui, normalement, est là, là, mais là il fallait...

Une voix : ...

Mme Duranceau : Ah! il ne fallait pas que je le dise... le député de Laurier-Dorion. Donc, c'est un petit clin d'oeil qu'on lui fait, là, parce que c'est rare qu'on est juste une gang de filles, bien qu'on soit accompagnées d'acolytes fort pertinents, ici, en la personne de Me Simard, qui est le président du tribunal administratif, que vous avez évidemment eu l'occasion de voir, et Nicolas Paradis, qui est mon sous-ministre au niveau de l'Habitation.

Donc, tout le monde a travaillé fort là-dedans. Pas si tôt, en fait, concurremment, là, avec le projet de loi n° 31, on tablait déjà sur les mesures qui sont proposées aujourd'hui. Il a fallu plus de temps, il a fallu discuter, il a fallu analyser, il a fallu convaincre des gens aussi, adapter en fonction de ce qui m'a été soulevé, et tout. Puis, bien, aujourd'hui, on va continuer d'adapter, s'il y a lieu.

Évidemment, je pense que ce qu'on souhaite tous puis je ne veux pas mettre tous les mots dans la bouche de personne, mais on espère que ce sera adopté rapidement pour qu'il y ait rapidement un effet aussi pour la population, là.

Quand je parlais de traverser la crise plus humainement puis juste apaiser un peu le stress que plusieurs vivent en ce moment, juste avec le spectre d'une potentielle éviction, je pense que c'est l'objectif des discussions d'aujourd'hui.

Alors, je nous souhaite une excellente collaboration là-dedans. Je retourne à mes notes pour être sûre de ne rien échapper. Et attendez... Donc, c'est ça.

• (11 h 20) •

Alors, Mme la Présidente, c'est un projet de loi, comme je le mentionnais tantôt, qui a été le fruit d'une longue réflexion, puis je n'ai pas peur de le dire, j'ai évolué là-dedans, moi aussi. Ça s'est évidemment amorcé avec le projet de loi n° 31, mais là, aujourd'hui, je suis vraiment fière que... de présenter les mesures dans la Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires... des locataires âgés.

Et puis vous le savez, Mme la Présidente, je le répète dès que j'ai l'occasion puis je le maintiens encore une fois aujourd'hui, la vraie solution pour régler la crise du logement, c'est de construire plus de logements. Et je pense qu'on travaille... malgré les questions posées ce matin, on travaille très fort pour que le logement sorte... les logements sortent.

Et puis, tiens, ça va me permettre de rectifier un petit peu, là, ou de cadrer la question ce matin. Le programme d'habitation abordable, il y a présentement 655 unités qui sont en développement à travers le Québec. Donc, ça, elles

sont réellement en construction. On va mettre à jour notre tableau de bord qui est en ligne. C'est peut-être ce qui a donné lieu, là, à la question de ce matin.

Par ailleurs, bien, on peut ajouter à ça les 1 000 unités, qui sont présentement en cours avec Mission Unitaires, qui devraient être livrées à l'intérieur de deux ans.

Et puis c'est sans compter les unités des arrérages AccèsLogis, on en avait plus de 15 000, qui sont en train de lever de terre, si elles ne sont pas déjà inaugurées. Alors, ça avance.

Et force est de constater qu'il faut agir maintenant, par ailleurs, pour protéger les gens de la crise, parce que... bon, les fruits des efforts en matière d'accélération de la construction, mais ils ne font pas sentir tout de suite. Alors, c'est pour ça qu'aujourd'hui on est là puis qu'il faut agir. Il y a des circonstances qui sont exceptionnelles et puis ça prend des mesures exceptionnelles.

Alors, le projet de loi n° 65 a principalement pour but de mettre en place un moratoire de trois ans sur les évictions à des fins de changement d'affectation, de subdivision et d'agrandissement de logements.

On propose aussi de bonifier les protections pour les aînés contre les évictions et les reprises de logement. On fait ça comment? On fait ça en abaissant l'âge d'admissibilité à 65 ans et en bonifiant de 25 % le revenu admissible pour bénéficier des protections qui existent déjà.

Alors, on vient presque doubler le nombre de ménages aînés qui seront protégés contre les évictions et les reprises. Alors, je pense que c'est majeur et ça a été très bien reçu jusqu'à présent.

Évidemment, le projet... ce projet de loi là, le projet de loi n° 65, bien, il est complémentaire à d'autres initiatives qui sont mises de l'avant par le gouvernement. Alors, il y a évidemment le projet de loi n° 39, qui est le projet de loi de ma collègue ministre des Affaires municipales, puis, bien, le projet de loi n° 31, qui a été adopté en février dernier.

Puis écoutez, je reviens quand même sur le projet de loi n° 31, parce que c'est un projet de loi qui contenait des mesures spécifiques qui visaient à mieux protéger les locataires contre les évictions puis les expulsions abusives.

Ça fait que je pense que c'est important de le dire, sauf que force est de constater que, malgré la meilleure protection, quand quelqu'un se retrouve, en ce moment, avec une éviction, bien qu'il ait une compensation financière plus généreuse, qu'il y ait plus de prévisibilité, parce que c'est... le fardeau de la preuve a été changé sur les épaules du propriétaire, bien, les gens ont de la difficulté à se reloger.

Alors, c'est pour ça que le projet de loi actuel propose le moratoire qui se veut une pause, un temps d'arrêt sur les opérations spéculatives dans le marché du logement. Alors, on aura l'occasion d'en débattre, mais je crois que c'est la mesure qui s'imposait dans les circonstances.

Par ailleurs, je le dis, il faut construire. Donc, on a annoncé 4,7 milliards, au cours des cinq dernières années, pour la brique, pour la réalisation de logements sociaux et abordables.

Puis on a investi 1,8 milliard à la mise à jour économique pour financer des projets d'habitation, et dont 123, presque 124 millions pour mieux soutenir les personnes vivant en situation d'itinérance.

On a aussi grandement bonifié, puis c'est peut-être moins accessible, là, dans la population, ou technique comme précision, mais on a bonifié et simplifié les programmes d'allocation et de supplément au loyer pour qu'ils soient plus efficaces puis qu'ils permettent de mieux atteindre leurs objectifs d'aider les gens en situation de vulnérabilité.

Alors, on agit sur vraiment plusieurs fronts puis c'est ce que la situation commande. Donc, je tiens à mentionner aussi que chaque geste, qu'il soit individuel ou collectif, qu'il soit au niveau municipal, provincial ou fédéral, bien, chaque geste compte.

Et puis, dans le contexte actuel, bien, il faut faire preuve... il faut faire preuve de créativité, il faut être proactif, il faut travailler en synergie et surtout il faut nous adapter lorsque la situation l'exige. Puis c'est ça qu'on fait aujourd'hui avec le projet de loi n° 65.

On a continué de réfléchir. La situation a continué de se corser, notamment quand on considère le nombre de nouveaux arrivants qui est un peu sous... hors de contrôle, considérant ce que le fédéral ne fait pas. Alors, il faut s'adapter, puis on s'adapte avec le projet de loi n° 65.

Et on démontre aussi qu'on n'a pas peur d'aller de l'avant avec des mesures audacieuses, parce que suspendre l'application du Code civil, tous les juristes qui m'entourent me disent : On ne fait jamais ça. C'est une mesure qui est vraiment extraordinaire. Alors, à situation exceptionnelle, mesure exceptionnelle. Alors, on n'a pas eu peur d'aller de l'avant.

Et, bien, je l'ai dit à plusieurs reprises depuis une semaine, vraiment, l'objectif de ce projet de loi là, c'est de traverser la crise collectivement, plus humainement, en s'assurant de protéger les locataires les plus vulnérables.

Alors, vraiment, je fais appel... Je pense que mes collègues sont dans cet esprit de collaboration, mais je le réitère, j'espère que ça va bien aller puis qu'on puisse adopter le projet de loi avant la pause estivale.

On va discuter pourquoi c'est important aussi, là, sur le plan technique, au-delà d'aider vraiment les gens.

Alors, j'ai confiance. Comme j'ai dit, on est plusieurs élus qui avons, je pense, le même sentiment ou le même désir d'aider... d'aider les gens plus vulnérables puis d'éviter qu'une menace d'éviction pèse, là, comme une épée de Damoclès au-dessus de la tête de plusieurs locataires.

Alors, Mme la Présidente, je le réitère, j'aimerais qu'on unisse nos forces en tant qu'élus pour relâcher un peu la pression, pour mettre sur pied des mesures qui vont nous permettre de traverser la crise plus humainement. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci beaucoup. Je cède maintenant la parole, pour ses remarques préliminaires, à la députée de Mille-Îles.

Mme Virginie Dufour

Mme Dufour : Merci beaucoup, Mme la Présidente. Alors, également, je salue tous les collègues, Mme la ministre, les collègues de la banquette ministérielle, ma collègue la députée de La Pinière, et ainsi que, bien, les autres collègues des oppositions qui sont présents.

Effectivement, je partage les commentaires de la ministre que nous sommes plusieurs élus... je dirais, nous sommes tous des élus, je crois, qui sont préoccupés par la situation actuelle, la crise du logement, et l'impact, et la pression qui est imposée aux locataires qui se retrouvent sans logement.

Et c'est exactement pour cette raison que lors du projet de loi n° 31, il y a à peine quelques mois, donc en janvier 2024, nous avons des débats sur des amendements qui étaient proposés par les oppositions pour améliorer la protection des locataires aînés.

Alors donc, je veux rappeler, donc, que c'est il y a exactement quatre mois aujourd'hui, qu'on avait ces débats-là et que nous étions favorables, notre... le Parti libéral du Québec, aux amendements qui avaient été déposés, deux des trois amendements, qui correspondent exactement aux amendements... aux éléments qu'on retrouve dans le projet de loi n° 65.

Et je voudrais quand même... Je ne pourrais pas commencer sans mentionner tout de même les commentaires qui avaient été émis à l'époque, ça ne fait pas longtemps, Mme la Présidente, seulement quatre mois, où la... moi, j'avais aussi déposé des amendements pour protéger les citoyens des évictions qui étaient liées à des changements d'usage, commerciaux notamment, pour faire de la location d'hébergement de longue durée... courte durée, pardon, l'hébergement touristique comme les Airbnb ou d'autres plateformes similaires. Et il y a eu quand même des grands débats à ce sujet-là.

Et là, aujourd'hui, bien, avec le moratoire que le projet de loi n° 65 propose, bien, on va venir l'encadrer, mais je voudrais quand même souligner qu'il n'y a pas si longtemps que ça, la ministre nous soulignait que c'était important de maintenir les hébergements touristiques plutôt que de protéger les évictions à ce moment-là.

Alors, je suis contente que la ministre ait, disons, on peut dire, cheminé dans ce sens.

• (11 h 30) •

Pour ce qui est de la protection des aînés par rapport à l'âge qui était proposé, de diminuer de 70 ans à 65 ans, la députée de Labelle, qui est ici présente, nous avait mentionné qu'il y avait des risques, à ce moment-là, et elle nous parlait d'un cas vécu d'un homme de sa circonscription qui était propriétaire d'un bungalow qu'il louait à une personne... à une tierce personne, une personne aînée et qui, lui, à 60 ans, ne pouvait pas reprendre sa maison pour l'occuper à sa retraite. Et puis elle nous soulignait qu'il y avait des risques, donc, si on diminuait à 65 ou 67 ans. Et je vais citer ses mots : «On augmente encore plus la discrimination potentielle.» Donc, ce sont les mots de la députée de Labelle.

Donc, je vais être curieuse d'entendre, là, la ministre ou la députée de Labelle, à savoir si on a évalué l'impact de ça, parce que c'était la crainte à l'époque, et c'est ce qui justifiait le fait de ne pas aller de l'avant avec l'amendement qui était proposé, à ce moment-là, si je ne me trompe, par Québec solidaire.

Et moi, je vais soulever aussi... donc au cours de l'étude de ce projet de loi là, je vais soulever d'autres risques qui m'apparaissent et qui... on devra voir... peut-être, ce sera par d'autres actions pour venir contrer ces risques-là, mais il y a une crainte qui a été soulevée, pas simplement par moi, là, par plusieurs experts, d'un risque d'une baisse des investissements en immobilier dans les prochaines... les prochains trois mois, et ça, ce risque-là, il est...

En tout cas, moi, j'ai déjà commencé à entendre des cas de gens qui disent : Moi, je vais me départir de mon duplex, ou d'autres disent : Bien, moi, je pensais en acheter un, mais là je vais attendre, je n'en achèterai pas. Et c'est malheureusement souvent lorsqu'il y a des changements de propriétaire que les rénovations majeures ont lieu.

Et l'enjeu, c'est qu'on a un parc locatif qui est extrêmement vieillissant. C'est quoi, c'est 60 % du parc qui a été construit il y a presque 40 ans ou plus. C'est beaucoup.

Et malheureusement, actuellement, les règles, les règles du Tribunal administratif du logement pour les rénovations, puis ça, ce n'est pas du nouveau, je l'ai mentionné abondamment dans le projet de loi n° 31, mais les règles actuelles du tribunal font en sorte que les propriétaires qui font des rénovations ne rentrent pas dans leur argent pendant la durée de vie des travaux, généralement, pour la majorité des travaux. Ils n'arrivent pas à récupérer l'argent, et donc personne ne fait... dépense de l'argent à perte, là. Donc, finalement, ce qui arrive, bien, c'est les travaux ne se font pas malheureusement.

C'était d'ailleurs évoqué, là, dans un article dans *Les Affaires* hier qui disait... c'était Jean Sasseville dans *Les Affaires* qui nous disait que la formule du TAL incite à rénover seulement quand c'est nécessaire et laisser les logements devenir de plus en plus vétustes. Et il disait, bien, en général, les propriétaires font des rénovations majeures seulement au départ d'un locataire. Donc, ça, c'est la réalité, puis on sait que le marché fait en sorte, là...

Il y a d'ailleurs un cas, là, qui vient juste de... je viens juste de le voir, une dame qui voulait acquérir un logement, une propriété à revenu et qui a regardé qu'avec le coût d'acquisition, les coûts de financement, bien, c'était impossible d'arriver sans augmenter les loyers de façon substantielle.

Donc, l'équation ne fonctionne pas actuellement et l'écosystème, là, n'est pas favorable à investir, mais le problème c'est qu'on a besoin de plus de logements. On vit une crise du logement sans précédent.

J'ai entendu la ministre parler de l'arrivée d'immigrants temporaires, mais je voudrais souligner que la crise, elle existe bien avant cette arrivée qu'on a soulignée dans les deux dernières années.

D'ailleurs, pendant les trois premières années du mandat de l'ancienne ministre des Affaires municipales et Habitation, les oppositions parlaient de crise de logement, et le gouvernement à l'époque le niait. Ça n'existait pas,

mais c'était déjà là, c'était déjà en cours, et évidemment il y avait... il y a un élément, c'est quand on voit des baisses de mises en chantier en parallèle.

Alors, non seulement on a des taux d'inoccupation qui baissent, qui baissent de façon importante, où on a... on n'est plus au taux d'équilibre, loin de là, on a... dans la majorité des municipalités du Québec, on est à 1 % ou moins. Il y a certains endroits où on est à 0 % de taux d'inoccupation. D'ailleurs, j'étais avec le maire de Gaspé, pas plus tard que vendredi, qu'il me disait un peu ironiquement... il dit : Ça va beaucoup mieux, Mme Dufour, on est passé de 0 % à 0,1 % cette année. Donc, ça, c'est pour dire qu'il n'y a pas beaucoup de logements disponibles à Gaspé. Mais ce n'est pas à Gaspé que les immigrants vont majoritairement, loin de là, mais pourtant c'est... ça frappe dans cette région-là aussi. Donc, ce n'est pas que la source.

C'est un des facteurs, mais il y en a d'autres. Il y en a beaucoup d'autres, et un de ceux-là, c'est le manque d'investissement dans le marché immobilier. Et ce qui est inquiétant, c'est qu'on a vu des baisses de mises en chantier en 2023 de façon assez historique. On est rendus à... On en a construit moins de 39 000. Je ne reprendrai pas les chiffres du deuxième chef... du chef de la deuxième opposition de ce matin. Il ne s'est pas construit zéro logement au Québec, il s'en est construit moins de 39 000 en 2023, mais c'est vraiment insuffisant. Les projections de ce qu'il nous faudrait comme logements varient selon les groupes, mais on devrait au moins doubler, sinon tripler les mises en chantier par rapport à l'an dernier. On est loin du compte. Et actuellement l'écosystème économique, les coûts de financement font en sorte que c'est... avec la hausse des coûts de construction, la hausse des coûts de main-d'œuvre... et ce n'est pas le projet de loi n° 51 du ministre du Travail qui va régler tous ces enjeux-là. Les matériaux de construction, ça reste. Les coûts de la main-d'œuvre vont peut-être un petit peu s'amoiner, mais très peu. Donc, dans les faits, l'écosystème n'a pas changé. Il nous faut des mesures structurantes pour faire en sorte que ça soit... qu'il y ait un intérêt à investir dans l'immobilier.

Actuellement, les promoteurs, ce qu'ils nous disent, c'est que de laisser l'argent dans un CPG, c'est beaucoup, beaucoup plus rentable que de faire du logement actuellement, avec les coûts qu'on peut... les loyers qu'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les gens soient prêts à payer. Donc, ça, c'est une réalité. Et quand on ajoute des éléments qui font en sorte que l'écosystème est moins intéressant, bien, il y a une crainte réelle que les investissements, donc, diminuent pour les trois prochaines années. Alors, j'aimerais... C'est sûr que, comme je disais, peut-être la solution, ce n'est pas dans le 65, ça sera peut-être à l'extérieur, mais il faudra adresser cette question-là.

Un autre élément, c'est qu'on vient interdire les subdivisions, et ça, on aura à en discuter parce qu'il y a des cas où la subdivision permet d'ajouter du logement. Donc, je vous donne deux exemples. Un grand logement... Moi, j'ai déjà habité sur le Plateau—Mont-Royal, c'était un six et demi, là, mais c'était grand... c'était grand, ça n'avait pas de bon sens. Facilement, il rentrait deux quatre et demi dans ce logement, Mme la Présidente. Donc, est-ce qu'on va se... perdre des opportunités, pendant trois ans, de rajouter des logements? C'est beaucoup plus rapide de subdiviser un très, très grand logement que de perdre... que de construire de zéro, ça, c'est certain. Je comprends qu'il nous faut des logements pour les familles, ça, c'est évident. Mais en même temps, on va interdire les agrandissements qui auraient peut-être permis aussi de faire des logements pour les familles.

Mais ceci dit, dans certains quartiers, ça a beaucoup changé, et la démographie fait que ce n'est peut-être plus là qu'il y a des grandes familles, puis que les besoins c'est peut-être plus pour des quatre et demi, par exemple. Ça, c'est un exemple. L'autre exemple, une maison... très grande maison qui serait louée... qui serait louée à quelqu'un. Puis là il y a un cas, là, actuellement, que j'ai vu en région, et la dame propriétaire décide de transformer sa maison en maison de chambres. Donc, au lieu d'une personne dans sa maison, il y en aura huit, et là, ça, c'est le genre de projet qui pourrait être bloqué. Alors, il faut y réfléchir vraiment pour ne pas, finalement, bloquer le potentiel d'augmenter le parc de logements alors qu'on manque cruellement de logements.

Ensuite... Excusez-moi, je regarde mon temps. Voilà. OK.

Évidemment, puis ça, ça ne surprendra personne, la ministre elle-même l'a dit, le projet de loi n° 65 ne réglera pas la crise du logement. Et je vais reprendre exactement ses mots : La vraie solution à la crise du logement, c'est d'augmenter l'offre. Et hier, je crois avoir entendu la ministre dire : Ça prend plusieurs mois pour construire. Non, ça prend plusieurs années pour construire. On le voit, d'ailleurs, même avec le PHAQ, après deux ans, il n'y a pas de construction encore complétée. Et, quand on regarde les délais, différents délais avec le ministère de l'Environnement ou les émissions de permis, etc., c'est bien au-delà du trois ans que le moratoire prévoit que cette crise sera réglée. D'ailleurs, un expert, hier, mentionnait que peut-être qu'on... ça prendrait, en fait, 10 ans pour régler la crise, du moins, au rythme où vont les choses. Il serait difficile qu'on s'en sorte en moins de temps. Donc, maintenant, bien, ça sera la question, à savoir quel... quand viendront les autres mesures pour réellement augmenter l'offre.

• (11 h 40) •

Je vais soulever... Oui, OK, l'article 2 du projet de loi. Puis la ministre, je vais reprendre les mots, elle a mentionné que c'était assez exceptionnel de suspendre un article du Code civil, et j'en concède, là, pour avoir consulté un collègue qui... bien, avocat, là, mais, disons, qui connaît très, très bien le Code civil. C'est très, très rare que ça arrive, effectivement, mais, à l'article 2, donc, du projet de loi, le gouvernement, lui, se donne la possibilité de soustraire, en tout temps, une partie du territoire. Et là, ici, il n'y a pas de balises, on ne connaît pas les critères. Donc, il y aurait un encadrement pour s'assurer que ça ne soit pas arbitraire. Il y aura des discussions à cet effet-là.

Ensuite, pour... puis je vais terminer, là, là-dessus, la... Là, je comprends que la ministre souhaite que l'article... le projet de loi soit adopté rapidement. Elle a invité les oppositions, hier, à la collaboration, et je suis à la même place que la ministre, je pense qu'on doit collaborer, mais je veux rappeler que notre travail, c'est d'étudier article après article, chacun, et comprendre, et voir les conséquences de chacun des amendements, sous-amendements, articles, comment ils sont déposés, et s'assurer qu'on ne crée pas d'effet, finalement, boomerang, des fois, qui sont... ou pervers, qui sont des fois pires que la solution qu'on... ou le problème qu'on tentait de régler.

Et l'autre élément, bien, je voudrais quand même souligner que ça fait... il y a juste quatre mois à peine, tous ces éléments-là étaient sur la table. On aurait pu les adopter à ce moment-là, mais, à ce moment-là, la ministre n'était pas pressée. Donc, tu sais, c'est bien, là, de mettre de la pression sur les oppositions, mais il faut quand même reconnaître qu'elle avait une opportunité, il y a quatre mois, qu'elle n'a pas saisie. Et là, maintenant, ça serait de notre faute si ça ne s'adoptait pas avant la fin de la session. Je trouve ça assez déplorable comme commentaire. Je vais terminer là-dessus, Mme la Présidente, et... Mais il y aura, comme je disais, ouverture et collaboration sur chacun des articles, à en discuter. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci, Mme la députée des Mille-Îles. Oh! Il reste 4 min 47 s à la...

Mme Caron : Merci, Mme la Présidente. Alors, premièrement, bonjour à tout le monde. Ça me fait plaisir d'être ici. Bien entendu que toute mesure...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Je vais devoir vous couper. Je vous donnerai les quelques secondes, on va revenir après l'ensemble des députés, d'accord?

Mme Caron : D'accord.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée de Sherbrooke, je m'excuse, le temps est à vous pour une période maximale de 20 minutes. Allez-y.

Mme Christine Labrie

Mme Labrie : Merci beaucoup, Mme la Présidente. Écoutez, je vais être très courte. J'ai déjà fait quelques remarques, hier, lors de l'adoption de principe. Moi, je suis très enthousiaste qu'on soit réunis enfin, pour faire l'étude article par article de ce projet de loi. Vous allez voir, je vais quand même avoir quelques amendements. Je vais quand même avoir beaucoup de questions également. Ce projet de loi là, on l'accueille très positivement. Il va apporter un soulagement important aux locataires à travers le Québec, mais il est perfectible. Donc, on va avoir des suggestions à cet effet-là, pas seulement sur la protection des locataires aînés, mais sur le moratoire également. Donc, j'ai très hâte d'en discuter avec vous. Moi, je m'arrête ici.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci beaucoup. M. le député des Îles-de-la-Madeleine, la parole est à vous.

M. Joël Arseneau

M. Arseneau : Merci. Merci beaucoup, Mme la Présidente. Comme si on vivait dans une quatrième dimension de se retrouver ici quelques semaines à peine après avoir complété l'étude du projet de loi n° 31, c'est particulier. L'encre est à peine sèche sur le projet de loi n° 31 que la ministre de l'Habitation nous convie à un nouveau rendez-vous pour discuter essentiellement, là, des propositions qu'on avait faites et qu'elles ont été... et qui ont été rejetées dans le processus qu'on a traversé. On avait dit d'ailleurs à cette époque-là que c'était assez exceptionnel qu'on ouvre par exemple, des clauses du Code civil. Bien là, on l'aura fait deux fois dans la même session. C'est ça qui est absolument exceptionnel.

Cela dit, les changements, évidemment, qu'on va discuter, ils sont les bienvenus, évidemment. Nous ne reculerons pas sur nos convictions formulées pendant des semaines et des semaines au sein de cette commission, bien au contraire. On va non seulement les réitérer, mais on va les réitérer à maints égards, y compris à l'extérieur des propositions qui sont faites présentement par la ministre. Puisqu'on rouvre le dossier, bien, pourquoi s'arrêter en si bon chemin? Il y a quelques bonnes idées, qu'on avait formulées, qui sont ramenées, mais il y a quelques bonnes idées qu'on avait formulées qui ne sont pas ramenées. Nous les ramènerons, bien évidemment.

Donc, ce sera quand même aussi intéressant de voir pourquoi les réticences affirmées avec obstination par la ministre se sont évanouies au cours des dernières semaines. Pourtant, la situation, globalement, n'a pas changé, si ce n'est le fait qu'évidemment la crise continue de s'accroître, justement, parce qu'on n'a peut-être pas pris les bonnes mesures au bon moment et qu'on a nié cette crise-là pendant plusieurs années, tout le monde le sait très bien.

Alors, les propositions que l'on fera au cours du... bien, en fait, les propositions qui sont faites d'abord concernant les amendements pour étendre la protection des aînés vulnérables contre les évictions sont les bienvenues. On avait déjà demandé par amendement et appuyé les amendements des autres membres de la commission pour rabaisser l'âge d'accessibilité à ces mesures de protection de 70 à 65 ans. Nous avons longuement argumenté là-dessus, alors évidemment, si on peut maintenant s'entendre, c'est excellent.

On appuyait également l'idée d'augmenter le revenu admissible pour obtenir cette protection-là. Nous avons aussi évoqué, et je pense qu'il faudra en discuter à nouveau, la question du nombre d'années d'occupation d'un appartement avant de pouvoir bénéficier de cette protection-là. Actuellement, c'est une période de 10 ans. Alors, si on veut véritablement améliorer l'ensemble des facteurs de protection de cette loi, bien, je pense qu'on peut et on doit également regarder de ce côté-là.

On peut aussi dire... encore une fois, là, je ne veux pas accabler la ministre davantage, mais je pense que c'est le moment où on commence l'étude, puis il faut quand même se dire les choses telles qu'elles sont, ces mesures-là qui nous sont proposées, si elles avaient été mises en place au moment où on pouvait le faire, c'est-à-dire en janvier, février derniers, bien, il y a des dizaines, voire des centaines d'évictions qui auraient pu vraisemblablement être évitées jusqu'à maintenant. Donc, on sait que le 1er juillet approche, et, dans nombre de cas, les avis ont déjà été transmis aux citoyens locataires à travers l'ensemble du Québec. Donc, l'urgence d'agir était là depuis déjà plusieurs mois. C'était le cas à l'automne, c'était le cas cet hiver, c'est encore le cas ce printemps. Donc, allons-y, travaillons ensemble, parce qu'on peut se le dire, là, mieux vaut tard que jamais.

Mais il faut quand même s'assurer qu'en regardant une deuxième fois les mesures qui avaient été mises de côté dans la première... à la première occasion qu'on s'est donnée, bien, il faut le faire de façon rigoureuse, le faire de façon complète, sinon, évidemment, ce sera encore un rendez-vous manqué. Alors, ça porte évidemment sur les mesures de protection pour les aînés, mais pour le moratoire également.

Ce moratoire qu'on veut proposer, c'est un changement de cap, mais c'est un changement de cap qui est le bienvenu. On va évidemment parler du contexte ou des conditions selon lesquelles un moratoire est jugé illégitime ou illégal.

Mais il y a aussi des évictions qui sont faites sous couvert d'une reprise qui eux... qui elles, plutôt, ces évictions ne sont pas actuellement gérées ou abordées dans le cadre de ce projet de loi là. Et malheureusement, selon les échos qu'on a du terrain, elles se poursuivent, tout comme les signatures de résiliation de bail qui sont faites sur des prétextes plus ou moins fallacieux et qui piègent souvent les personnes qui sont plus vulnérables ou moins informées. Et ça aussi, c'est un phénomène qu'il faut quand même rediscuter, aborder et idéalement contrer à travers une pièce législative qui serait solide et conséquente.

• (11 h 50) •

Donc, évidemment, tout ce qui est de l'ordre des initiatives qui viennent appuyer le droit de tous et de toutes à un logement décent... et là, quand je parle de droit, bien, la reconnaissance du droit au logement, je pense que c'est quelque chose que l'on doit aussi aborder. Donc, c'est un droit qu'on ne souhaite pas visiblement reconnaître du point de vue gouvernemental, mais c'est un peu le point de départ pour l'adoption d'un certain nombre de mesures qui nous permettraient véritablement d'améliorer les choses pour les locataires de l'ensemble du Québec qui, aujourd'hui, vivent de nombreuses tragédies. On en prend connaissance dans la presse, dans les médias, sur une base quasi quotidienne.

Si on revient sur le projet de loi 31 puis les facteurs qui avaient suscité de nombreux débats et discussions, il était question notamment du seuil de 3 % d'inoccupation pour certaines mesures, un principe qui a d'ailleurs été retenu dans l'adoption du projet de loi pour l'adoption de la mesure, là, qu'on a qualifiée de superpouvoir accordé aux municipalités pour suspendre leur réglementation lorsque, justement, le taux d'inoccupation est en bas de 3 % pour des villes d'une certaine taille. Cet élément-là, je pense qu'il doit... il revient également dans le projet de loi qui est devant nous.

C'est une bonne chose, mais je vous mentionnerais que, justement, lorsqu'il a été question des superpouvoirs accordés aux municipalités, originellement, la mesure devait être pour une durée de cinq ans. Donc, nous présumons à l'époque que la crise du logement ne serait pas réglée dans un délai de cinq ans. Je pense qu'on peut raisonnablement présumer, aujourd'hui, la même chose pour ce qui est des locataires qui pourraient subir des évictions et se retrouver en très, très grande difficulté de se reloger, à savoir que ça pourrait être le cas pour trois ans, comme le veut la proposition de la ministre, mais on pourrait penser que ce le soit également pour une période de cinq ans. Alors, on voudra discuter de cet élément-là en toute cohérence. Je pense que c'est ce à quoi on s'attend de la part des législateurs, là, à quelques mois d'intervalle.

Lorsqu'on jette un regard sur la crise puis qu'on dit qu'il faut construire, c'est ce qu'on disait, toutes les mesures de protection des locataires étaient déviées du débat en disant que ce qu'il fallait d'abord faire, c'est construire. Et on se donnait cinq ans pour donner le pouvoir, les superpouvoirs aux municipalités d'accepter des projets de construction qui, autrement, auraient été possiblement pris dans les dédales administratifs municipaux. Alors, je pense que de dire aujourd'hui qu'on va protéger les locataires pour une période inférieure à la période qu'on s'est donnée pour construire, il y a là, il me semble, une certaine incohérence que j'espère bien pouvoir discuter avec mes collègues ici présents.

Des groupes de citoyens, évidemment, continuent heureusement de nous alimenter en matière d'information, de données, de propositions également, là, en ce qui concerne les informations qu'ils ont sur le terrain et la situation tragique souvent vécue par des locataires. Et je pense qu'il y a quand même une proposition dans le cadre du projet de loi qui aussi a été retenue et dont on a moins parlé, considérant l'information, là, qui doit être offerte aux locataires au moment où on veut agir et mettre fin à un bail avec... ou, plutôt, formuler une augmentation... c'est ça, une modification du bail, une augmentation souvent du loyer, qu'on puisse adéquatement informer les locataires, je pense que c'est un pas dans la bonne direction.

C'est aussi un élément qui avait été discuté au cours de l'étude du projet de loi n° 31, mais qui n'avait pas été retenu. Alors, je pense que c'est extrêmement important qu'on y revienne encore cette fois-ci. Les locataires ont la responsabilité de donner l'information juste, toute l'information, juste et complète aux locataires lorsqu'on a des modifications à apporter au bail ou qu'on souhaite aborder ces modifications-là, particulièrement, évidemment, dans la question du loyer, mais ça pourrait être aussi, là, sur les modifications concernant le contrat à signer avec le locataire.

Il faut s'assurer que non seulement la loi s'applique, mais qu'elle soit bien comprise et que l'information circule. Et je pense que de ce point de vue là, il y a un pas dans la bonne direction. Et cette information-là, elle peut être faite, évidemment, et doit être faite sur une base contractuelle, sur une base de signature et de renouvellement du bail entre deux entités, entre deux personnes, souvent le locataire et le locateur.

Mais cette information-là, elle peut aussi et devrait être de nature publique, on l'a déjà mentionné, et je pense qu'il n'est pas trop tard pour revenir sur toute la question de l'évolution des loyers à travers la crise que l'on subit ici, au Québec. Et vous me voyez venir, j'imagine, Mme la Présidente, mais le registre des loyers, il est tout aussi essentiel que les autres mesures qui sont proposées dans le projet de loi n° 65 et il est tout aussi essentiel d'en discuter que ce pouvait l'être au cours des mois qui nous ont permis d'étudier les différents articles du projet de loi n° 31.

Le Québec, il faut le rappeler, l'État du Québec dispose de toutes les ressources et de toutes les sources de données administratives. Par exemple, on pense au relevé 31 qui pourrait évidemment permettre de mettre en place, à l'échelle de l'ensemble du Québec, une mise en commun de cette information-là pour pouvoir, justement, s'assurer qu'on a une bonne compréhension de l'évolution du marché et qu'on puisse s'assurer aussi que les différents acteurs respectent les règles que l'on s'est données sans avoir nécessairement à entreprendre des recours et avoir, justement, à aller présenter leurs doléances ou leur situation auprès du Tribunal administratif du logement.

Donc, l'institutionnalisation d'un registre public, on le sait, aurait un effet marqué, un effet profond et un effet positif vraisemblablement tout aussi important, voire supérieur aux mesures qui sont présentées dans le projet de loi n° 65 présentement en matière d'abordabilité résidentielle au Québec. Alors, si c'est l'un des objectifs que poursuit la ministre et que l'on doit poursuivre comme membre de cette commission, bien, je pense que l'occasion se présente de façon absolument remarquable pour pouvoir faire ce pas, ce pas de plus qui est réclamé par nombre d'intervenants qui sont venus nous rencontrer dans l'étape préalable, donc dans des consultations particulières autour du projet de loi n° 31 à l'automne dernier.

Donc, j'ai parlé tout à l'heure de la reconnaissance du droit au logement. Là aussi, ce serait un pas majeur qui pourrait véritablement marquer non seulement les esprits, mais un peu également marquer l'histoire dans la mesure où l'on veut véritablement et on peut véritablement faire preuve d'avant-gardisme et faire preuve d'ambition lorsqu'il est question d'intervenir face à la crise du logement et en... dans la mesure où on souhaite véritablement développer des mesures à travers un filet de protection qui soit complet et non pas simplement agir, là, à la pièce avec quelques éléments éparses sans avoir une stratégie.

On a parlé, dans le passé, d'une stratégie en matière de construction, par exemple, de développement de nouveaux logements. On attend toujours, de ce côté-là, le plan de la ministre, mais pourquoi ne pas avoir également, parallèlement, une stratégie complète en matière de droit au logement, en matière de protection des droits des locataires et en matière d'intervention, pour s'assurer que le marché... la surchauffe du marché soit contenue? Et ça, ces moyens-là, ils existent, et je viens d'en nommer quelques-uns. Si on veut véritablement donner un signal clair que l'État du Québec et les législateurs ici présents veulent lutter de façon efficace, et cohérente, et complète, et résolue contre la crise du logement, bien, je pense qu'il faut se battre sur tous les fronts à cet égard.

• (12 heures) •

Alors, évidemment, c'est pour ces raisons-là que nous appuierons les éléments positifs et constructifs, les mesures qui sont contenus dans le projet de loi n° 65, mais je pense qu'on a l'occasion de se donner des ambitions et je... encore plus importantes et d'agir de façon encore plus efficace grâce au travail que nous ferons au cours des prochaines heures et des prochains jours, en se donnant pour objectif, effectivement, d'avoir la capacité de pouvoir adopter ce projet de loi avant la fin de la session parlementaire. Et je pense que nous en avons amplement les moyens, sans nécessairement couper court aux débats sur des améliorations, des amendements, des ajouts à un projet de loi qui met en jeu plusieurs des mesures qui avaient déjà été discutées et rejetées par la ministre et par la partie gouvernementale.

Alors, sur ce, Mme la Présidente, je mets un terme à mon intervention préliminaire avec l'objectif commun, je pense, partagé par tous, d'aboutir à un projet de loi, d'ici la fin de la session parlementaire, qui puisse faire la différence pour les citoyens du Québec. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci, M. le député. Alors, Mme la députée de La Pinière, je suis désolée, c'est... à ce moment-ci, je dois demander s'il y a d'autres élus qui veulent faire des remarques préliminaires. Je vous cède tout de suite la parole. S'il y en a d'autres, vous me ferez signe.

Mme Linda Caron

Mme Caron : Merci, Mme la Présidente. Alors, je voulais juste vérifier une chose, parce que vous m'avez dit qu'il me restait quatre minutes, mais, pour les remarques préliminaires, c'est normalement 20 minutes par personne et non par formation politique.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...

Mme Caron : D'accord. Parfait. Alors, je n'ai pas l'intention de prendre les 20 minutes, mais je voulais le vérifier pour m'assurer que je ne... que j'ai le temps nécessaire pour dire ce que j'ai à dire.

Alors, premièrement, bonjour à tout le monde. Je sais que les équipes travaillent fort de tous les côtés pour ce projet de loi.

Donc, évidemment, la protection des aînés, c'est quelque chose qui m'interpelle. Alors, le fait de baisser l'âge à 65 ans et puis de tenir compte de 125 % du revenu admissible pour un loyer modique, ce sont des propositions qu'on appuie, qui auraient pu, je le dis comme ma collègue, être déjà adoptées au projet de loi n° 31, mais tant mieux si c'est fait maintenant, ce sera fait.

Ce qui me... Ce qui m'inquiète peut-être un petit peu, puis on aura sûrement l'occasion d'en parler, parce que j'imagine qu'il y a des études qui ont été faites pour vérifier ou des projections qui ont été faites, c'est le fait que, comme l'a dit la ministre, il faut agir sur l'offre de logements. Ça, tout le monde... c'est consensuel, on sait que ça nous prend plus de logements et le... mais c'est le moratoire de trois ans pour tout. Je crains qu'il y ait peut-être des effets négatifs sur le parc de logements. La SCHL prévoit que d'ici 2030 le déficit de logements va être titanesque, alors il faut que la cadence augmente, la cadence de mise en chantier. Alors, je crains un petit peu que le moratoire de trois ans sur... pas uniquement pour les personnes âgées, mais pour tout le monde, je crains qu'il y ait un effet, donc, peut-être surtout sur les petits propriétaires d'immeubles de six ou huit logements. Alors, on aura l'occasion d'en parler.

Aussi, quand on parle de logements et puis d'offre de logements pour les aînés, il ne faut pas oublier qu'il y a les RPA. Il en est question à l'article 9 du projet de loi. Mais les RPA, souvent, je dirais, dans l'imaginaire populaire, ce sont des institutions, mais ce n'est pas le cas. Une résidence privée pour aînés, c'est tout simplement un immeuble locatif qui est réservé aux personnes retraitées de 60 ou 65 ans et plus et qui répond à un besoin parce qu'il y a des espaces communs qui permettent aux personnes de socialiser. Il y a un sentiment de sécurité aussi parce que ce n'est pas tout le monde qui peut entrer et sortir facilement. Mais, avec les besoins que le réseau de la santé... les besoins auxquels le réseau de la santé ne peut pas répondre, de plus en plus, les RPA sont comme amenées à s'assurer qu'il y a des soins ou du soutien à domicile qui est offert, parce qu'au moment où les gens qui sont en RPA auraient besoin de plus d'aide et qu'ils voudraient aller au CHSLD, bien, il n'y a pas de place, il y a une longue file d'attente pour entrer au CHSLD. Et c'est la même chose aussi pour... du côté du soutien à domicile. Donc, il faut s'assurer que les RPA cessent de fermer. À l'heure actuelle, il y a en moyenne une fermeture de RPA aux trois jours, alors il faut absolument s'assurer que ça cesse, et donc c'est une grande préoccupation.

Et puis il ne faut pas mettre des bâtons dans les roues non plus pour que les RPA puissent arriver, parce que toute la réglementation qui est imposée, toutes les normes qui sont imposées aux RPA, presque comme si c'était des CHSLD alors qu'ils n'en sont pas, puis tout l'aspect de soins ou de soutien que les propriétaires de RPA ne sont pas censés payer de leur poche, bien, souvent par manque de collaboration avec les CISSS ou les CIUSSS, ça arrive que les RPA sont obligés de compenser. Et ça, ce n'est pas moi qui le dis, il y a une étude très fouillée qui a été rendue publique lundi sur le sujet. Alors, il y aura au moins un petit point à améliorer, là, dans des amendements qui seront proposés du côté des RPA.

Alors, là-dessus, Mme la Présidente, je vais conclure et puis j'espère qu'on aura de bonnes discussions pour protéger le plus possible la population québécoise, notamment les aînés. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci, Mme la députée. Est-ce qu'il y a d'autres remarques préliminaires? Mme la députée de Labelle.

Mme Chantale Jeannotte

Mme Jeannotte : Merci, Mme la Présidente. Donc, bien, je voudrais juste réagir à ce que Mme la députée de... Mille-Îles, pardon, invoquait. Effectivement, l'habitation, c'est un domaine complexe, comme on l'a vu, puis la plus belle preuve, c'était cette semaine, quand on a appris que ça peut aller jusqu'à deux ans pour avoir un permis de construction. Donc, on a réalisé à quel point c'est loin d'être l'apanage entier, le domaine de l'habitation, du gouvernement. Donc, heureusement, là, que la mairesse de Montréal a réagi rapidement puis que les villes, c'est un partenaire incroyable dans le domaine de l'habitation, même chose du côté de la construction. Puis heureusement qu'on a eu mon collègue le ministre Jean Boulet pour adopter le projet de loi 51 qui va venir aider grandement la construction.

Je pourrais continuer longtemps comme ça, même chose avec la main-d'oeuvre, mais, pour répondre plus spécifiquement à ma collègue du côté de l'opposition, bien, le fait que... Effectivement, je n'ai pas... je ne pense pas avoir parlé de risques, je pense avoir plutôt parlé d'effets pervers avec la clause communément appelée Françoise David. Ce n'est pas grave si j'ai parlé de risques, là, effets pervers ou risques, peu importe, mais, au fond, le fait d'abaisser l'âge à 65 ans, bien, ça va des deux côtés. Donc, un propriétaire qui voudrait reprendre sa maison, qui ne le pouvait pas, bien là, va pouvoir le faire à 65 ans et non 70. Donc, le domaine de la construction... le domaine des propriétaires, locataires, c'est un équilibre qu'on cherche toujours à avoir. Donc, on aura l'occasion d'en reparler, mais c'est ce qui m'est venu, là, spontanément à l'esprit, là, dans le fond.

Puis, tu sais, dans le fond, Mme la Présidente, dans des politiques publiques, là, c'est impossible de... on n'est pas en sciences. C'est impossible d'avoir quelque chose qui va plaire à tout le monde. Mais, avec ce qui se passe en ce moment, comme l'a dit ma collègue ministre, à situation exceptionnelle, on a décidé de rendre une mesure exceptionnelle. Puis, bien, c'est ça, ça démontre que... On se fait souvent accuser d'être brouillon, mais là on a pris le temps de réfléchir. Ça fait que c'est... en analyse, c'est important, puis, au contraire, je pense qu'on devrait saluer, là, cette mesure. Merci.

• (12 h 10) •

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci, Mme la députée. Est-ce qu'il y a d'autres remarques préliminaires? Alors, s'il n'y a pas d'autre remarque préliminaire, est-ce qu'il y a des motions préliminaires?

Étude détaillée

S'il n'y a pas de motion préliminaire, nous allons entamer l'étude article par article. Et je pense savoir... je pense qu'il y a un consentement pour l'étudier par sujets, on va appeler ça par sujets : moratoire sur les évictions,

protection accrue des aînés, processus visés par le projet de loi, avis de modification du bail et dispositions finales. Est-ce qu'il y a consentement? Oui?

Une voix : Consentement.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Parfait. Alors, Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Duranceau : Merci, Mme la Présidente. Alors, on commence avec l'article 1. Donc : «Section I. Interdiction d'évincer le locataire d'un logement.»

Article 1 : «Malgré l'article 1959 du Code civil, aucun locataire ne peut être évincé d'un logement avant le (indiquer ici la date qui suit de trois ans celle de la sanction de la présente loi) aux fins prévues à cet article.»

Alors, bon, bien, écoutez, l'article 1 du projet de loi imposerait un moratoire sur les évictions pour une période de trois ans suivant la sanction de la loi. Pendant cette période, il serait interdit au locateur d'un logement d'en évincer le locataire pour les fins prévues à l'article 1959 du Code civil, c'est-à-dire pour subdiviser le logement, pour l'agrandir substantiellement ou pour en changer l'affectation.

Alors, bien, écoutez, ça, c'est les notes explicatives. Je pense qu'on en a beaucoup parlé, ça fait que je vais écouter vos commentaires. Peut-être juste un commentaire global, c'est qu'il n'est pas interdit, à partir de l'adoption du projet de loi, de subdiviser, d'agrandir ou de changer l'usage d'un logement. Ce qui est interdit, c'est de sacrer du monde à la porte pour faire ça. Donc, il y a une nuance, là. Parce que la députée de Mille-Îles mentionnait qu'on allait empêcher les subdivisions. Non, on dit juste : On empêche d'évincer quelqu'un pour subdiviser. Parce que je suis bien d'accord que, si on subdivise, on crée du logement additionnel, mais ce qu'on ne veut pas, c'est que, dans cette optique-là, il y a des gens qui n'aient pas d'option puis qui soient mis à la porte. Alors, c'est juste ça, la nuance. Si vous avez des choses à proposer, on les écoute. Sinon, c'est...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires, questions? Oui.

Mme Dufour : Oui, une question, pour commencer, par rapport à la subdivision, donc, on continue sur cet aspect-là. Si un propriétaire souhaite subdiviser, je donnais l'exemple d'une maison, en maison de chambres et qu'il a présentement un locataire, comment il peut faire ça? Est-ce qu'il y a moyen d'évincer temporairement la personne qui est locataire pour faire son projet? Ça, je voudrais comprendre la mécanique, là.

Mme Duranceau : On n'empêche pas... Je m'excuse, madame. On n'empêche pas les gens de s'entendre, tu sais, s'ils s'entendent entre eux, puis qu'il y a un... dans l'entente, on prévoit que le locataire peut réintégrer les lieux une fois que les travaux sont faits.

Par ailleurs, des travaux majeurs, c'est visé par un autre article du Code civil puis ça prévoit la réintégration des locataires. Alors, ça peut être soit visé par ça, soit qu'il y a une entente de bonne foi entre les parties. Ils se disent : Écoute, on va faire huit logements au lieu de deux actuellement, puis tu peux revenir quand tout ça sera prêt. Ça, on encourage ça, même. Mais ce qu'on ne veut pas, c'est que des gens se retrouvent à la rue sans option. C'est vraiment... C'est ça, l'objectif du législateur.

Mme Dufour : OK. Mais pour comprendre, actuellement, si quelqu'un dit... fait une subdivision, il y a une entente, et j'imagine qu'il va assumer les coûts de la relocalisation temporaire, pour... tu sais, comment ça s'opère actuellement, là, dans la pratique?

Mme Duranceau : Bien, effectivement, dans le contexte, si la personne veut faire son projet et que ça requiert d'évincer temporairement... D'évincer quelqu'un, ça ne marche pas... ça ne marche pas pendant trois ans. Donc, si la personne veut aller de l'avant avec son projet, effectivement, dans l'entente entre les parties, il va falloir considérer une notion de compensation.

Mme Dufour : Mon questionnement, c'était : Comment ça fonctionne actuellement, là, sans le moratoire, là?

Mme Duranceau : Bien, pour des travaux... Ça dépend sous quel angle on le prend, mais un cas comme ça, si on le prend sous la forme de travaux majeurs, bien, la personne sort du logement, le locateur donne une compensation pour l'hébergement temporaire et, après ça, doit réintégrer le locataire dans les lieux. Ça fait que ça, si on y va sous le régime des travaux majeurs, c'est comme ça que ça fonctionne.

Si on y allait sous le régime des évictions, bien là, le locataire en question serait protégé avec la loi 31. Donc, le propriétaire devrait aller devant le tribunal, faire la démonstration que ce qu'il veut faire est permis, nonobstant le moratoire, puis il devrait compenser le locataire financièrement un mois par année en logement.

Mme Dufour : OK. Ça fait que, si la personne quitte et revient dans les lieux, ce n'est pas considéré une éviction, dans le fond, là, si c'est elle doit quitter le... temporairement. Puis ça, ce n'est pas le même article du Code civil. C'est ce que je comprends?

Mme Duranceau : Non...

Mme Dufour : Travaux majeurs, que vous avez dit.

Mme Duranceau : C'est ça, travaux majeurs. On peut vous faire...

Mme Dufour : C'est quel article, ça?

Mme Duranceau : On va vous donner la référence, là. 1922 et suivants.

Mme Dufour : Une amélioration majeure... une amélioration majeure, réparation majeure non urgente. OK.

Mme Duranceau : Parce qu'on ne veut pas empêcher... on ne veut pas empêcher non plus que des travaux qui ont à se faire se fassent. Alors, c'est déjà visé.

Mme Dufour : Oui. Puis, si une démolition est nécessaire, si je ne me trompe pas, c'est aussi exclu, là, de ça.

Mme Duranceau : Oui.

Mme Dufour : Est-ce qu'il y aurait... il pourrait y avoir, dans le fond, des cas de... Puis, tu sais, la demande de démolition... puis ici on avait eu des échanges, là, on avait haussé aussi les indemnités d'éviction dues à des démolitions, mais est-ce que ça va devenir plus simple, tu sais, au lieu de faire une réservation majeure, de démolir puis reconstruire à ce moment-là? Avec ce moratoire-là, est-ce que ça pourrait être un risque de voir des démolitions, surtout pour des logements qui sont assez vétustes?

Mme Duranceau : Bien, encore une fois, là, les... puis peut-être que je demanderai à Me Simard, là, d'intervenir, mais, dans les... il y a deux options dans les questions de démolition : soit que l'immeuble est visé par un règlement de démolition de la ville, auquel cas c'est la ville qui va donner son accord pour établir les balises à l'intérieur desquelles ça peut être fait, donc, ça, c'est une des options, puis, si ce n'est pas visé par un règlement de la ville, bien là, à ce moment-là, il faut aller devant le tribunal qui va apprécier les circonstances dans lesquelles on demande la démolition. Donc, la course aux démolitions, je pense, est quand même balisée, de mon point de vue. Donc, ça ne devrait pas poser problème, là.

Mme Dufour : OK. Juste un... par rapport à si c'est visé par un règlement de démolition, il y a... si je ne me trompe pas, je pense que c'est la ville de Mascouche qui assujettit tous ses bâtiments, tous les bâtiments de son territoire à un règlement de démolition. Donc, ce n'est pas nécessairement en lien avec du patrimoine, là. Donc, est-ce que...

Une voix : ...

Mme Dufour : Oui, c'est ça, exactement. Donc, ce n'est pas en lien avec du patrimoine. Donc là, peut-être qu'il peut y avoir... ça peut être plus simple de démolir, à ce moment-là, dans cette ville-là. Ils n'auront pas à le démontrer au TAL, c'est ce que je comprends. Si c'est... S'il existe un règlement de démolition, pas besoin d'aller au TAL.

Mme Duranceau : Oui, sauf que, là, il faut que la ville donne son accord.

Mme Dufour : Oui, effectivement.

Mme Duranceau : Donc là, écoute, j'ose présumer que la ville, dans le contexte actuel, va donner son accord dans un contexte où c'est requis pour des fins de sécurité ou que c'est requis parce que, bon, on va démolir quelque chose, mais on va multiplier par un nombre important le nombre de logements qui vont être construits en compensation. Puis il va... la ville va poser des conditions de relocalisation des locataires en question. On l'a vu pour des projets à Montréal dernièrement.

Donc, je pense qu'on enlève le far west, là, dans la façon de gérer ça en ce moment. Tu sais, les cas, à moins qu'on en oublie puis on est là pour en discuter, mais... je pense, sont balisés. Puis, tu sais, il y a des autorisations qui sont requises, chose qu'on n'avait pas nécessairement dans tous les cas avant.

Mme Dufour : Je vais reprendre un autre cas de figure, puis là on va aller dans les agrandissements. Donc, admettons qu'une famille achète un petit duplex avec l'intention de l'occuper, parce que, dans ce secteur-là, ce n'est pas possible d'acheter des maisons, là, ce que je comprends, c'est que, s'il y a un locataire, ils ne pourront pas faire ce projet-là pendant trois ans.

Mme Duranceau : ...ça, c'est un projet de reprise. Ce n'est pas la même chose que les évictions.

Mme Dufour : Ce serait une reprise?

• (12 h 20) •

Mme Duranceau : Une reprise. Puis on a voulu...

Mme Dufour : Oui, mais c'est une reprise, s'ils prennent les deux étages puis qu'ils évincent la personne, par exemple, au...

Mme Duranceau : C'est ça, oui, parce que c'est pour se loger ou loger un membre de la famille.

Mme Dufour : Même si c'est un agrandissement?

Mme Duranceau : Oui, parce que...

Mme Dufour : Parce que, pour occuper... Tu sais, moi, j'ai vu ça, là, des duplex transformés en une maison, là, dans le fond, là.

Mme Duranceau : ...on regarde l'objectif principal de la personne, puis son objectif, c'est de loger sa famille, par exemple. Ça fait que ça, on ne l'a pas visé, parce qu'encore là, question d'équilibre... puis aussi, bien, justement, il y a un paquet de familles qui ont besoin de se loger puis, à un moment donné...

Tu sais, moi, j'étais, vous l'avez noté, là, j'étais très réticente à aller là au départ parce qu'on intervient dans le marché. Puis moi, je n'étais pas à l'aise d'intervenir dans un marché privé. Puis là il y a des... Tu sais, sur les évictions, je suis très confortable puis je pense que je suis très capable de défendre où on est aujourd'hui.

Sur les reprises, bien là, à un moment donné, c'est ça, des fois, il faut penser aux gens qui, eux... eux aussi ont à se loger, là, même s'ils sont propriétaires du duplex, là.

Mme Dufour : OK. Je vais laisser la parole à d'autres. Je reviendrai pour cet article-là avec d'autres questions après. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui.

Mme Caron : Merci, Mme la Présidente. J'aimerais savoir comment vous avez fixé le trois ans. Comment vous avez choisi le trois ans pour la durée du moratoire?

Mme Duranceau : Bien, c'est clair que la crise, elle ne se règle pas en trois ans, elle ne se règle pas en cinq ans. Elle ne doit pas se régler en sept ans, puis en huit ans, puis on verra rendu là, là. Le trois ans, c'était une période qui me semblait raisonnable. Comme je disais, dans un contexte où c'est une mesure exceptionnelle, c'est une période qui est raisonnable pour permettre à l'Assemblée nationale de se reposer la question dans trois ans. On pense aussi... L'analyse, c'était aussi que, bien, d'ici trois ans, il y a un paquet d'efforts qu'on fait depuis un an et demi pour construire plus vite, puis pour que ça porte fruit, puis que les... pour que ça sorte de terre. Alors, on va sentir quand même, dans trois... bien, dans deux ans ou trois... dans trois ans, les effets des efforts de la dernière année et demie. Alors, ce n'est pas scientifique, je suis obligé de dire ça. Ce n'est pas scientifique, mais je pense que c'est...

Encore là, c'est une question d'équilibre. C'est une question de donner l'occasion à l'Assemblée nationale, dans trois ans, tu sais, de se... de revoir la mesure puis de se demander si elle est... si c'est encore bon puis s'il y a lieu de préciser, là.

Mme Caron : Et si, par exemple, dans 18 ou 24 mois, on s'aperçoit que ça fait stagner le marché de... peut-être de petits immeubles qui pourraient... petits immeubles locatifs, à ce moment-là, si on le met à trois ans, on ne peut pas... on ne peut pas revenir en arrière. On est pris avec le trois ans jusqu'à la... en fait, jusqu'au bout du trois ans, finalement.

Mme Duranceau : Encore une fois, moi, je me suis rendue confortable avec cette mesure-là parce que je pense qu'il n'y a pas d'impact sur la construction. Parce qu'il ne faut pas oublier, les évictions, c'est souvent des cas d'immeubles qui sont désuets que... Bon, la seule façon, quand tu l'as payé cher, de le rentabiliser, c'est de mettre les gens à la porte puis d'augmenter les loyers.

Là, des nouvelles constructions sont au prix du marché. On n'est pas en train de louer à quelqu'un qu'on va souhaiter évincer parce que, déjà, les loyers vont être au prix du marché. J'ai des immeubles qui vont être neufs, donc, première... Puis en plus, là, bon, il y a la clause F qu'on a balisée aussi. Alors, je ne vois pas l'impact sur le marché à court terme.

Mme Caron : Immédiat? Je voulais vous laisser terminer.

Mme Duranceau : Non, non, non. C'est bon.

Mme Caron : Alors... Mais je comprends que, oui, il n'y aurait pas de... probablement pas de risque d'éviction, qu'un propriétaire veuille évincer, un propriétaire d'un immeuble neuf, là, qui va demander un loyer en fonction de ce que la construction lui a coûté, mais ça peut ralentir, peut-être, les ardeurs de propriétaires qui avaient le goût de faire ça ou qui se sont dit : Il y a vraiment un marché, il faut... et qui sont en accord avec la vision d'augmenter l'offre, mais qui disent : Oui, mais, par contre, dans cinq, six, sept ans, si jamais j'ai... je veux augmenter plus ou... en tout

cas, tu sais, je vais être... je vais être assez balisé en fonction de ce que je pourrai faire, peut-être pas dans l'immédiat, mais dans... quelques années plus tard. Alors...

Mme Duranceau : Bien, écoutez, là, moi, je ne le vois pas. Une construction neuve n'est pas... Premièrement, si le logement est vide, tu fais ce que tu veux avec, hein? Encore une fois, c'est pour ne pas évincer, mettre quelqu'un à la rue, là, ce moratoire-là.

Après ça, si c'est une construction neuve, je doute que, dans un avenir de trois ans, on mette le... on ait un enjeu d'éviction. Si c'est un locataire qui cause problème, les règles demeurent les mêmes, il y a possibilité d'expulsion. Mais éviction pour subdiviser, agrandir? Peut-être, tu peux avoir rénové quelque chose. Ce n'est pas... Ce n'est pas la bonne formule, puis ça aurait dû être plus petit ou plus grand. Ça peut être restrictif. Mais, encore là, si le logement se vide, bien là, il y aura possibilité de faire ce qu'on veut, puis, s'il ne se vide pas, bien, c'est ça, le moratoire. Tu sais, c'est qu'en ce moment, il ne faut pas déstabiliser davantage le parc. Il n'y a pas d'option pour les gens qui en cherchent.

Alors, oui, encore... C'est restrictif, ça, j'en suis pleinement consciente, mais on a essayé de rechercher l'équilibre pour des cas comme vous décrivez mais aussi pour aider les gens qui vont avoir de la difficulté à se replacer. Puis, dans mon équilibre, j'ai une balance des inconvénients à considérer puis je suis bien à l'aise de dire qu'en ce moment, ce projet-là, il va y avoir des restrictions, mais je ne veux pas mettre d'autres gens à la rue. Ça fait que je suis à l'aise avec ça.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Alors, la députée de Sherbrooke, je pense que vous avez un amendement.

Mme Labrie : Oui. Merci, Mme la Présidente. J'ai un amendement, puis il est déjà envoyé...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Qui est déjà sur Greffier. Si vous...

Mme Labrie : Il est déjà sur Greffier, oui.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, je vais vous laisser le lire.

Mme Labrie : Donc, dès que vous me faites signe, je pourrai en faire la lecture.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui. On va l'avoir bientôt. Vous pouvez y aller.

Mme Labrie : Oui?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Vous pouvez y aller.

Mme Labrie : Donc, j'en fais la lecture puis je vous l'explique par la suite. Donc, remplacer l'article 1 du projet de loi par le suivant :

«1. Malgré l'article 1959 du Code civil, aucun locataire ne peut être évincé d'un logement lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèque et de logement à l'égard de l'ensemble des centres urbains du Québec dont la population est d'au moins 10 000 habitants est sous 3 %».

L'objectif, en fait, de cette disposition-là, ce serait de faire en sorte que chaque fois que le taux est sous 3 %, il y aurait un moratoire. Je pense que ça a été discuté tout à l'heure, la ministre l'a dit elle-même que la crise ne se réglerait pas forcément en trois ans, ça pourrait être plus long. Le trois ans a été choisi de manière arbitraire, puis, tu sais, c'est correct. Mais quelque chose qui n'est pas arbitraire puis qui est assez bien documenté, c'est le fait que le taux d'équilibre, il est à 3 %. Ça, c'est assez bien connu. Je pense qu'on s'entend ici là-dessus. En tout cas, moi, je n'ai pas entendu de débat à l'Assemblée nationale à l'effet que le 3 % était le seuil où il y avait un équilibre, là, sur le marché locatif. Puis nous, on partage tout à fait les préoccupations de la ministre, là. L'objectif de tout ça, c'est d'éviter qu'ils se retrouvent à la rue ou dans un marché où il n'y a pas d'offre au bon prix, des gens victimes d'une éviction.

Donc, ce qu'on vous soumet avec cet amendement, en fait, c'est que, dès que ce serait sous 3 %, le seuil national, le moratoire s'appliquerait. Évidemment, du moment où on atteint ce 3 %, le moratoire cesse de s'appliquer.

Là, en ce moment, ce qui est prévu dans le projet de loi, c'est que la ministre doit publier un avis, là, dans la *Gazette officielle* pour mettre fin, si ça arrive avant trois ans, par exemple. Ça disposerait, si on adopte ça, évidemment, de l'article 11, là, qui parle de cet avis. Ça ferait en sorte, effectivement, que, si ça arrive, donc, plus tôt que trois ans, le moratoire prendrait fin plus tôt. Et on le souhaite, sincèrement, que le marché se... que la crise se résorbe d'ici là. Ça voudrait aussi dire que, si, dans trois ans, on est encore à un taux qui est trop bas, qui est sous l'équilibre, le moratoire se poursuivrait jusqu'à ce qu'on atteigne cet équilibre.

Donc, je vous sou mets que ça viendrait, avec cet amendement-là, répondre très précisément aux problèmes qu'on a et qu'autrement on risque de devoir se rasseoir, en fait, dans trois ans, les législateurs, pour dire : Bien, on ne l'a pas atteint, l'équilibre, donc il faut recommencer un nouveau moratoire. Donc, c'est la solution à long terme que je propose là-dessus.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Bien, écoutez, je la reçois. On a pensé à ça ou... tu sais, laisser le moratoire jusqu'à ce que ça atteigne 3 % puis ne pas le limiter dans le temps, mais, encore là, tu sais, toute la question d'équilibre... C'est la première fois, là, c'est ce qu'on me dit, c'est la première fois qu'on intervient de cette façon-là dans le marché. Alors, ce que vous proposez, ça nous lie pour toujours, là. Donc, on ne serait pas à l'aise d'aller là. Par contre, c'est sûr que, dans trois ans, on se repose... peut-être pas nous, là, mais on se repose tous la question, l'Assemblée nationale se repose la question, puis probablement que, dans trois ans, on va être encore en dessous du 3 %, peut-être pas dans toutes les régions, mais on va l'être. Donc, il va falloir... Puis 3 %, c'est le taux d'équilibre, mais, à 2 %, il y a des options. Quand on est à 0,1 %, là il n'y a juste pas d'option.

Donc, le 3 %... on a choisi 3 % parce qu'effectivement c'est un peu le taux généralement reconnu, là, puis on ne voulait pas avoir de débat non plus sur le taux d'inoccupation. Mais, dans le contexte où c'est très exceptionnel, où est-ce qu'on intervient dans un marché, je pense qu'il est sage qu'on ne soit pas liés ad vitam aeternam, puis qu'on puisse se reposer collectivement la question, puis s'adapter en fonction de... Comme on a fait, tu sais, au niveau de la loi 31, sur le pouvoir spécial aux villes, là, on en parlait tantôt, on l'a ramené à trois ans plutôt que cinq pour pouvoir se reposer la question. Bien, c'est un petit peu ça que je propose ici, là. Ça me... Je serais... Je suis plus à l'aise avec cette approche-là.

• (12 h 30) •

Mme Labrie : Je comprends, puis la ministre a très bien compris notre intention, là. Effectivement, là, l'objectif, c'est d'avoir une solution qui perdurerait dans le temps puis que, si, dans 25 ans, on se retrouve encore dans une crise où le taux d'inoccupation chute sous 3 %, bien, que ça puisse entrer en vigueur, un nouveau moratoire.

Moi, je pense que ce serait approprié de fonctionner comme ça, parce que ce n'est ni la première ni la dernière crise du logement que le Québec vivra. Il y en a eu dans le passé. Ça fait longtemps qu'on n'en a pas connu une aussi intense qu'en ce moment. S'il avait déjà existé des dispositions comme celle-là qui seraient entrées en vigueur au moment où ça a commencé à baisser, le taux d'inoccupation, on n'aurait probablement pas atteint une situation aussi critique, notamment au niveau de l'itinérance, par exemple. Tu sais, si on avait eu ça... là, je ne me souviens pas c'est en quelle année, vous devez le savoir mieux que moi, où qu'on a descendu, à l'échelle nationale, en bas de 3 %, mais si, déjà, ça s'était mis en oeuvre, un moratoire comme celui-là, on n'aurait pas du tout atteint, là, la crise d'itinérance qu'on connaît en ce moment, sachant que les évictions sont la première cause d'itinérance.

Donc, je vous sou mets que, comme je vous ai entendue exprimer à plusieurs reprises que vous étiez à la recherche des meilleures politiques publiques, à long terme, ce serait une excellente politique publique d'avoir ce mécanisme d'entrée en vigueur automatique, là, d'un moratoire quand on descend en bas de 3 %.

Mme Duranceau : Oui. Bien, je suis embêtée parce que les taux... puis je pense juste à Montréal, dans les dernières années, ça a vacillé, 3 %, en bas de 3 %, puis on n'était pas loin. Alors là, qu'est-ce qu'on fait? Le moratoire, il rentre, il... Ah! je les ai. Bon, le moratoire...

Là, on a décidé d'intervenir parce qu'il y avait une tendance claire depuis plusieurs années, en tout cas, sur l'ensemble, là, du territoire. Donc, j'aurais de la misère avec la vacillation... le vacillement.

Mme Labrie : Bien, dans la mesure où c'est possible, tu sais... puis la ministre l'a prévu elle-même, puis c'est à l'article 2, on y viendra plus tard, là, mais c'est prévu, là, la possibilité de soustraire de ce moratoire un territoire qui atteint l'équilibre. Pour moi, ça, ce que ça veut dire... puis la ministre expliquera elle-même, là, son intention comme ministre, mais, pour moi, ce que ça veut dire, ça, c'est que, si, par exemple, dans la région de la Capitale-Nationale, on atteignait un seuil d'inoccupation en haut de 3 % puis que la moyenne nationale était encore à 1,8 %, bien, la région de la Capitale-Nationale pourrait être soustraite à ce moratoire, par exemple.

Ça fait que, dans la mesure où cette disposition-là existe, elle est... en tout cas, elle nous est proposée dans le projet de loi — on verra si elle est adoptée tout à l'heure, mais, face à un gouvernement majoritaire, on sait un peu à quoi s'attendre quand même — dans la mesure où c'est prévu, une disposition comme celle-là, je ne trouverais pas ça imprudent qu'on prévoie quand même, là, une politique plus durable, là, en matière de gestion de taux d'inoccupation et de moratoire parce que ça restera possible de soustraire des territoires ou des parties de territoire qui seraient en équilibre et qui n'auraient pas besoin de ce moratoire.

Mme Duranceau : Il y a deux choses. Je pense qu'on crée un précédent ici. Ça fait que déjà, si, dans 20 ans, il se passe la même chose, bien, les gens vont avoir un argumentaire.

Puis l'autre chose, c'est qu'un moratoire qui suspend l'application du Code civil, c'est... il faut que ça ait... il faut que ça ait une fin. Sinon, il y a d'autres modifications requises au Code civil. Puis peut-être que je peux laisser parler les juristes à ce sujet-là, là, pour préciser. Puis, encore là, tu sais, on est dans une approche d'équilibre, mais il y a un aspect juridique à la chose.

Alors, Mme la Présidente, si vous me permettez...

Mme Labrie : Bien, écoutez, je...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce qu'il y a consentement pour faire intervenir...

Mme Duranceau : ...sous-ministre.

Mme Labrie : Bien, vous pouvez y aller. Allez-y.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Consentement? Consentement. Vous allez juste vous présenter, s'il vous plaît.

M. Paradis (Nicolas) : Oui, bonjour. Nicolas Paradis, sous-ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

Effectivement, ce que prévoit le projet de loi, à l'heure actuelle, à l'égard du moratoire, c'est des dispositions qui sont malgré le Code civil, donc d'en mettre une règle de nature permanente équivaldrait davantage à modifier le Code civil de manière permanente, ce que ne fait pas la loi à l'heure actuelle. Donc, on est vraiment dans une situation d'exception, une situation d'exception au Code civil, qui se justifie, justement, sous l'angle... ou qui est bien appuyé sous l'angle qu'elle est temporaire, donc dans la dynamique ou dans... de la rédaction actuelle de la loi, là.

Mme Labrie : Je les entends, les arguments de la ministre, puis je ne voudrais pas retarder le groupe, là, mais j'aimerais quand même qu'on envisage la possibilité d'ajouter au projet de loi une disposition pour qu'on se rassoie ensemble à la fin des trois ans. Parce que je pense qu'on peut s'entendre ici que, d'ici trois ans, avec l'ampleur de la crise qu'on connaît actuellement, on va être chanceux si c'est réglé. Je le souhaite, mais j'en doute. Donc, à défaut d'implanter un mécanisme comme celui-là que je propose avec mon amendement, j'aimerais qu'on ajoute un article, dans le projet de loi, qui vient imposer, finalement, là, qu'on discute ici, à l'Assemblée nationale, du renouvellement de ces dispositions-là, dans les dispositions transitoires et finales du projet de loi.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement? Député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Oui, bien, en fait, je veux juste faire du pouce brièvement sur l'intervention de la députée de Sherbrooke pour dire, effectivement, que, même si on comprend que de suspendre l'application du Code civil, ça ne peut pas se faire sur une base indéfinie... que la période de trois ans est effectivement extrêmement courte. C'est la raison pour laquelle j'ai transmis au greffe une proposition d'amendement à l'article 1 qu'on pourra apprécier tout à l'heure.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement? Mme la députée des Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, merci. Bien, je comprends l'intention de la députée de Sherbrooke, mais je voudrais soulever que si, demain matin, il y avait un promoteur qui décidait de construire des milliers de logements de luxe, le taux d'inoccupation pourrait passer au-delà du 3 %, et là ça ne ferait pas en sorte que la crise du logement est réglée. Au contraire, le taux d'inoccupation dans les logements que les gens peuvent se payer n'aurait pas bougé, mais le taux d'inoccupation... Puis d'ailleurs c'est le cas actuellement, à Montréal, les taux d'inoccupation des logements luxueux est bien au-delà du 3 %.

Donc, je pense que ça pourrait avoir un effet pervers, cet élément-là, parce que l'article 2 ne permet pas d'ajouter des territoires qui seraient soustraits. Donc, ça permet seulement d'en soustraire. Donc, je ne pense pas que c'est l'approche... Je comprends l'intention, mais je pense que ça aurait l'effet pervers de ne pas, finalement, s'appliquer si, demain matin, on avait beaucoup, beaucoup de logements luxueux de disponibles, vacants. Donc, moi, pour cette raison-là, là, je ne serai pas favorable à cette proposition-là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : En réponse à ma collègue la députée de Mille-Îles, effectivement, on va arriver plus tard avec une suggestion d'amendement pour permettre de garder des territoires sous moratoire à la fin, là, du trois ans. Je comprends la préoccupation, mais, par ailleurs, dans un marché qui est sain, avec un taux d'inoccupation qui est plus élevé, ça vient limiter quand même considérablement les loyers qui sont déraisonnablement plus élevés, là, que le coût du marché. C'est comme ça que fonctionne le marché, là, plus il y a d'offres, moins ces offres-là seront trop élevées. Donc, s'il y a... magiquement, des promoteurs nous livraient 500 000 logements de luxe en ce moment, ils seraient forcément obligés de baisser le prix pour réussir à les louer, là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, Mme la Présidente. Je voudrais simplement donner l'exemple de Vancouver, Toronto. Ce sont des marchés qui se construisent énormément de logements luxueux puis qui vivent une très grave crise du logement. Donc, ça ne me semble pas du tout la solution.

Un autre élément que je n'ai pas mentionné tout à l'heure, c'est l'incertitude de savoir à quel moment termine... puis ça, on va en reparler, là, sur... tu sais, là, c'est trois ans. Puis là j'entends, là, la ministre qui a mentionné tout à l'heure qu'il y aurait peut-être lieu de préciser à la fin si on va en... si ça va être prolongé, le trois ans, mais il y a une réalité que ça pourrait affecter les investissements.

Si ça affectait les investissements, bien là, on aurait, tu sais, un effet pervers de finalement prolonger dans le temps cet effet pervers là, et c'est... L'incertitude, c'est la pire chose en immobilier. Il n'y aura pas d'investissement en immobilier, s'il y a une incertitude à savoir si les gens peuvent récupérer leurs... ou pas. Actuellement, ce n'est pas rentable de faire du logement, c'est plus payant de laisser à la banque l'argent. Donc, je trouve ça risqué, en plus

de laisser une certaine incertitude, de dire que, bien, ça pourrait revenir à n'importe quel moment. La ministre l'a mentionné, ça ne toucherait pas les nouveaux logements, mais l'article qui est proposé, la proposition d'amendement de la députée de Sherbrooke aurait une incidence sur les nouveaux logements dans le futur et donc pourrait, finalement, freiner les investissements, même futurs, en logements locatifs, ce qui serait extrêmement dommageable pour la situation de la crise du logement qu'on vit actuellement. Donc, je pense que, vraiment, là, il... je ne suis vraiment pas favorable avec cet amendement-là. Merci.

• (12 h 40) •

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement? Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons placer l'amendement aux voix. Mme la secrétaire...

Une voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Par appel nominal. Mme la secrétaire.

La Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Labrie (Sherbrooke)?

Mme Labrie : Pour.

La Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

La Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

La Secrétaire : Mme Tardif (Laviolette—Saint-Maurice)?

Mme Tardif : Contre.

La Secrétaire : Mme Schmaltz (Vimont)?

Mme Schmaltz : Contre.

La Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

La Secrétaire : Mme Lecours (Lotbinière-Frontenac)?

Mme Lecours (Lotbinière-Frontenac) : Contre.

La Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Contre.

La Secrétaire : Mme Caron (La Pinière)?

Mme Caron : Contre.

La Secrétaire : M. Arseneau (Îles-de-la-Madeleine)?

M. Arseneau : Abstention.

La Secrétaire : Mme Lecours (Les Plaines)?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Nous revenons donc à l'article 1. M. le député des Mille-Îles... des Îles, on n'est pas loin, on a «îles». Allez-y. Il y en a un peu plus.

M. Arseneau : Oui, il y en a un peu... un peu moins de 1 000, bien, on peut dire une douzaine dans l'archipel des Îles-de-la-Madeleine. J'aimerais déposer un amendement à l'article 1, si Mme la secrétaire...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : L'amendement est sur Greffier? On l'a reçu, on va le mettre sur Greffier. Je vais vous demander, en attendant, d'en faire la lecture.

M. Arseneau : Avant que... Oui, OK, je vais retrouver le texte, ce ne sera pas long. Alors, la proposition est d'ajouter, à la fin de l'article 1 du projet de loi, le paragraphe suivant :

«Le ministre responsable de l'habitation peut prolonger le terme prévu au premier paragraphe pour une période n'excédant pas deux ans.»

Donc, l'article 1 du projet de loi se lirait ainsi : «Malgré l'article 1959 du Code civil, aucun locataire ne peut être évincé d'un logement avant le (indiquer ici la date qui suit de trois ans celle de la sanction de la présente loi) aux fins prévues à cet article.

«Le ministre responsable de l'habitation peut prolonger le terme prévu au premier paragraphe pour une période n'excédant pas deux ans.»

En fait, puisqu'on s'inscrit dans la continuité du projet de loi n° 31, cette mention-là est la copie conforme de ce qu'on s'est donné comme capacité de prolonger les superpouvoirs aux municipalités en ce qui concerne la construction en suspendant les règlements municipaux, là, qui pourraient entraver un certain nombre de projets, là.

À ce moment-là, vous vous souviendrez qu'on avait aussi fixé, de façon assez arbitraire, la période de cinq ans, et on trouvait que cette période-là était peut-être longue pour justement ne pas respecter la réglementation municipale. Et finalement, on a trouvé cette façon de faire là, en disant : Au bout de trois ans, bien, là ou le ministre pourra, selon l'information qui est disponible à ce moment-là, les effets que ça a pu créer, prolonger ou non de deux ans la période de suspension des règlements et donc les superpouvoirs des municipalités.

Dans ce cas-ci, on pourrait le faire exactement de la même façon, sans avoir à convoquer à nouveau l'ensemble des parlementaires à une commission parlementaire ou corriger la loi. C'est une période dont... mentionnée tout à l'heure, de trois ans, où on peut raisonnablement penser que la crise du logement ne sera pas derrière nous, que les effets peuvent toujours être aussi délétères pour les locataires. Et on offre ici la capacité au gouvernement, à travers les responsabilités du ministre, de prolonger cette mesure-là pour deux autres années, sur la base d'une évaluation, évidemment, de la situation des cas qui auront été documentés, et analysés, et soumis au ministre pendant les trois premières années de l'application d'une telle mesure.

Alors, c'est se donner une certaine marge de manoeuvre pour pouvoir justement prolonger cette période-là, qui est... qu'on juge aujourd'hui importante de mettre en oeuvre. Donc, une mesure qui nous permet de protéger les locataires pour trois ans peut être tout aussi valide sur cinq ans. On ne s'enferme pas dans un calendrier, mais on se donne cette latitude-là, cette marge de manoeuvre, cette capacité d'agir, si tout... si c'est nécessaire. Si, par exemple, la crise devait s'exacerber plutôt que s'améliorer, bien, à ce moment-là, on aurait deux ans supplémentaires de protection pour les locataires qui en ont besoin.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci, M. le député. Mme la ministre.

Mme Duranceau : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, on va suspendre quelques instants. Merci.

(Suspension de la séance à 12 h 45)

(Reprise à 12 h 48)

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : À l'ordre, s'il vous plaît! La commission reprend ses travaux. Nous en étions à vous, Mme la ministre.

Mme Duranceau : ...on l'a considérée... (panne de son) ...et puis ça donne au moins une prévisibilité aussi dans le marché, là. Ça fait qu'il va falloir que les gens se reposent la question puis aillent de l'avant avec un projet de loi.

Alors, encore là, toute cette histoire-là, c'est une question d'équilibre. Je sais que vous parlez de continuité avec la loi 31. Dans la loi 31, c'est des superpouvoirs, ça fait qu'on enlève des restrictions. Donc, on voulait que ça perdure plus longtemps. Ici, on met des restrictions. Donc, il y a lieu de revisiter la question avec l'Assemblée nationale à ce moment-là. Moi, c'est ce que je préconisais, de consulter plus que moins sur ça puis de voir aussi... on n'a jamais fait ça, de voir l'impact sur le marché. C'est un peu ma position.

M. Arseneau : Si... oui, si vous permettez. L'enjeu que... avec la présentation de votre approche, de l'approche de la ministre, c'est qu'on va vivre... Moi, ma crainte, c'est qu'on vive essentiellement la même chose qu'on vit dans la question des programmes gouvernementaux. Que ce soit en soutien au développement communautaire, ou à maints égards, où souvent le programme est terminé, et le temps qu'on en fasse l'analyse, l'étude des résultats, la... avec les redditions de comptes, et tout ça, bien là, il y a une période de... soit de suspension du programme ou de continuité du programme aux mêmes... selon les mêmes conditions, le temps qu'on décide de le réviser.

• (12 h 50) •

La machine administrative ou la machine politolégale du gouvernement étant passablement lourde, j'ai de la difficulté à penser que, s'il faut remettre en... sur la table un projet de loi, par exemple, pour continuer une mesure dont on jugerait qu'elle est bonne... que ça se fasse dans une fluidité totale. Parce qu'on va sûrement nous dire à ce moment-là : Attendez la fin de la mesure pour qu'on puisse l'étudier. Et donc on n'a pas de période tampon.

Il faudrait nécessairement, à mon sens, à moins qu'on me dise qu'on va faire ça autrement, qu'on commence à étudier l'effet de la mesure au bout d'un an et demi, de façon à ce qu'on puisse, justement, faire les analyses, la discussion, et ainsi de suite, et d'arriver avec un nouveau projet de loi, admettons que c'est la voie choisie, qui vienne se coller à la date de péremption de la mesure qu'on vient de mettre en place, pour qu'on continue. Donc, on créerait, si on souhaite continuer avec cette mesure-là, une période de vide qui me semble être dommageable pour à la fois la capacité, là, de soutenir les gens qui peuvent être victimes d'éviction, mais aussi, dans le même objectif qu'on mentionnait, d'assurer une certaine prévisibilité.

Parce que, là, on pourrait avoir, pendant trois ans, une mesure qui s'applique, pendant six mois, un an, une mesure qui se discute, puis pendant une autre période, une autre mesure ou une mesure de continuité nouvelle. Alors, c'est la raison pour laquelle cette marge de manoeuvre là, le temps qu'on étudie les effets de la mesure sur trois ans, me semble quand même intéressante en matière de transition vers autre chose.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...Mme la ministre.

Mme Duranceau : ...pour conclure, tu sais, je réitère que je pense que la participation de tous les élus va être importante rendu là. Je pense qu'il y aura suffisamment de pression de toute part pour que ce soit pris d'avance, pour qu'il n'y en ait pas. On va voir les règles transitoires, là, juste entre le dépôt du projet de loi puis l'adoption. On ne voudra pas de période de vide comme vous décrivez. On se laisse la... Il va falloir déposer un projet de loi, mais ça aura le mérite d'avoir suscité les discussions qui s'imposent dans ce contexte-là, je pense, là.

M. Arseneau : Mais est-ce qu'on peut voir... Tu sais, dans un calendrier, là, prévisible sur trois ans, là, quelle pourrait être la façon de renouveler une mesure comme celle-là sans qu'on crée un vide juridique entre la mesure qu'on s'appête à mettre en oeuvre et la continuité, si on voulait, par exemple, la poursuivre? Je voudrais savoir quelle serait la mécanique d'adopter un... la suite logique à faire?

Mme Duranceau : ...ça a l'air que je n'ai pas de micro, là. On m'a coupée. Bien, la bonne mécanique ou la bonne logique, c'est une saine gestion, de suivre tes dossiers. Tu sais, pour moi, là, dans ce dossier-là, si c'est moi qui étais là, je l'ai sur mon radar, puis il faut que je me prononce dans trois ans, puis que je présente quelque chose à mes collègues, là, puis que je le présente d'avance pour... Puis on a des équipes qui sont des équipes administratives, qui sont là puis qui assurent la continuité. Alors, j'ose espérer que ça va être... ça va être surveillé.

M. Arseneau : C'est que, si on se fie à l'expérience passée, là, tu sais, je trouve qu'on a plusieurs exemples où on n'a pas eu cette rigueur-là, tu sais. Je me souviens quand... lorsqu'on a adopté le projet de loi n° 17 sur le transport des personnes, sur la loi... la nouvelle loi sur le transport des personnes, qui modifiait la loi sur le taxi, on avait mené un projet... un projet pilote pendant trois ans, si je me souviens bien. Avant même d'avoir les résultats du projet pilote, il a fallu adopter un nouveau cadre législatif pour permettre, par exemple, les Uber et compagnie. Alors, moi, je pense qu'il y a des... ça, c'est un exemple que j'ai vécu, parce qu'à ce moment-là on se disait : On n'a pas fait notre travail.

Aujourd'hui, on a de nombreux groupes, de nombreux citoyens qui nous disent, tu sais : Pourquoi une mesure qui fonctionne — je parlais de milieu communautaire tout à l'heure — ne peut jamais être renouvelée à temps, à la date d'échéance du programme ou de la mesure? Et ça me semble être, dans 95 % du cas, les résultats que l'État du Québec livre.

Alors, je veux bien croire que la ministre a beaucoup d'ambition puis pourrait faire preuve d'une rigueur plus grande que ses collègues ou ses prédécesseurs, mais je... Là où je suis d'accord avec la ministre, c'est qu'on ne peut jamais trop consulter et mettre à contribution les élus. Ça, je suis parfaitement d'accord, mais j'ai quand même une crainte qu'en voulant faire mieux... que l'on fasse moins bien en matière de protection des locataires.

Et c'est l'absence d'une période de transition, je le réitère, qui me semble être ici le problème, pas la volonté de consulter puis d'étudier. Mais encore une fois, s'il y avait une obligation dans la loi qu'au bout de deux ans et demi on révise la mesure puis on met en place le mécanisme pour qu'au bout de trois ans cette mesure-là ne tombe pas caduque, cela me rassurerait davantage sur la suite des choses. Parce qu'il est bien possible que ni moi, ni la ministre, ni les autres collègues ne soient là pour dire : Bien, à l'époque, on en avait discuté puis on s'était tous fait confiance.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la ministre.

Mme Duranceau : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement? Mme la députée des Mille-Îles, allez-y.

Mme Dufour : OK. Voilà. Merci, Mme la Présidente. Je dois dire que je partage l'opinion du député des Îles-de-la-Madeleine, non pas des Mille-Îles. C'est très loin un de l'autre, en passant, Mme la Présidente. Il y a comme... Tu sais, quand j'entends, dans le fond, que, bien oui, on va suivre ça, puis ce sont nos intentions, etc., je pense qu'il faudrait être plus précis.

Par contre, je ne suis pas nécessairement favorable avec la proposition du député de le prolonger d'emblée... du moins, de le prévoir d'emblée. Pourquoi? Pour la même... les mêmes commentaires que j'ai émis plus tôt, là, sur

l'effet, peut-être, d'incertitude que ça pourrait créer dans le monde immobilier. Puis je vous le dis, moi, j'ai des grandes craintes qu'on voie un frein des investissements en immobilier. Je pense qu'il va falloir le suivre assidûment, voir l'impact. Je ne sais pas si c'est quelque chose que la ministre a prévu, puis j'aurai peut-être un amendement, là, à cet effet, là, que je pense que... qui va être déposé sous peu.

Mais c'est ça, de prolonger... de prévoir d'emblée de prolonger de deux ans, ça amène, à mon avis, le même élément, en fait, que ce que la ministre avait dit plus tôt, là. Elle avait dit : On verra, après trois ans, s'il y a lieu de préciser. Il faudra peut-être mieux s'encadrer sur c'est quoi qui détermine le moment de fin, mais là on parle de trois ans. Tu sais, la ministre a dit... a rassuré, je pense, les groupes de propriétaires en disant : Bien, c'est une mesure qui va durer trois ans. Tout le monde s'entend pour dire qu'en trois ans ce ne sera pas réglé, la crise du logement. Donc, il faudrait peut-être avoir une idée de qu'est-ce qui s'en vient, du après, parce que, là, il y a vraiment un enjeu de... c'est ça, de possibilités d'investissement.

Puis de voir... Tu sais, si on se dit : Bien là, on sait que ça va finir, normalement... la ministre a dit : C'est dans trois ans, ça finit, mais là on sait que ça pourrait peut-être s'étirer, puis peut-être au-delà de 10 ans. Est-ce qu'on va investir? Puis on sait aujourd'hui que construire du logement, ça prend deux à trois ans du moment qu'on initie une idée de projet. Puis, avant que les portes soient disponibles, en bas de deux ans, Mme la Présidente, là, c'est pratiquement impossible, juste par les délais de la construction elle-même. Et, si on rajoute les délais d'émission, de faire des plans, etc., bien, ce n'est pas dans trois ans, là, qu'on va voir ces portes-là, ces nouvelles portes. Puis, on l'a vu, il y a des mises en chantier qui ont baissé l'an passé. Donc, actuellement, il n'y a pas d'investissement qui se fait.

Ça fait que... est-ce que ça va retarder même l'idée, au-delà du trois ans, en se disant : Bien, on attendra quelle est l'intention après le trois ans? C'est ma crainte. Et là, si on rajoute un deux ans, tu sais, l'idée même d'un deux ans, je pense qu'on s'en va, là... on pourrait s'en aller dans le mur. Puis malheureusement, on va le savoir qu'on va être rendus dans le mur seulement quand on va être rendus dedans. Donc, c'est pour ça que j'aurai un amendement ultérieurement, là. Je vois le temps, ça fait que je vais m'arrêter ici.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci beaucoup. Alors, compte tenu de l'heure, la commission va suspendre ses travaux jusqu'à 14 heures. Alors, bon dîner à tous, à toutes.

(Suspension de la séance à 13 heures)

(Reprise à 14 heures)

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : À l'ordre, s'il vous plaît! La Commission des relations avec les citoyens reprend ses travaux.

Je vous rappelle que nous sommes sur l'étude détaillée du projet de loi n° 65, Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aînés.

Nous en étions sur un amendement déposé par le député des Îles-de-la-Madeleine. Est-ce qu'il y a encore des discussions sur l'amendement? Alors, est-ce qu'il y a encore des discussions sur l'amendement du député des Îles-de-la-Madeleine? S'il n'y a pas d'autre discussion, question, nous allons placer l'amendement aux voix. Est-ce que l'amendement est adopté? Est-ce qu'il est adopté?

Une voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Vote par appel nominal. Mme la secrétaire.

La Secrétaire : Pour, contre, abstention.
M. Arseneau (Îles-de-la-Madeleine)?

M. Arseneau : Oui. Pour.

La Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

La Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Des voix : ...

Mme Jeannotte : Contre, contre, excusez.

La Secrétaire : Mme Boivin Roy (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Boivin Roy : Contre.

La Secrétaire : Mme Schmaltz (Vimont)?

Mme Schmaltz : Contre.

La Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

La Secrétaire : Mme Tardif (Laviolette—Saint-Maurice)?

Mme Tardif : Contre.

La Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

La Secrétaire : Mme Caron (La Pinière)?

Mme Caron : Abstention.

La Secrétaire : Mme Lecours (Les Plaines)?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Abstention.

La Secrétaire : Et Mme Labrie (Sherbrooke)?

Mme Labrie : Pour.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, nous retournons à l'article... Oh! il est rejeté, pardon, je m'excuse. Alors, nous retournons à l'article 1. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 1? Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Merci, Mme la Présidente. Alors, je vais revenir à l'essence de l'article, là, dans le fond. On souhaite, avec cet article, mettre une pause sur les évictions. Il y a... Je me demandais, parce qu'on a reçu finalement... Puis d'ailleurs je remercie les équipes, là, qui nous ont fourni l'analyse d'impact réglementaire. On peut lire des éléments là-dedans, mais est-ce... Ce qu'on n'a pas vu, c'est si ça a été évalué qu'il y ait... disons, l'impact sur les investissements immobiliers. On voit qu'il y a des coûts pour les propriétaires qui sont estimés, mais, si on a évalué l'impact sur les investissements potentiels pendant la période du moratoire, ça, ce n'est pas indiqué dans cette analyse-là. Donc, j'ai entendu la ministre mentionner que vous aviez été rassuré qu'il n'y en aurait pas, mais j'aimerais plus de détails, parce que ce n'est pas dans le document.

Mme Duranceau : Oui, bien, deux choses. Encore une fois, les évictions ou le moratoire sur les évictions visent des immeubles existants, donc dans lesquels il y a des gens. Puis là on dit : Vous ne pouvez plus évincer ces gens-là. Alors, ça ne vise pas les nouveaux investissements. L'analyse réglementaire, ce qu'elle relate... Puis c'est une analyse un peu hypothétique, là, parce que, dans le fond, on vient dire : Bon, bien, les évictions, elles ont lieu pour fins de subdivision, d'agrandissement, de changement d'usage dans tant de pour cent des cas, et puis... puis là on donne une valeur aux conversions, tu sais, aux changements d'usage, une valeur aux agrandissements puis une valeur aux subdivisions, qui ne pourront pas être faites dans les trois premières... dans les trois prochaines années, mais elles vont quand même pouvoir se faire subséquemment.

Alors, c'est un peu théorique comme manque à gagner, c'est plus différé dans le temps, tant qu'à moi. Puis, dans tout ça, puis je l'ai dit à quelques reprises aussi à la députée de...

Une voix : ...

Mme Duranceau : Sherbrooke, je m'excuse, je devrais savoir... quand on a eu des discussions, tu sais, on est dans la recherche d'un équilibre, puis un petit peu de... voyons, c'est la balance des inconvénients. Alors, effectivement, sur le plan économique, bon, bien, on retarde peut-être certains projets, ça fait qu'il y a un impact économique à ça. Mais là, moi, je pense que cet impact économique là, peu importe le chiffre, honnêtement, il ne vaut pas les drames que plusieurs vivent en ce moment. Ça fait que, tu sais, je n'aime pas ça, l'impact économique, mais, dans le contexte, je pense qu'il faut qu'on sauve les gens ou qu'on... Alors, c'est ça que je peux fournir comme commentaire.

Mme Dufour : OK. Quand on met en parallèle la cession de bail, il y a eu beaucoup, beaucoup, beaucoup de discussions sur la cession de bail, c'étaient aussi des drames qu'on parlait puis que la cession de bail était une des façons que les gens discriminés... le plus souvent discriminés, avaient accès à un logement. On n'a pas eu la même perception, du moins, de la mesure, de l'importance de la mesure. Qu'est-ce qui a changé entre, disons, février et maintenant?

Mme Duranceau : Absolument rien dans ma tête quant à la cession de bail. Ici, on n'est pas en train de... on est en train de mettre une pause sur une mesure qui existe. On met une pause puis on dit : Dans trois ans, on reprend.

Dans le cas de la cession de bail, elle est... elle demeure. On est venus la recalibrer, parce que l'outil n'était pas utilisé ou l'article de loi n'était pas utilisé pour les raisons pour lesquelles il avait été inséré dans la loi au départ. Donc, c'est deux contextes différents, là, tant qu'à moi.

Mme Dufour : Mais reste que c'était un outil qui est... qui était utilisé par les citoyens pour avoir accès à des logements, qui n'ont toujours pas accès. Là, c'est sûr qu'on... un moratoire sur les évictions, ça vient faire en sorte que les gens ne seront pas évincés de leur logement, mais ça ne leur donne pas d'accès à des nouveaux logements qui... On sait, il faut travailler sur l'offre, mais la cession de bail, c'était aussi une façon d'avoir accès à des logements.

Mme Duranceau : Mais ce n'est pas la bonne mesure dans les circonstances. Avec la loi 31, on a modernisé différents aspects de la loi, dont la cession de bail, dont les compensations en contexte d'éviction. Il fallait moderniser ça, qu'il y ait une crise du logement ou pas. Donc, ce n'était pas... on n'était pas du tout dans le même contexte. Là, on est dans un contexte où on veut introduire un moratoire. On n'est pas en train de dire que les mesures ne sont pas bonnes. Au contraire, on les a modernisées, on est en train de dire : On ne veut plus d'éviction pour trois ans dans un contexte où le marché n'offre pas d'alternatives aux locataires.

Mme Dufour : Oui. Je vous soumets qu'on aurait pu attendre trois ans pour changer les règles pour la cession de bail aussi, parce que la situation est aussi critique pour ces gens-là.

Mais pour revenir, donc, à... le potentiel, du moins, d'effet économique, là, sur le moratoire... que le moratoire d'évictions pourrait avoir, est-ce qu'on a évalué... parce que vous avez mentionné qu'on ne pense pas qu'il y aurait un impact sur les investissements, mais qu'en est-il des... en tout cas, pas pour la création de nouveaux logements, mais qu'en est-il pour la rénovation des logements existants? Est-ce qu'on en a évalué l'impact? C'est-à-dire que le fait que pendant trois ans, par exemple, des gens pourraient ne pas investir dans leur logement, donc ne pas le mettre à niveau, combien de logements vont dépérir? Est-ce qu'il y a des logements qu'on va perdre complètement? Est-ce que ça, ça a été évalué?

Mme Duranceau : Bien, si les gens considèrent qu'il y a une nécessité d'évincer pour rénover, c'est capturé dans l'analyse économique, là, ou dans les hypothèses qui ont été prises en compte.

Par ailleurs, je le redis, c'est... le moratoire, ça ne vise pas les travaux majeurs qui sont requis. Donc, ça, c'est toujours possible de le faire, et là... on ne touche pas à cet aspect-là de la loi.

Mme Dufour : Est-ce qu'on peut définir «travaux majeurs»? Est-ce que c'est défini dans la loi, comment on... ou dans la jurisprudence, là, qu'est-ce qu'on entend par «travaux majeurs»? Parce que, là, ce n'est pas démolition, ce n'est pas subdivision, ce n'est pas agrandissement. Donc, c'est quoi, «travaux majeurs»?

Mme Duranceau : Bien, je pense que, de manière générale, c'est des travaux qui requièrent que la personne sorte de l'immeuble...

Mme Dufour : Mais qu'elle sorte...

Mme Duranceau : ...parce qu'ils sont trop envahissants comme travaux, là.

Mme Dufour : Oui, mais là j'imagine que ça veut dire qu'on parle de sortir de façon...

Mme Duranceau : Temporaire.

Mme Dufour : C'est temporaire, pas permanent, là. L'éviction, c'est permanent.

Mme Duranceau : Oui.

Mme Dufour : OK. Mais c'est quoi, des «travaux majeurs»?

Mme Duranceau : Mme la Présidente, peut-être, je vais laisser le président du tribunal commenter, là, si on veut citer de la jurisprudence ou...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Allez-y.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...consentement, je m'excuse. Tantôt, c'était M. le sous-ministre. Alors, consentement? Consentement. Juste vous présenter, s'il vous plaît.

M. Simard (Patrick) : Oui. Merci, Mme la Présidente. Patrick Simard, je suis président du Tribunal administratif du logement.

Alors, on réfère, dans ce cas-là, à l'article 1922 du Code civil du Québec. Alors, ce sont évidemment toujours des cas d'espèce où est-ce qu'il y a une évaluation du tribunal, mais évidemment de la partie qui est visée, là, celle qui envoie l'avis, là, pour faire ces travaux-là, qui, elle, va dans son âme et conscience voir est-ce qu'il s'agit là d'une intervention de travaux majeurs ou non, tout d'abord, et, par la suite, si le tribunal est appelé à intervenir, de voir les circonstances, d'une part.

Mais des travaux majeurs, ce sont des réparations, des rénovations qu'on va qualifier d'importantes. On ne va pas, par exemple, changer uniquement des portes d'armoire, on ne va pas juste changer les armoires. Tu sais, il y a un caractère d'intrusion, je vous dirais, que le tribunal va analyser, et c'est à ce moment-là que, par la suite, on met en oeuvre les dispositions 1922 sur les indemnités. Et, encore une fois, ce n'est pas une éviction, c'est une évacuation, c'est différent, évacuation temporaire. Donc, il y a un élément de distinction important à faire.

Donc, c'est des travaux, généralement, qui vont procurer de la plus-value, améliorer la qualité de vie des occupants. Donc, c'est une intrusion davantage dans le logement que des simples réparations.

• (14 h 10) •

Mme Dufour : Vous avez mentionné : Le tribunal va regarder, mais ce n'est pas systématique que ça va au tribunal...

M. Simard (Patrick) : Effectivement. C'est dans la mesure où les parties ne conviennent pas ensemble des modalités de l'évacuation temporaire, absolument.

Mme Dufour : OK. Puis là l'évacuation implique de payer un dédommagement pour le déménagement, par exemple, à l'hôtel, ou peu importe. OK.

M. Simard (Patrick) : Absolument.

Mme Dufour : OK. Ça fait que je vais revenir à la subdivision de tout à l'heure, là. C'était une de mes premières questions. Je crois que Mme la ministre a mentionné que, bien, ça allait de soi que la subdivision pourrait être... il y aurait des cas que ce serait possible de le faire, en autant, tu sais, que la personne, par exemple, si elle est... Dans le fond, ce que je voulais savoir, c'est : Si la personne est mise à l'extérieur temporairement, le temps de faire une subdivision, puis qu'on lui offre un retour...

Tu sais, je donnais l'exemple d'un grand, grand logement qui serait séparé en deux quatre et demi ou une maison transformée en duplex. À ce moment-là, la personne, si on lui offre de revenir, ce n'est pas considéré une éviction. C'est bien ça? Donc, c'est travaux majeurs, à ce moment-là, ou l'équivalent de... Donc, l'éviction pour subdivision, c'est quand on dit : Je vais subdiviser, puis, pour cette raison-là, tu ne peux plus...

Mme Duranceau : Je t'évince, je t'envoie un avis d'éviction.

Mme Dufour : ...tu ne peux plus rester dans le logement. Et là, ça, ça pourrait... Tu sais, dans le fond, il pourrait y avoir des cas où il y a... ça aurait été souhaitable de faire le projet de subdivision. Je donnais l'exemple d'une maison, par exemple, qui devient une maison de chambres. Là, ce que je comprends... ces projets-là ne pourraient pas se faire sauf si la personne qui réside là accepte d'y retourner. Mais on s'entend que quelqu'un qui loue un plus grand logement n'acceptera peut-être jamais d'aller dans un plus petit par la suite. Donc, il y aurait des pertes de potentiel de nouveaux logements, là.

Mme Duranceau : Un moratoire, ça empêche les gens de faire des choses, là. On est d'accord là-dessus, je suis entièrement d'accord.

Mme Dufour : Donc, ça pourrait freiner des projets qui rajouteraient des logements?

Mme Duranceau : Ça pourrait freiner des projets, peut-être, dans ce cas-là, qui rajouteraient des logements. Mais la personne qui se fait mettre à la porte, elle n'a pas d'option. C'est ça que je pense que collectivement on veut freiner en ce moment.

Alors, oui, je suis d'accord qu'il y a des impacts. C'est restrictif ou ce le sera peut-être pour certains propriétaires. Ça, je suis bien d'accord avec ça, il y a des impacts économiques. Mais, si on fait les pour et les contre de tout ça, je pense qu'en ce moment c'est plus négatif de faire en sorte qu'il y ait des gens qui se retrouvent dans la rue, puis il y a des impacts sur plusieurs facettes de notre société du fait que les gens se retrouvent à la rue, que ce soit sur le plan de l'itinérance, de la santé. Alors, c'est pour ça que, probablement, collectivement, on va décider d'aller là, même si c'est inhabituel, même si, pour des raisons économiques, on n'aime pas ça, mais pour des raisons, je dirais, humanitaires, on est rendus là, là.

Mme Dufour : Oui, mais s'il y a des projets qui ne se font pas, qu'on aurait faits pour des raisons humanitaires, puis on ne les fait pas parce qu'on ne peut pas évincer certaines personnes, mais qu'ils auraient permis d'en accueillir d'autres — par exemple, je pense à des maisons de chambres, je pense à s'il y avait une ressource en

itinérance, mais que pour ce faire elle a besoin d'un logement en particulier — ça, ce serait mis sur pause pendant trois ans, donc... Donc, il y a ce risque-là. On n'a pas... Peut-être qu'on aurait pu prévoir des exceptions, comme, de cet ordre-là, si c'est pour faire davantage de logements, par exemple, pour une clientèle précise.

Mme Duranceau : Oui. Il y en a qui se prétendent des bons samaritains puis qui subdivisent en ce moment. Puis, dans le fond, tu sais, ce n'était pas... ce n'était pas toujours de bonne foi. Moi, j'ai l'impression que, dans un cas comme celui qui est décrit là, quelqu'un qui veut faire une maison de chambres, il est déjà dans une philosophie d'aider. Alors, tu sais, on ne peut pas tout prévoir puis on veut rester aussi... on veut que ce soit... Il y a un mérite à la simplicité là-dedans. Ça fait que j'imagine, dans le cas, là, d'une maison de chambres, bien là, on aurait quelqu'un qui essaierait d'aider puis d'en venir à une entente avec la personne qui est déjà là. Si c'est quelqu'un qui veut héberger du monde puis aider, bien, ce ne sera pas au détriment de mettre quelqu'un à la rue.

Mme Dufour : Oui, je comprends. Par contre, la personne qui a déjà quelque chose de très, très spacieux à faible coût n'aura peut-être pas envie d'être déplacée ailleurs, donc pourrait même refuser, dans le fond, un plan de déplacement, là. Cette personne-là, même si on lui...

Mme Duranceau : Ah! c'est effectivement un des risques.

Mme Dufour : Là, il n'y a même pas la possibilité d'avoir l'indemnité pour éviction, par exemple, qui a été négociée, tu sais, qui a été mise dans le 31, là. Cette indemnité-là, dans le fond, elle n'existera pas avant trois ans, là.

Mme Duranceau : Bien, je le répète, les gens peuvent s'entendre entre eux, là. Ça, c'est... Le meilleur des scénarios, c'est que les gens s'entendent entre eux. Si tu n'es pas évincé puis tu restes dans l'immeuble, bien non, tu n'as pas de... tu n'as pas de compensation, tu restes chez vous. Puis, si les gens s'entendent pour que la personne quitte, bien, elle va quitter, mais elle va s'être entendue pour quitter à certaines conditions, incluant sans doute une compensation.

Mme Dufour : Mais on n'aurait pas pu prévoir peut-être une exception pour des projets d'OBNL qui ont pour but d'ajouter des logements, tu sais, de prévoir cette particularité-là qui n'arrivera pas souvent? Puis là ce n'est pas... on ne parle pas d'un bon samaritain qui se prétend et qui divise pour, dans le fond, louer plus cher, là. Ce n'est pas ça, mais on aurait peut-être pu prévoir des exceptions.

Sinon, autrement, il y a des projets que peut-être, pour les faire, on va devoir utiliser la clause 2, mais là ça va être du... du «spot zoning», qu'on appelle en... dans le zonage, ce qui n'est pas souhaitable non plus. Donc, de prévoir une exception, ce ne serait pas quelque chose d'envisageable?

Mme Duranceau : Je ne sais pas si on a besoin d'aller là. Honnêtement, si un OBNL veut faire un projet, il a à coeur les gens qu'il veut aider, qu'ils soient itinérants ou qu'ils aient une condition autre, puis il va en tenir compte dans l'élaboration de son projet, là.

Mme Dufour : Ah! je n'ai pas de doute. Je n'ai pas de doute, mais, des fois, la personne qui, elle, a un bien ou qui est dans un logement, elle, elle a juste à dire : Non, je refuse l'entente que tu me proposes, peu importe c'est quoi, et c'est bloqué pendant trois ans. Tu sais, il est là, l'enjeu. C'est que, là, c'est... s'il n'y a pas d'entente, il n'y a pas d'éviction possible, même s'il y a un dédommagement proposé, même s'il y a de l'argent qui est offert, même si c'était supérieur à l'indemnité d'éviction, tu sais.

Mme Duranceau : Je pense, c'est le... c'est ça, l'intention du législateur, là. C'est de mettre une pause sur le marché, en ce moment, sur des transactions qui sont spéculatives. Si elle n'est pas spéculative puis que tout le monde est de bonne foi...

Mme Dufour : Bien, ce n'est pas toujours : Tout le monde est de bonne foi.

Mme Duranceau : Bien, est-ce que vous avez une proposition concrète à faire ou...

Mme Dufour : Bien, moi, ce que je proposerais, ce serait une exception, là, dans le cas où on parle d'un projet qui, pour le bien social, tu sais, pour le bien-être de tous, pour la société et que la personne a... tu sais, a un plan de relocalisation en bonne et due forme... Tu sais, si la personne refuse, elle peut être de mauvaise foi, mais est-ce qu'on va bloquer un projet pour ça? J'espère que ce n'est pas ça, l'intention du législateur.

Mme Duranceau : Bien, ça, c'est ce que vous soulevez, là. Moi, ce n'est pas mon intention du tout, là.

Mme Dufour : Non, mais c'est parce que... Non, c'est les mots que vous avez dits juste avant, «c'est ça, l'intention».

Mme Duranceau : L'intention du législateur, c'est de mettre une pause sur les transactions immobilières de nature spéculative. Là, on va-tu se retrouver avec un OBNL qui veut faire un projet puis que les gens ne veulent pas?

Il y a beaucoup de paramètres, puis légiférer sur trop d'hypothèses, je ne suis pas sûre que... en tout cas, on me dit que ce n'est pas nécessairement souhaitable, là. Alors, on n'est pas allés là.

Mme Dufour : Non, pas nécessairement, mais, tu sais, l'objectif, c'est de ne... d'arrêter les transactions spéculatives. Et je le comprends, on l'a dénoncé en... à maintes reprises que c'était une problématique actuellement. Mais il ne faut pas que l'effet pervers de la mesure vienne empêcher des projets qui, eux, ont juste pour objectif d'aider les plus démunis. Puis, tu sais, il y a plein de cas de figure de projets, là, qui auraient pu se faire, qui pourraient se faire et qui pourraient être impactés, là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : OK. La députée de Sherbrooke voulait réagir.

Mme Labrie : Oui, bien, je comprends la préoccupation de ma collègue de Mille-Îles, mais, en tout cas, moi, je n'ai pas eu connaissance de projets, par exemple, d'organismes à but non lucratif, qui se faisaient par le biais d'éviction, là, comme ça, là. Peut-être que d'autres pourraient nous éclairer, peut-être, si elle a eu vent d'exemples comme ça. Je sais que ma collègue a été impliquée au milieu municipal depuis longtemps, peut-être qu'elle connaît des exemples. Moi, je n'ai jamais vu ça. La seule fois où j'ai vu qu'il y avait des évictions pour un projet d'organisme à but non lucratif, en tout cas, dans ma circonscription, ça avait été de la démolition d'immeubles particulièrement vétustes qui avait été autorisée par la ville. Et ça, c'est prévu que ça va continuer de pouvoir être possible, là, dans ce qui est actuellement devant nous comme projet de loi.

Donc, moi, je ne suis pas inquiétée par ça. Les organismes à but non lucratif peuvent soumettre des projets. Habituellement, ils construisent des nouveaux immeubles, donc ils n'ont pas besoin d'évincer des gens pour faire ça. Moi, je n'ai aucun exemple qui me vient, là, d'une situation comme celle-là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Allez-y. Allez-y, le micro va s'allumer.

• (14 h 20) •

Mme Dufour : Bien, ce ne sera pas enregistré. Bon, voilà, je ne parlerai pas si je n'ai pas de micro. Non, oui, il y a définitivement des cas de projets. Tu sais, les ressources intermédiaires, par exemple, c'est des... souvent, ça va venir s'implanter dans des propriétés privées de... Écoutez, si, par exemple, il y a quelqu'un qui loue la propriété, elle n'a pas le choix que d'évincer pour pouvoir faire le projet. Donc, oui, ça peut arriver effectivement. Moi, j'ai un cas dans mon ancien... Lorsque j'étais élue municipale, une ressource intermédiaire s'est implantée dans une maison d'une propriété, puis la personne a dû quitter, mais ça a permis de loger... Je pense qu'il y a neuf personnes dans cette ressource intermédiaire là, donc ce n'est quand même pas rien.

Et le cas que je citais, qui est une dame qui a fait une maison de chambres... Là, il va falloir que je retrouve l'article pour trouver la ville, là, mais c'était lundi, dans les... ma revue de presse de lundi. Donc, une maison de chambres, c'est huit personnes. Donc, c'est des projets, effectivement, qui pourraient tomber à l'eau, du moins, être retardés à des moments qu'on ne peut pas se permettre de retarder ça puis... Ça fait que moi, je pense qu'il faut juste le prévoir, parce que, du moment qu'on va être... du moment que ça va faire un article dans le journal, là, bien là, ça va prendre des mois et des mois à corriger le tout.

Donc, tu sais, on est ici pour étudier article par article. Ça fait que, si on peut prévoir une exception qui vient régler cette faille-là potentielle, bien, faisons-le maintenant, là, juste pour ne pas s'attacher puis que finalement après on soit pris que... C'est ça.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Je vais reprendre un tour de parole, parce que l'intention, elle est bonne. Je pense que ça pourrait quand même créer des problèmes de faire ça puis je vais vous donner un exemple très précis, là. Ma collègue de Verdun, dans sa circonscription, a dû se battre, parce que des locataires recevaient un avis d'éviction de la part de leur propriétaire qui sous-entendait qu'ils étaient évincés parce qu'il voulait justement faire du logement social dans ce bâtiment-là, ce qui était faux par ailleurs. C'était faux. Elle a dû accompagner les locataires devant le TAL pour contester ces avis d'éviction là qui étaient... je ne sais pas si «frauduleux» est le bon mot, mais, en tout cas, il était mentionné dans l'avis d'éviction envoyé par le propriétaire à plusieurs locataires qu'ils étaient évincés pour faire du logement social. Puis ces gens-là ont eu le réflexe de dire : Ah! c'est plate, mais, en même temps, c'est pour une bonne cause. Et puis, s'il n'y avait pas eu, au moins, un d'entre eux qui était allé voir au bureau de circonscription pour faire : C'est quoi, ce projet-là, puis que l'enquête n'avait pas été faite par la députée pour dire c'est quoi, ce projet-là, puis de se rendre compte qu'il n'y avait aucun projet dans ce bâtiment-là puis que finalement le propriétaire avait utilisé un motif à tort, bien, ces gens-là auraient été évincés.

Ça fait que moi, je... Ceci existe déjà. Ça s'est passé dans la circonscription de Verdun, utiliser un faux motif de projet d'organisme à but non lucratif.

Ça fait que moi, je nous suggère de ne pas prévoir cette disposition-là d'exception que ma collègue semble vouloir proposer, parce que ça ouvrirait la porte à des tentatives immorales, comme celle-là, de chercher une voie de contournement du moratoire. Puis moi, ça, ça m'inquiète, d'autant plus que c'est une pratique qui a déjà été tentée, là, par des propriétaires, là. De fait, ça a été médiatisé, par ailleurs, dans Verdun, là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : On est juste sur l'amendement, il n'y a pas encore d'autre proposition, là. Alors, on va rester sur l'amendement.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : C'est ça. Il n'y a pas d'amendement encore, là. On est toujours sur l'article 1.

Des voix : ...

Mme Labrie : Non, mais j'indique que moi, en tout cas, je serais défavorable à créer une exception comme celle-là, parce que je pense que ça ouvre une brèche qui pourrait générer des abus. Puis on a vu des situations comme celles-là déjà.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Parfait. Mme la députée.

Mme Dufour : Oui, merci. Bien, écoutez, vous l'avez... la députée de Sherbrooke l'a mentionné, c'est une situation, disons, frauduleuse, faux motifs. Et, des faux motifs, il y en aura d'autres sûrement, parce que c'est la nature humaine, des fois, d'essayer de détourner. Puis un des motifs qui va rester permis, c'est de l'éviction pour démolition, par exemple.

Donc, on serait... on se transporte en 2025, le cas que la députée de Verdun a vécu, bien, à ce moment-là, ça pourrait être... bien, au lieu de recevoir pour logement social, il recevrait une note que c'est une éviction pour faire une démolition. Donc, la même situation pourrait intervenir déjà. Là, c'est de permettre, pour ne pas brimer des gens qui, de bonne foi, vont vouloir faire des projets qui vont vraiment être pour le bien commun, pour des cas de fraude qui, de toute façon, risquent d'arriver pour ces gens-là. Parce que, si ces gens-là ont tenté, dans le passé, de détourner la loi, ils tenteront, d'une autre façon, de le faire.

Donc, moi, ce que je soulève, c'est qu'il y a des projets qui pourraient être pénalisés, la façon que c'est écrit présentement, et qu'on devrait se donner une porte de sortie dans le cas où... puis que la personne, on lui offre tout ce qu'il y a à offrir, là, pour ne pas que ce soit une éviction dramatique, mais qu'elle refuse tout de même et qu'elle empêche un projet, c'est là que j'ai peut-être un enjeu, là. Puis, tu sais, je peux imaginer, là, que ça pourrait faire les nouvelles...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que...

Mme Dufour : ...qu'on priverait, par exemple, d'une... une ressource intermédiaire, par exemple, alors que ma collègue... Tu sais, on voit qu'il y a tellement de besoins chez les aînés, mais aussi chez les personnes, par exemple, à mobilité réduite. Il y a tellement de besoins de ressources intermédiaires, il y a un risque de se priver de potentiel, là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 1? Oui, allez-y.

Mme Labrie : Je vais être très brève, mais effectivement, comme ma collègue l'a mentionné, les gens vont chercher un chemin, hein, pour essayer de contourner le moratoire. On peut penser que certains vont évoquer... vont utiliser frauduleusement une reprise de logement pour faire sortir un locataire sans que ce soit effectivement une reprise de logement, puis des locataires pourraient se faire avoir de cette manière-là.

Donc, j'aimerais juste, peut-être, que M. Simard nous éclaire sur qu'est-ce qui est fait, là, du côté du tribunal du logement pour faire des vérifications, là. Par exemple, est-ce qu'on peut manifester très clairement, là, que des vérifications sont faites, que quand les gens demandent une reprise de logement, que c'était bel et bien pour une reprise de logement et qu'on s'assure d'éviter que ce soit une brèche que les gens utilisent, là, sans que ce soit légitime, puis qu'il n'y ait pas de vérification qui soit faite, jamais, en fait? Est-ce qu'on peut nous confirmer qu'il y aura des vérifications qui vont être faites par le TAL, peut-être dans l'année qui suit, par exemple, pour s'assurer que c'était bel et bien une reprise?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Allez-y.

M. Simard (Patrick) : Merci, Mme la Présidente. Alors, rappelons-nous peut-être la règle lorsque quelqu'un reçoit un avis de reprise. À défaut de réponse, le locateur doit entreprendre une démarche comptable. Le locataire répond en disant : Je m'y objecte. Le locateur doit également faire une démarche comptable. Et, dans ce cadre-là, les juges du tribunal sont appelés à questionner les parties, à voir la véracité des propos, la vraisemblance du projet. Et même au-delà de ça, la jurisprudence a été développée de manière assez stricte chez nous maintenant, où est-ce que le bénéficiaire de la reprise doit également être présent au moment de l'audience pour que la crédibilité de ce bénéficiaire soit également testée par le tribunal.

Donc, c'est dans ce cadre-là que les interventions se font, et je pense qu'on a de grands succès par cette analyse-là au départ. Il n'y a aucun tribunal cependant que je puisse imaginer... j'allais dire connaître, mais même imaginer qui fait le suivi de ses décisions, cependant. Alors, c'est là que s'arrête l'intervention du TAL. Mais évidemment, dans la mesure où la vraisemblance du projet apparaît au TAL, la qualité de la démonstration nous permet d'autoriser

la reprise, mais que dans les faits, elle ne se réalise pas, rappelons-nous que le locateur doit demander la permission avant de le remettre sur le marché, où est-ce qu'encore une fois le TAL aura une appréciation à faire des circonstances qui amènent la... qui ont amené la reprise et l'absence de projet qui aboutit d'une part, et, d'autre part, il y a possibilité de dommages-intérêts, dommages-intérêts, également, punitifs. Je n'en ferai pas le recensement. Il s'agit de lire les journaux pour voir où le TAL se situe de plus en plus.

Alors, je pense que les mesures en place actuellement nous permettent d'accomplir correctement l'objectif que vous recherchez.

Mme Labrie : Donc, si je comprends bien, c'est systématique, que, si quelqu'un veut faire une reprise de logement, ça va se retrouver devant le TAL, et le bénéficiaire de cette reprise-là va devoir être présent, et la crédibilité de tout ça va être évaluée. Ça, c'est systématique pour chaque reprise de logement. Ça fait que ça vient quand même complexifier la tâche, là, à un propriétaire qui voudrait tenter d'invoquer ce motif-là.

M. Simard (Patrick) : Il y a évidemment l'exception de... du consentement, si on accepte la reprise, évidemment. On ne saisit pas le tribunal, s'il y a une acceptation, s'il y a un consentement entre les parties.

Mme Labrie : D'accord. À ce moment-là, je vais me permettre de suggérer fortement à la ministre, qui avait l'intention de faire une campagne d'information sur les droits des locataires, d'insister beaucoup là-dessus. Parce que moi, j'en ai vu, par exemple, des locataires, notamment des aînés, qui reçoivent un avis de reprise ou qui se font menacer de reprise alors que leur propriétaire, c'est une compagnie à numéro, là. Ce n'est pas possible qu'il fasse une reprise, mais ils se font quand même menacer de ça puis ils en ont peur. Donc, j'inviterais fortement à ce que la campagne d'information sur les droits tienne compte de ça.

Mme Duranceau : Je suis d'accord.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Le député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : ...je pense qu'en complément d'information sur la question des reprises, vous avez fort bien expliqué comment ça fonctionne. Est-ce qu'il y a une augmentation? Est-ce que vous constatez une augmentation, justement, des cas de reprise, disons, litigieux, soumis au Tribunal administratif du logement? Et quelle est, je dirais, l'issue de la majorité des cas, là, qui vous sont soumis? Est-ce qu'il y a des cas, en fait, qui sont résolus à la faveur du locataire ou est-ce que c'est davantage le locateur qui obtient gain de cause?

• (14 h 30) •

M. Simard (Patrick) : Je ne peux pas vous informer de la proportion de demandes qui réussissent ou pas devant le TAL. Et, même si j'avais ces chiffres-là, ils ne seraient pas une démonstration de quelque phénomène que ce soit, parce que ça dépend vraiment de la qualité de la présentation du dossier, la qualité de la présentation de la preuve, qualité du témoignage, les interventions des parties parfois également. Donc, je ne peux pas vous informer de ce qui réussit, de ce qui ne réussit pas.

Je serais tenté de vous dire cependant que lorsque le TAL est saisi d'une demande, vraisemblablement, on s'attend à ce qu'il y ait un enjeu et on pourrait s'attendre à ce qu'effectivement le TAL peut-être soit davantage amené à refuser peut-être la reprise qui, par ailleurs, aurait pu être acceptée par les parties. Lorsqu'on saisit le tribunal, c'est parce qu'on pense faire valoir un droit. Dans la mesure où on le démontre, bien, en principe, on aboutit à la solution recherchée, c'est-à-dire de mettre fin au projet de reprise lorsque le locataire fait cette démarche-là.

Donc, c'est tout ce que je pourrais vous offrir comme réponse, parce que c'est vraiment à chaque fois des situations qui sont analysées à la lumière des faits qui sont présentés en fonction de l'ensemble des circonstances, et il n'y a pas de règle de oui ou non, de... passez-moi l'expression, mais il n'y a pas de switch, là, «on-off» où est-ce qu'on coche les cases puis ça réussit. Il faut convaincre le juge, là, que le projet est bon. Alors, on peut en être convaincu sans réussir à convaincre l'autre, et là le projet n'aboutit pas non plus. Alors, voilà.

M. Arseneau : Oui. Bien, en fait, j'apprécie votre réponse, mais elle ne me... elle ne me satisfait pas complètement dans la mesure où ma question, c'est : Factuellement parlant, est-ce qu'on a un nombre de cas de reprises qui sont soumis au tribunal qui augmente... et évidemment, la question que je vous posais : est-ce qu'on ne peut pas craindre raisonnablement que lorsqu'on ferme la porte aux évictions, que l'on voie le nombre de reprises contestées augmenter?

Alors, moi, je voudrais savoir si on a une base de données factuelles pour que, dans deux ans et demi, quand on va regarder ce qui se passe, là, voir... de dire : Tous ceux qui voulaient faire des évictions, qui n'ont plus le droit de le faire, bien, est-ce qu'ils font des reprises illicites ou illégitimes?

Mme Duranceau : Mme la Présidente, je vais répondre. Alors, oui, c'est quelque chose qui est suivi par le tribunal. On a les données pour les reprises. Effectivement, dans le contexte... On s'entend que ça vise les gens qui sont mal intentionnés, là, de manière générale, ce dont...

M. Arseneau : Les lois en général...

Mme Duranceau : Oui, effectivement, bon.

M. Arseneau : ...effectivement, là, mettent des balises pour les gens qui ne respectent pas les règles habituelles...

Mme Duranceau : Donc, c'est ça...

M. Arseneau : ...de civilité, et ainsi de suite.

Mme Duranceau : Donc là, on peut imaginer que... Ah! bien, les ratoureux vont dire : OK, bien là, ce n'est plus une éviction, ça va être des reprises. Là, il y a des... il y a quand même des mesures, là, de mitigation, de tout ça, mais effectivement, on va être capables... on va être capables de les suivre.

Par ailleurs, on voit ces chiffres-là augmenter aussi, de reprises, parce que le contexte, il est ce qu'il est. Les gens reprennent parfois pour loger un enfant, parce que finalement l'enfant en question n'est pas capable de trouver un logement abordable ailleurs, alors c'est les parents qui finissent par fournir le logement. Alors, on le voit, compte tenu du contexte aussi, pas toujours parce que les fins sont... tu sais, les gens sont de mauvaise foi, mais parce que les gens... un peu, charité bien ordonnée commence par soi-même, donc ils vont regarder à loger leur famille avant. Ça fait qu'il va falloir... il va falloir être capables de distinguer les bons cas des mauvais cas, là, je dirais.

M. Arseneau : Oui, mais encore une fois, ma question : Est-ce que cette information-là est généralement disponible pour le public et pour les législateurs ou est-ce que vous détenez de l'information que vous pouvez déposer à la commission pour s'assurer de voir quel est l'état de la situation aujourd'hui, idéalement avec un regard sur les cinq dernières années, pour qu'on puisse, dans trois ans, voir comment le phénomène a évolué?

M. Simard (Patrick) : Alors, oui, effectivement, ce sont des données publiques qui sont même contenues au rapport annuel de gestion du tribunal. Vous avez également les données les plus à jour qui ont été déposées lors de l'étude des crédits également.

Peut-être pour fins de réflexion, alimenter davantage votre réflexion, les reprises de logement ont crû, de 2023 à 2024, de 10,7 %, donc disons 11 %, mais les évictions, ce dont on parle aujourd'hui, ont crû de 40 %. Alors, on voit que ce sont des phénomènes qui sont peu apparentés nécessairement, là, les uns aux autres, là. Alors, il y a davantage d'évictions maintenant, en proportion, là, par rapport aux autres années, que de reprises. Donc, il y a une... il y a quand même là un élément de réflexion important à retenir, je crois.

M. Arseneau : D'accord, merci. Bien, on ira consulter ces chiffres-là, là. Je suis désolé, j'aurais pu le faire avant l'intervention d'aujourd'hui, mais on était sur d'autres projets de loi, vous le comprendrez.

Maintenant, est-ce que l'information sur laquelle je voulais aussi obtenir davantage d'explications, l'information concernant le résultat des démarches auprès du TAL concernant les reprises... Vous m'avez répondu, sur le plan qualitatif, que chaque cas est différent, mais n'empêche, est-ce qu'on a de l'information à savoir si, sur 100 % des cas, on a 99 % de chances d'être entendu et d'avoir... voir notre requête acceptée si on est d'un côté ou de l'autre? Est-ce que ça, ces informations-là sont disponibles?

Je comprends que chaque cas est séparé ou... est différent, est apprécié selon la preuve, et ainsi de suite, mais je vous soumetts bien respectueusement que, si on avait ce... des données de cet ordre-là et on en avait sur la question, par exemple, des agressions sexuelles, bien, qu'on a pu, à un moment donné, tirer un certain nombre d'observations et mettre en place des mesures qui font en sorte que ce type d'agression là est traité par un tribunal spécial. C'est exactement ce qu'on a décidé de faire comme Assemblée nationale. Alors, je pense que ce n'est pas une information qui est, disons, superflue à obtenir au moment où on s'apprête à suspendre une partie de l'application du Code civil.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Peut-être certains pourraient juger utile cette information-là, mais j'en ai davantage sur la qualité des conclusions qu'on pourrait en tirer. Je vous donne un exemple fort simple. Vous avez un projet de reprise, mais vous y croyez un... vous y croyez peu, on va dire ça comme ça. Je ne dirai pas que c'est illégal, mais vous y croyez peu, et tout à coup, vous abandonnez votre recours, vous ne venez pas devant le TAL, vous allez le comptabiliser comme étant un projet rejeté. Est-ce que c'est de la qualité quant à l'information utile à prendre une décision comme législateur? Moi, en tout cas, je vous soumetts la réflexion que peut-être que non. Vous avez un...

M. Arseneau : Mais je vous inviterais à nous laisser maîtres de l'observation...

M. Simard (Patrick) : Bien sûr.

M. Arseneau : ...du jugement sur la qualité et de simplement répondre à la question, à savoir : Est-ce que ces données brutes là existent? Est-ce que vous pouvez les déposer, les soumettre à la commission?

M. Simard (Patrick) : Alors, la réponse à ça, c'est non. Nous n'avons pas ce genre d'études là, d'analyses. On n'a jamais fait ça pour la raison que je viens d'évoquer.

M. Arseneau : OK. Cette information-là serait disponible, mais elle n'est pas compilée, si je comprends bien.

M. Simard (Patrick) : Il faudrait lire chacun des jugements pour voir l'issue de chacun des jugements, et je serais tenté de vous dire... et comprendre pourquoi également on arrive à ces conclusions-là.

M. Arseneau : D'accord. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article 1? Mme la députée.

Mme Dufour : Oui. Merci, Mme la Présidente. Je vais revenir sur les subdivisions. Comme je le mentionnais, je ne pense pas qu'on puisse se permettre de perdre des opportunités d'ajouter des logements lorsque la personne qui est dans les lieux peut être relocalisée dans les mêmes conditions. Donc, il y a un amendement, là, qui est... qui a été envoyé, là, pour...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que nous avons reçu l'amendement? On n'a pas reçu l'amendement encore.

Mme Dufour : Donc, peut-être juste suspendre quelques instants, là. Il est en route.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, d'ici quelques instants, nous allons avoir l'amendement. Je vais suspendre, le temps que le fax arrive.

(Suspension de la séance à 14 h 40)

(Reprise à 14 h 43)

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : À l'ordre, s'il vous plaît! La commission reprend ses travaux. Donc, la magie ayant opéré, nous avons l'amendement déposé par la députée des Mille-Îles. Je vous demanderais d'en faire la lecture.

Mme Dufour : Merci. La magie qui s'appelle l'Internet.

«Malgré l'article...» Non, pardon. L'article 1 : Modifier l'article 1 du projet de loi, par l'insertion, à la fin du premier alinéa du suivant :

«Malgré le premier alinéa, un locateur peut subdiviser un logement s'il garantit au locataire un autre logement avec des conditions équivalentes à celles qu'il détient au moment de la réception de l'avis et que les conditions prévues au bail en cours seront respectées.»

L'article se lirait comme suit :

Malgré l'article 1959 du Code civil, aucun locataire ne peut être évincé d'un logement avant — la date, donc on sait que c'est trois ans — aux fins... la... (indiquer la date qui suit de trois ans celle de la sanction de la présente loi) aux fins prévues à cet article.

«Malgré le premier alinéa, un locateur peut subdiviser un logement s'il garantit au locataire un autre logement avec des conditions équivalentes à celles qu'il détient au moment de la réception de l'avis et que les conditions prévues au bail en cours seront respectées.»

Donc, l'objectif, Mme la Présidente, de cette proposition, c'est de ne pas empêcher, dans le fond, des projets qui pourraient augmenter le nombre de logements, mais dans le cas où la personne qui est dans le logement présent n'acceptait pas l'entente, et donc... mais qu'on lui offrait les conditions équivalentes à celles qu'elle a... et puis là, «par conditions équivalentes», c'est non seulement le coût du loyer, mais c'est aussi la localisation.

Donc, c'est pour permettre, c'est ça, de ne pas freiner certains projets qui pourraient avoir besoin de relocaliser des gens, donc de les évincer, s'ils n'acceptaient pas cette relocalisation-là, ce qui risque d'arriver dans trois ans, à la fin du moratoire, de toute façon. Donc, c'est pour pouvoir augmenter le nombre de logements. C'est pour ça que je le... Ce n'est pas une exemption que je permettrais sur d'autres types de changement, là, comme le changement commercial. C'est vraiment seulement pour la subdivision que je le propose, pour tous les échanges qu'on a eus tout à l'heure. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, je vais rester sur ma position puis je vais expliquer pourquoi. La proposition qu'on a faite, elle a le mérite d'être simple. Quand c'est simple, les gens comprennent, puis là c'est ça qu'on veut, c'est que les gens comprennent qu'ils sont protégés. On veut baisser le niveau de stress. Alors là, venir introduire trop de subtilité, ça me préoccupe.

Par ailleurs, tu sais, on peut mettre beaucoup l'accent sur la notion de subdivision, mais actuellement, dans des... de manière générale, dans les grands logements ou... en tout cas, ce n'est pas une règle, là, mais grand logement, ça permet de loger des familles, puis tout ça. On l'a vu, là, des cas où quelqu'un voulait reprendre un logement

qui logeait une famille puis il voulait le subdiviser pour supposément contribuer à l'effort de guerre pour la crise du logement. Ça provoquait finalement un déracinement de la famille qu'il fallait qui s'en aille ailleurs, peut-être dans un logement équivalent, mais plus dans le même quartier. Là, on veut mettre une pause, une pause sur tout pour que...

Puis je le sais, là, bien, moi, la première, là, je suis très, très en faveur de l'aspect économique de la chose, mais dans les circonstances, je pense, c'est un cas qui demeure, où est-ce que... ce que vous soulevez, là, d'un OBNL, il faudrait faire quelque chose, ça demeure théorique. Puis, si ça survenait, bien, on est dans un contexte de bienveillance, probablement, puis que les choses... Moi, je prends le risque que les choses vont se faire comme il faut dans ce cas-là puis qui vont... on va trouver une solution, puis ça n'a pas besoin d'être dans la loi, que, si les gens sont de bonne foi, là, ça va se faire. Je préfère un moratoire qui demeure simple à comprendre, qu'il n'y a pas d'exception... puis qu'encore nos ratoureux dont on parlait ne vont pas essayer de se servir de faux prétextes. Déjà, ils vont trouver d'autres choses, là, présumément. On garde celui-là simple à comprendre pour les gens qui n'ont pas ces débats-là comme on a à tous les jours. Alors, c'est ma position, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci.

Mme Dufour : Bien, merci, Mme la Présidente. Bien, évidemment, je comprends le besoin, là, qu'il y a des familles... puis ce n'est pas l'idée d'évincer des familles. C'est plutôt qu'il peut y avoir, dans certains secteurs, des cas, par exemple... je donnais l'exemple de très grandes maisons, où il n'y a plus les familles de huit enfants qu'on a... qu'il y a eu à une certaine époque, là, par exemple, dans des villages où il y a des maisons patrimoniales importantes, puis que, là, ça pourrait devenir, par exemple, une ressource intermédiaire et qu'il y a une personne qui habite là. Bien, tu sais, cette personne-là pourrait peut-être laisser sa place à des projets comme ça.

Donc, l'idée, c'est simplement de ne pas empêcher la... des projets qui pourraient permettre d'enlever de la pression, justement, dans certains secteurs, en augmentant le nombre de logements disponibles... et dans les conditions équivalentes implique, à mon sens... puis ça, on peut le préciser si c'est nécessaire, mais dans un... dans le même quartier, là, dans le même secteur. Et sinon, c'est ça, ça pourrait être précisé davantage aussi, là. Je n'ai pas d'enjeu à le modifier, là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'amendement? Mme la députée de Sherbrooke?

Mme Labrie : Je comprends que ça peut avoir l'air d'une bonne idée. Je pense que c'est une fausse bonne idée. Il y a une rareté extrême de logements pour les familles actuellement au Québec, en particulier pour les grandes familles. C'est d'une rareté, là, inouïe. Ce n'est pas rare, dans une ville comme Sherbrooke, par exemple, où tu as une famille nombreuse avec plusieurs enfants, là, notamment des familles d'origine immigrante, qui vont devoir utiliser deux logements, idéalement un à côté de l'autre puis dans la même bâtisse, parce qu'ils ne sont pas capables de se loger tous dans le même logement tellement il manque de grands logements. Moi, j'ai entendu plusieurs fois des histoires comme celle-là chez nous.

Par ailleurs, les programmes de financement de logements sociaux, là, notamment le PHAQ, ont le défaut de prioriser des projets qui livrent le plus de portes. Et donc, généralement, ça va être des petits logements comme des deux... des trois et demi très souvent. Ça favorise assez peu, là, le développement de projets qui permettent de loger à coût abordable des grandes familles, voire des très grandes familles.

Donc, les logements sur le marché privé qui permettent de loger des grandes familles, on en a absolument besoin. Ce n'est pas juste de créer plus de logements dont on a besoin, là, c'est d'avoir des logements qui répondent à différents types de besoins. Puis, même si au premier regard, on peut se dire : Ah! il faudrait permettre des subdivisions, ça va permettre d'avoir plus de logements, on met à risque de conserver des logements de plus grande taille, dont on a cruellement besoin actuellement, et qui sont très absents sur le marché, et qui sont très peu développés, par ailleurs, par les programmes de logements sociaux.

Ça fait que j'en profite pour sensibiliser la ministre aussi. Moi, on me l'a signalé que le programme du PHAQ ne favorise pas du tout, là, de développer des projets pour les grandes familles dans ses paramètres actuels de financement. Ça favorise plutôt de créer des projets où il y aura le plus de portes possible pour les montants. C'est un problème. C'est un problème parce que des besoins pour les grandes familles, il y en a. Donc, moi, je suis contre cet amendement puis j'invite à ce qu'on fasse tout ce qu'on peut pour préserver des logements pour les familles.

• (14 h 50) •

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement? Mme la députée.

Mme Dufour : Oui, merci. Bien, des fois, comme je le disais, des fois, c'est... ce n'est pas... un grand logement, par exemple, il y a dans des secteurs qu'il n'y a plus les gens pour l'occuper. Puis là je parlais, par exemple, d'un village qui est en train de... puis je dis un village, un endroit où il y a un secteur patrimonial. Par exemple, il y a des très grandes maisons d'une autre époque, lorsque les familles étaient très nombreuses. Tu sais, mon papa, c'était le 11e d'une famille. La maison était vaste et il y en avait, des chambres, mais... OK, oui, il y a encore des familles, mais dans ces secteurs-là, généralement, il n'y a plus des familles avec 11 enfants. Donc, est-ce qu'on peut faire profiter...

Par exemple, tu sais, si ce type de maison là, on souhaitait le transformer pour faire une ressource intermédiaire, bien là, ce ne serait pas permis pendant trois ans si la personne qui loue la propriété présentement n'accepte pas de

déménager. Donc, on se met, dans le fond, de côté des possibilités. Tout ce que j’essaie de prévoir, dans le fond, c’est des effets pervers, qu’au bout du compte on va... pour venir réouvrir la loi pour modifier plus tard parce qu’on va dire : Hé! câline! on n’y avait pas pensé. On essaie d’y penser, là, d’avance. C’est juste ça.

Donc, j’en suis consciente qu’il manque de logements pour les familles puis je l’ai dit à plusieurs reprises. Je suis pas mal certaine, je l’ai même mentionné à la ministre dans des interventions qu’on a eues ensemble. Donc, ça fait partie d’une réalité. Il manque de logements pour les familles.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j’ai d’autres interventions sur l’amendement? Alors, si je n’ai pas d’autre intervention, nous allons passer l’amendement aux voix. Est-il adopté?

Une voix : Un vote par appel nominal.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Un vote par appel nominal. Mme la secrétaire.

La Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Pour.

La Secrétaire : Mme Caron (La Pinière)?

Mme Caron : Pour.

La Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

La Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

La Secrétaire : Mme Boivin Roy (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Boivin Roy : Contre.

La Secrétaire : Mme Schmaltz (Vimont)?

Mme Schmaltz : Contre.

La Secrétaire : Mme Tardif (Laviolette—Saint-Maurice)?

Mme Tardif : Contre.

La Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

La Secrétaire : Mme Labrie (Sherbrooke)?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme Labrie (Sherbrooke)?

Mme Labrie : Contre.

Le Secrétaire : M. Arseneau (Îles-de-la-Madeleine)?

M. Arseneau : Contre.

La Secrétaire : Mme Lecours (Les Plaines)?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Abstention. Alors, l’amendement est rejeté.

Nous revenons à l’article 1. Est-ce que j’ai d’autres interventions sur l’article 1? Alors, si je n’ai pas d’autre intervention sur l’article 1, est-ce que l’article 1 est adopté?

Une voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Pardon?

Mme Dufour : J'aurais une question, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Ah! d'accord. Allez-y.

Mme Dufour : Je voulais juste voir comment on envisage... parce qu'on a eu des discussions tout à l'heure, mais je ne suis pas certaine qu'on ait conclu sur une façon. Comment on va rendre compte de la... je ne sais pas comment le dire, là, pas l'utilité, de la... Plutôt, comment on va savoir si, au bout des trois ans, on compte le prolonger? Est-ce qu'on va faire un suivi par année, voir s'il y a un impact? Tu sais, par exemple, si... Tout à l'heure, on parlait des investissements. Si on voit qu'il y avait une baisse des investissements puis que les gens disaient : Bien, les gens ne construisent pas à cause de ça, puis que là, on... Tu sais, à quel... Comment on va le suivre, ça, savoir s'il y a un impact?

Mme Duranceau : Bien, ça va être l'ensemble de l'oeuvre, un peu comme on a... On s'est rendus là pour proposer une telle mesure. Tu sais, je pense que, bon, évidemment, on a entendu amplement les comités logement nous faire des commentaires, les oppositions, on... La discussion n'est pas finie, là, la crise du logement n'est pas réglée. Alors, on va continuer d'avoir cette discussion-là, de le surveiller. On est dans l'agilité puis dans... tu sais, je veux dire, ce n'est pas fixé dans le béton, là. Alors, on va rester à l'affût. On va suivre aussi les données des taux d'inoccupation. On va voir le nombre de projets de construction. On va suivre ça aussi avec l'APCHQ, l'ensemble des projets qui sortent.

Alors, c'est un ensemble de données qui vont nous permettre de réévaluer la situation, mais ce n'est pas... Donc, construction, livraison des projets de logements sociaux abordables, taux d'inoccupation, évidemment l'expérience terrain de tout le monde ici, autour de la table, nos relations avec la FQM, avec l'UMQ. C'est l'ensemble des joueurs, là, qui vont nous dire comment ça se passe sur le terrain, puis on va réévaluer en fonction de ça, mais ce n'est pas une science exacte, là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres interventions? Mme la députée de La Pinière.

Mme Caron : Merci, Mme la Présidente. Alors, est-ce que ça veut dire que... parce que vous avez parlé d'un ensemble de données, mais est-ce qu'il y a un moyen de tenir un tableau de bord. On sait qu'on aime les tableaux de bord, de certaines données, soit... je ne sais pas, le... tantôt, on parlait des pourcentages qui se retrouvent au TAL, de combien de dossiers sont des reprises ou tout ça? Est-ce qu'il va y avoir un suivi de ces données-là pour voir est-ce qu'il y a quelque chose qui augmente ou qui descend? Est-ce que ça peut être une indication? Est-ce que, par exemple, ça pourrait être rendu public comme un tableau de bord sur plein d'autres choses? Parce que, sinon, j'ai l'impression, puis vous me corrigerez si je comprends mal, que le seul indicateur, ça va être le taux d'inoccupation pour savoir si on arrête au bout d'un an et demi parce que ça... le taux d'inoccupation a augmenté.

Alors, est-ce qu'il va y avoir autre chose de données concrètes que le... ce 3 % de taux d'inoccupation pour décider si la mesure... le moratoire continue effectivement partout pendant trois ans ou bien s'il est levé à certains endroits?

Mme Duranceau : Bien, comme je viens de mentionner, ce n'est pas une science exacte. Ça, c'est mon travail à tous les jours de suivre toutes les données sur le sujet. Alors, il y a le taux d'inoccupation. Il y a le nombre d'unités qui sont construites, là, donc les mises en chantier annuelles. Il y a les projets de logements sociaux et abordables qu'on sort. Alors, on va continuer de suivre tout ça. Là, ils ne sont pas ramassés à un endroit, ça peut faire partie des... Nécessairement, à chaque jour, ou à chaque mois, à chaque trimestre, on regarde ça, là. Donc, ça fait partie de nos outils de gestion au quotidien, là, je vous dirais. Alors, on n'a pas prévu, là, de rendre ça plus disponible que ce l'est déjà, là. C'est des données qui sont publiques, là.

Mme Caron : OK. Puis est-ce que ce type de moratoire là a été fait dans d'autres législations? Est-ce que vous savez ou si c'est...

Mme Duranceau : C'est la première fois qu'on fait ça, là, si je ne me trompe pas.

Mme Caron : Ici, oui, c'est ça, c'est la première fois, mais c'est...

Mme Duranceau : Oui, oui, oui.

Mme Caron : ...c'est unique au Québec?

Mme Duranceau : Vous voulez dire dans d'autres pays et dans d'autres...

Mme Caron : Dans d'autres...

Mme Duranceau : ...ou d'autres provinces?

Mme Caron : Oui, c'est ça, dans d'autres provinces ou d'autres... puis voir s'il y a eu...

Mme Duranceau : Généralement, on est avant-gardiste au...

Mme Caron : Innovant?

Mme Duranceau : Oui, on est innovant au Québec là-dessus. Ils nous regardent.

Une voix : ...

Mme Duranceau : Au Canada, c'est...

Une voix : ...

Mme Duranceau : Ah! on est les premiers au Canada, encore une fois.

Mme Caron : D'accord. OK. Parce que... Je posais la question parce que ça aurait été intéressant de voir s'il y a... si eux avaient une...

Mme Duranceau : L'impact.

Mme Caron : Oui, l'impact, évidemment, puis s'ils avaient une façon de tenir l'information pour...

Mme Duranceau : Bien, on va les... Tu sais, ça va nous en prendre, des indicateurs, là. On va les suivre, là. Ce n'est pas prévu dans la loi. C'est une bonne... des bons outils de gestion, alors...

Mme Caron : OK. Puis on a parlé du Canada, mais est-ce que vous savez si, aux États-Unis, il y a des États où ils auraient fait ça, ou ce n'est pas... ou ailleurs dans le monde, ou...

Mme Duranceau : Non, on ne le sait pas.

Mme Caron : Ce n'est pas...

Mme Duranceau : On ne le sait pas.

Mme Caron : On n'a pas cette information-là.

Mme Duranceau : Généralement, ils sont moins interventionnistes que nous, les États... les Américains, ça fait que...

Mme Caron : OK. Donc, il n'y a pas de recherche qui a été faite là-dessus.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. J'ai deux interventions. Le député des Îles-de-la-Madeleine, et je vous...

Mme Labrie : ...mon collègue des Îles-de-la-Madeleine aussi, mais...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : J'y vais par ordre. Il avait levé la main. Je vous passe la parole après.

Mme Labrie : Ah! OK. Parfait.

M. Arseneau : Oui, c'est ça. Je voulais déposer un amendement.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Là, je suis sur l'article 1. On est toujours sur l'article 1. Est-ce que vous avez des interventions sur l'article 1? Vous dites... Vous voulez déposer un amendement? Parce que je vais laisser la parole à la députée de Sherbrooke.

M. Arseneau : Oui, d'accord. Je...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : C'est bon? Allez-y.

M. Arseneau : Je veux juste valider. Si je veux déposer un amendement, en fait, qui constituerait l'article 1.1, est-ce que je le fais...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Ça va être après.

M. Arseneau : ...pendant la discussion ou après l'adoption?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Juste tout de suite après l'adoption.

M. Arseneau : D'accord, c'est ça. Bien, je vous l'annonce. Je voulais juste être certain que ça puisse s'insérer dans... au débat. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Oui. À Seattle, ils ont déjà eu un moratoire sur les évictions puis ils avaient dû le prolonger par ailleurs, parce que ça ne s'était pas réglé aussi vite que prévu. Là, je n'ai pas les détails sur combien de temps ça avait duré. Mais je l'entends, la préoccupation des collègues, là, sur le suivi, en fait, là, de ces mesures-là. C'est vrai que c'est exceptionnel, ce qu'on est en train de faire ensemble en ce moment.

Moi, je vais avoir un amendement plus tard, je pense que c'est 11.1, je le dis d'avance aux collègues, pour qu'on puisse faire rapport à mi-chemin des dispositions de ce projet de loi là en déposant un rapport à l'Assemblée nationale, parce que je pense qu'effectivement il faut mesurer aussi c'est quoi, les impacts, là, qu'il va y avoir sur le marché et sur la crise, essentiellement voir si ça marche puis qu'est-ce que ça donne comme résultats. Donc, j'avise d'avance qu'à 11.1 on arrivera avec ça.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Parfait. Est-ce que j'ai encore des interventions sur l'article 1? Oui, Mme la députée.

• (15 heures) •

Mme Dufour : Merci. J'apprécie la réponse de la députée de Sherbrooke, l'éclairage comme quoi ça a été fait à Seattle, un moratoire sur les évictions. Je suis étonnée qu'on n'ait pas étudié le cas du côté du gouvernement, qu'on nous propose cette mesure-là, mais que ce n'est pas mentionné dans l'analyse d'impact réglementaire puis qu'on n'ait pas regardé. Est-ce qu'on a des détails? Est-ce que... quelqu'un pour nous dire quels ont été les effets à Seattle? Je comprends qu'on innove, mais ce serait bien de savoir, ceux qui l'ont fait avant nous, si ça a été positif ou négatif puis, au bout du compte, ça a duré combien de temps.

Mme Labrie : C'était beaucoup plus restreint, là. C'était concernant les évictions pendant l'année scolaire, là, quand il y avait des enfants impliqués, là. Je n'ai pas les détails, là, mais c'était beaucoup plus ciblé, là, comme moratoire que ce dont on discute en ce moment. Ça fait que je ne pense pas qu'il soit comparable vraiment.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, ce n'est pas comparable. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article 1? Oui.

Mme Dufour : Donc, juste pour bien reposer la question, là, il n'y a pas eu de recherche, de la part du gouvernement, pour savoir si ça a été fait ailleurs dans le monde. On a regardé juste le Canada puis on n'a pas regardé... Tu sais, il y a une multitude de législations, là, la Nouvelle-Zélande, par exemple, qu'on peut regarder, qui sont avant-gardistes. Mais là, ce que je comprends, c'est qu'on n'a pas été voir ce qui a été fait ailleurs dans le monde ou on l'a faite, la recherche, puis on nous dit que ça n'a pas été fait nulle part ailleurs? C'est ce que je veux juste comprendre.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : J'aimerais ça qu'on n'insinue pas que le travail n'a pas été fait. Il y a une équipe qui a travaillé très fort là-dessus. Première des choses.

Deuxième des choses, on a dit : Au Canada, c'est nous autres qui avons été précurseurs là-dedans.

Troisième chose, je vais laisser mon sous-ministre répondre en matière de recherche et législation à cet égard-là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Allez-y.

M. Paradis (Nicolas) : Merci. Merci, Mme la Présidente. Dans toutes les interventions législatives, il y a un examen de droit comparatif qui est effectué. La grande difficulté qui peut se poser ici, dans le cas présent, c'est... comme vous le savez, nous avons un code civil, nous sommes dans une dynamique civiliste. La comparaison qui peut se faire, donc, avec les lois applicables dans les autres États, les autres juridictions se font sur des paramètres souvent différents. Donc, c'est difficile de comparer vraiment un contexte, disposition ou une mesure de la même manière, parce que les causes, en termes de gestion d'éviction, ne seront pas exactement les mêmes.

Ça fait que c'est difficile de se placer pour dire : Oui, on a un parallèle exact. On a vraiment... Le côté canadien a fait l'objet d'un examen plus approfondi. On sait qu'il y a des moratoires aussi qui ont été effectués, comme vous savez, y compris au Québec, dans le contexte de la COVID. Est-ce qu'on peut comparer ceux-ci? Pas vraiment. Donc, je peux vous assurer que le travail gouvernemental et ministériel a été fait comme pour chaque examen, chaque travail législatif.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres interventions? Il vous reste une minute sur l'amendement.

Mme Dufour : Oui. Je veux juste reposer la question. Est-ce qu'on a trouvé, à quelque part, dans une législation, où un moratoire d'éviction a été mis en place? Puis est-ce qu'on en a vu les effets? Est-ce qu'on a regardé c'est quoi, les impacts ailleurs, ce qui a été mis en place?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : M. le sous-ministre.

M. Paradis (Nicolas) : Oui. Dans le cadre des travaux qui ont été effectués, ça ne nous a pas permis de trouver de parallèles suffisamment similaires permettant d'apprécier ou faire une comparaison qui permettrait d'éclairer par rapport à un précédent dans d'autres, effectivement, juridictions.

Mme Dufour : Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Alors, si je n'ai pas d'autre intervention sur l'article 1, l'article 1 est-il adopté?

Des voix : Adopté.

Des voix : Sur division.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté, sur division.

Une voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Ah! vous demandez le vote ou c'est sur division?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : D'accord. Alors, c'est adopté? Adopté. Maintenant, avant de passer à l'article 2, M. le député des Îles-de-la-Madeleine a un amendement à 11... à 1.1. Voilà.

M. Arseneau : C'est bien ça.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Il est dans Greffier, je crois?

M. Arseneau : On a amendé la première version, là. On a fait une précision.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Parfait.

M. Arseneau : Je ne sais pas si, Mme la secrétaire, vous avez reçu la deuxième version.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui. On va le projeter, mais je vous invite à en faire la lecture.

M. Arseneau : D'accord. Alors, évidemment, de façon cohérente avec les questions qu'on a pu poser tout à l'heure sur la période de transition qu'on veut éviter, la période de vide juridique, si d'aventure la mesure qui est mise en place, de suspension des évictions joue son rôle, je propose donc l'amendement suivant, c'est d'insérer, après l'article 1, l'article suivant :

«Le ministre responsable de l'Habitation doit, au plus tard trente mois suivant la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, faire rapport sur la mise en oeuvre de l'article 1 et le déposer à l'Assemblée nationale.»

Donc, l'article, évidemment, se... 1.1 se lirait ainsi :

«Le ministre ou la ministre responsable de l'Habitation doit, au plus tard trente mois suivant la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, faire rapport sur la mise en oeuvre de l'article 1 et le déposer à l'Assemblée nationale.»

Vous comprendrez qu'ici il n'est pas question de prescrire au ministère ou à la ministre une méthode d'évaluation de la façon dont la mesure est efficace ou non. Ça lui appartient absolument et totalement. Mais, puisque l'ouverture est là pour en rediscuter avec les élus de l'Assemblée nationale, bien, je pense que c'est la moindre des choses de se donner un cadre temporel dans lequel on peut être certains de pouvoir en discuter. Le 30 mois est à titre subjectif, évidemment, et suggestif dans la mesure où il m'apparaît raisonnable de mettre en oeuvre une mesure sur une période de deux ans et demi et se donner les derniers six mois, compte tenu évidemment, là, des pauses parlementaires, et ainsi de suite, pour à la fois produire un rapport, en faire l'analyse, partager ses conclusions avec les élus, voire avec la... des groupes de la société civile, des organisations, pour ensuite déterminer si on doit poursuivre la mesure, la bonifier, l'amender par un processus législatif qui ne peut pas se faire, là, comme on le fait présentement, là, avec un projet de loi n° 65 qui est déposé, là, après même la date de fin des dépôts de projet de loi, à la va-vite. Je pense que, si on veut travailler correctement et rigoureusement, bien, on doit se donner, justement, une période de temps pour le faire.

Évidemment, je serais intéressé d'entendre les commentaires de mes collègues, ici, de la commission, à savoir si c'est préférable de faire 24 mois, 30 mois, 32 mois. Mais de ne pas le faire me semblerait irresponsable de la part

de la commission, si on veut véritablement que cette mesure-là ait une conclusion... soit à l'effet de la... comment on dit, de la continuer, là, de la poursuivre ou de la laisser s'éteindre, tout simplement, comme le prévoit le projet de loi.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci beaucoup. Je vais donc prendre les interventions sur l'amendement introduisant l'article 1.1. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Est-ce qu'on pourrait suspendre pour avoir une discussion entre nous pour faciliter la suite des choses?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : On va suspendre quelques instants. Merci.

(Suspension de la séance à 15 h 08)

(Reprise à 15 h 17)

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : À l'ordre, s'il vous plaît! La commission reprend ses travaux. Donc, la parole était au député des Mille-Îles... je m'excuse, je vais vous... des Îles... la proximité commence à s'amener, alors des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : On couvre tous les territoires insulaires aujourd'hui.

Oui, bien, c'est ça, on a eu cette discussion-là hors caméra, mais je pense que c'est nécessaire d'expliquer le pourquoi je m'apprête à retirer cette proposition-là, là. Parce qu'on s'est entendus sur les fondements d'une mesure qui pourrait nous permettre, justement, d'évaluer ce qu'a donné le moratoire ou, en tout cas, tu sais, l'ensemble des mesures qui sont temporaires, et de le faire au temps le plus opportun et de l'inscrire au projet de loi, là où c'est le plus pertinent.

Donc, on aura l'occasion, j'imagine, d'avoir une nouvelle... un nouvel amendement qui sera déposé au cours de l'étude, un peu plus tard, donc je... et qui va dans le même sens de ce que je propose. Alors, je vais retirer mon amendement, avec votre permission, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, je comprends. Est-ce qu'il y a consentement pour retirer l'amendement?

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Consentement. Merci. On en est donc rendus à l'article 2. Mme la ministre.

Mme Duranceau : OK. Alors donc, l'article 2 dit ceci : «Le gouvernement peut soustraire de l'application de l'article 1 les logements situés sur toute partie du territoire du Québec, et ce, pour une durée déterminée ou non.»

Alors, notes explicatives. L'article 2 du projet de loi permettrait au gouvernement de soustraire de l'application du moratoire toute partie du territoire du Québec, et ce, pour toute période qu'il détermine ou pour une durée indéterminée.

Alors, bien, écoutez, c'est... l'idée, c'est de tenir compte de la diversité du territoire québécois. Puis je pense que je ne vous apprends rien, Montréal a une situation qui est particulière par rapport aux évictions. Ceci dit, tous les... tout le territoire actuellement est en bas du taux d'inoccupation, là, de 3 %. Alors là, je pense qu'en ce moment ça s'applique partout, puis il faut le faire vivre partout pour que tout le monde se sente protégé partout. Mais, s'il advenait que certaines régions n'ont plus de difficulté, certaines villes n'ont plus de difficulté puis considèrent que c'est contre-productif, compte tenu de, tu sais, ce dont on a discuté, bien, on veut se laisser le choix de pouvoir retirer le moratoire, parce que les gens, localement, vont avoir dit : Écoute, ça, pour nous, c'est... il y a plus d'effets... dans la balance des inconvénients, il y a plus d'inconvénients de maintenir le moratoire. Donc, je ne vois pas ça dans un avenir, tu sais, là, là... dans quelques mois. Je pense, il faut le faire vivre, par ailleurs.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci.

Mme Duranceau : C'est les commentaires que je peux formuler.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : On va... la députée des... Ah! j'ai une proposition de rebaptiser Mille-Îles-de-la-Madeleine ici. La députée des Mille-Îles.

• (15 h 20) •

Mme Dufour : Merci, Mme la Présidente. Ça pourrait régler les problèmes de reconfiguration de carte électorale.

Donc, je vais juste... En fait, l'article 2, l'enjeu que je vois, c'est qu'en fait il n'y a pas de... il n'y a pas de balise. Et puis, si je comprends, c'est que ça peut se faire par décret, donc en un claquement de doigts. Et on mentionne que c'est pour toute partie du territoire du Québec, donc, ça pourrait... Je comprends que la ministre a mentionné les villes, mais ça pourrait même être des quartiers ou même un lot précis, ce qui pourrait peut-être être utile dans certains cas.

Comme je disais, s'il y avait un projet qui permettrait de faire beaucoup plus de logements, par exemple, ça pourrait être une possibilité de contourner. Tu sais, je donne... Par exemple, un projet UTILE, tu sais, qui... mais qui aurait besoin d'évincer des gens, bon, ça pourrait peut-être être une solution. Mais reste qu'on n'a pas... comme il y a peu d'encadrement ici.

Donc, moi, en fait, ce que je... J'ai déposé un amendement qui a été envoyé. Ce que je suggérerais, ce que j'aimerais peut-être proposer, c'est rajouter deux mots, deux mots, puis on va le voir à l'écran, mais c'est que ce serait de pouvoir le faire «par règlement». C'est très, très simple. C'est tout simplement qu'un règlement, contrairement à un décret, bien, il y a un préavis qui est écrit puis il y a une... il y a une formule, en fait, là, habituelle, là, d'un certain nombre de temps pour qu'on puisse accueillir des réactions, donc tout simplement pour ne pas que ça se fasse en un claquement de doigts.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...l'amendement?

Mme Dufour : Oui, oui, tout à fait. Tout à fait.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Parfait. Alors, l'amendement, on va le projeter.

Mme Dufour : Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Je vais vous inviter à le lire.

Mme Dufour : Oui. Donc : L'article 2 de ce projet de loi est modifié par l'insertion, après les mots «l'application de l'article 1», des mots «, par règlement»,.

L'article se lirait comme suit :

«2. Le gouvernement peut soustraire de l'application de l'article 1, par règlement, les logements situés sur toute partie du territoire du Québec, et ce, pour une durée déterminée ou non.»

Ça n'enlève pas la latitude du gouvernement. C'est assez simple, de le faire par règlement, puis ça donne un minimum de prévisibilité, ce qu'un décret ne permet pas du tout. Donc, c'est... Je ne pense pas que ce soit exagéré, là. Je pense que c'est vraiment un minimum, compte tenu que c'est quand même... On l'a dit, l'article 1, ce sont des... c'est un pouvoir exceptionnel, de suspendre un article du Code civil, mais que dans l'article 2, on vienne dire : Bien, par contre, on se donne un privilège de faire... de l'enlever en tout temps, n'importe où, selon aucun critère, bien, au moins, par règlement, ça aligne un peu les gens sur qu'est-ce qui s'en vient... du changement.

Donc, ce serait... Ça, c'est ma proposition, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Je vais peut-être offrir un peu un contexte dans lequel on pourrait venir soustraire de l'application puis après sur le plan... par rapport à l'amendement. Puis, sur le plan administratif, je vais laisser M. Paradis commenter.

Mais, tu sais, on pourrait se poser la... être favorables à un retrait, exemple, bon, évidemment, si le taux d'inoccupation pour une région donnée a changé. Ensuite de ça, dans les données pertinentes qui pourraient démontrer que l'application du moratoire n'est plus requise, on pourrait dire : Bon, bien, si une municipalité fait face à des défis de vitalisation, puis plusieurs logements sont vacants, ça, ça pourrait être un cas, qu'il y a des récents projets de construction locatifs qui ont augmenté significativement l'offre de logements. Puis vous savez que les taux d'inoccupation, ils sont connus pour les... Pardon?

Une voix : ...

Mme Duranceau : Oui, c'est ça, de 10 000 habitants et plus. Alors, tu sais, des fois, de manière plus granulaire, on pourrait avoir une information qui est différente puis avoir un besoin de réagir différemment. Alors, c'est ça, grosso modo, c'est dans ces contextes-là où on pourrait intervenir selon les représentations qui nous seraient faites.

Sur le plan administratif, on s'est posé la question sur comment on applique ça. Puis je vais laisser M. Paradis en parler parce que c'était administratif un peu.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : M. Paradis.

M. Paradis (Nicolas) : Merci, Mme la Présidente. Dans le fond, dans l'adoption d'un règlement, comme on le sait, la Loi sur les règlements prescrit toute une procédure afférente, notamment la question de la consultation et la prépublication, donc, qui est un minimum de 45 jours. On sait aussi que la prise de règlement requiert usuellement un six mois... un six à parfois huit mois dans le délai de toutes les différentes étapes, parce que, donc, deux passages au Conseil des ministres, prépublication, période de consultation, rétroaction, bien entendu, qui s'ensuit, pour donner un sens plein et entier à l'exercice qui est ainsi effectué.

C'est dans ce contexte-là que le chemin procédural retenu avait été préconisé comme étant le décret, justement, pour... dans le contexte où on a un moratoire de trois ans. Donc, avec un... la dynamique réglementaire, compte tenu

de la procédure et des délais afférents, ça aurait équivalu à dire que, dans le fond, le pouvoir ne se serait exercé que grosso modo... que dans les deux premières années. Donc, il n'y aurait pas eu de possibilité, dans la troisième année, avec réelle effectivité, j'entends, là, parce que ça aurait été pour un mois, deux mois ou quelques mois, à terme, compte tenu de la procédure, d'où le choix du pouvoir... de la décision par décret gouvernemental.

Mme Dufour : Oui. J'imagine qu'on va se laisser du temps, même si ça se fait par décret, qu'on va laisser du temps pour ne pas que les gens visés dans le secteur en question se ramassent évincés la semaine après le décret, là, hein? Donc, j'imagine qu'il va y avoir un délai. Ce ne sera pas la semaine ou le mois suivant. Donc, il faut, d'une certaine façon, pouvoir aviser, et le règlement, c'est une façon d'avoir une certaine prévisibilité de ce qui vient.

Là, on dit : Il faut passer deux fois au Conseil des ministres. Est-ce que c'est procédural ou est-ce que c'est la façon de faire? Tu sais, parce qu'on s'entend que c'est... ça pourrait être assez express, là, comme passage, là, dans ces cas-ci, là. On s'entend que c'est... Un décret... J'imagine que, de toute façon, il faut aussi avoir l'aval du Conseil des ministres, là, pour déposer un décret, là. J'imagine qu'on ne fait pas ça, même quand on est ministre, sans consulter personne. Donc, ce passage-là, il est nécessaire, de toute façon, donc, mais la procédure, le 45 jours, je ne vous le cacherai pas, c'est ce qui était visé en prenant par règlement parce que ça permet d'au moins que les gens puissent réagir. Puis, si jamais il y avait des commentaires qui étaient émis, qui peut-être pourraient remettre en question même la position, bien, ce serait déjà ça de gagné, que plutôt de le découvrir après que le décret ait été pris puis que ce soit déjà suspendu, le moratoire, là. Donc, ça a l'avantage d'au moins faire une mini, très courte, très petite consultation, mais au moins une. Donc, ça éviterait peut-être des erreurs futures.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Je vais écouter les autres questions.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Avant, j'avais M. le député des Îles-de-la-Madeleine et je reviens à vous, madame.

M. Arseneau : Bien, c'est ça, c'est des questions de clarification. Parce qu'ici on n'indique pas, dans l'article 2 original, la façon de faire, mais on comprend que, on vient d'en discuter, c'est par décret. Je voulais juste savoir... Puis je comprends l'explication, à savoir que le règlement, c'est une période qui serait passablement longue, alors qu'on n'a que trois ans d'application pour le moratoire.

Mais je voulais savoir : La procédure qui est induite par l'article 2, est-ce qu'elle est différente de celle prévue à l'article 11, d'une publication d'un avis dans la *Gazette officielle*? Est-ce qu'on pourrait nous clarifier, là? Parce que souvent, dans la *Gazette officielle*, c'est là qu'on peut lire les décrets, un avis, un décret. Juste pour les fins de compréhension.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...

M. Paradis (Nicolas) : ...la Présidente. Donc, oui, effectivement, la procédure est bien différente. À l'article 2, c'est un décret, donc décision prise par le Conseil des ministres et qui... ultimement est publié, le décret, à la *Gazette officielle*, vous avez raison pour ce volet-là, également. Et, quant à l'avis qui est pris, c'est un avis ministériel qui constate une situation, donc, à l'égard du fait que le taux, à l'article 11... le taux d'inoccupation est atteint. Donc, c'est un avis seulement ministériel, on n'a pas besoin d'aller au Conseil des ministres, qui est publié à la *Gazette officielle*. Donc, ce n'est pas le même... les mêmes procédures, la même formalité, là. Il n'y a pas de décision du gouvernement qui est prise à cette fin-là.

M. Arseneau : D'accord. Merci beaucoup pour l'explication.

Sinon, pour ce qui est de l'ajout de «par règlement» sur l'amendement de ma collègue, je n'ai pas d'autre question. J'aurai des questions sur l'article initial. On y reviendra tout à l'heure, ou je peux...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci.

M. Arseneau : Oui. On y reviendra.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée de La Pinière.

Mme Caron : Merci, Mme la Présidente. En fait, sur... Je voulais appuyer l'amendement de ma collègue des Mille-Îles parce que l'article 2 est... sans l'amendement, est très large. Le territoire n'est pas défini. Ça peut être aussi bien une région administrative, une municipalité de moins de 10 000 habitants, un quartier, une rue, un coin de rue. Alors, c'est très vaste. Et, si c'est par décret... et, non plus, on n'a pas les critères, dans quels cas est-ce que... Est-ce que le taux d'inoccupation serait, dans ce cas-ci, le seul critère qui ferait que le ou la ministre pourrait décréter que le territoire en question n'est plus soumis au moratoire? Donc, il n'y a pas de définition de «territoire», il n'y a pas de définition de «critère» et il n'y a pas non plus de, sauf erreur, là... il n'y a pas de publicité. Et, par «publicité», j'entends que les personnes concernées, le voisinage ou les gens, même, qui habitent les immeubles ne seraient pas nécessairement informés parce que tout passerait par décret.

Alors, je pense que... Je comprends l'objectif de rapidité, que ça roule et que ça ne prenne pas des mois et des mois, mais, en même temps, je trouve que c'est très vaste. Et, s'il y avait des balises, peut-être que ça pourrait rassurer un peu. Merci.

• (15 h 30) •

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Écoutez, c'est voulu que ce soit général. Je vous dis, dans tout ça, il fallait trouver un équilibre. Il fallait rassurer tout le monde, parce qu'on va se le dire, la mesure est essentiellement pour les centres urbains plus denses puis c'est une mesure qui peut être inquiétante en région. Alors, on a voulu que ce soit large.

Là, on a expliqué la nuance entre «par règlement» versus «par décret». Pour passer d'un délai peut-être de... Un décret qui passe au Conseil des ministres, le cheminement, c'est cinq semaines, la préparation, on peut se dire, disons, deux semaines, ça fait que, tu sais, c'est entre... probablement autour de sept semaines, ça fait qu'un mois et demi, deux mois, alors que, par règlement, on peut parler de jusqu'à six mois. C'est un moratoire qui dure trois ans. À un moment donné, tu sais, il faut que ça... il faut que ça se tienne.

Ce que j'aimerais dire pour le bénéfice de tout le monde, c'est que la soustraction d'un territoire, d'une ville, ça demeurerait une procédure d'exception, parce qu'on veut éviter de morceler l'application du moratoire puis de créer de la confusion chez les locateurs et les locataires. Alors, l'intention du gouvernement, actuellement, c'est de... ce n'est pas de recourir à ce pouvoir-là, mais c'est une possibilité. Mais ce n'est pas l'intention du législateur d'y recourir de manière générale, là, si vous voulez. Mais on se devait de tenir compte de la réalité du territoire québécois puis que ce n'est pas la même chose partout. Alors, c'est ça.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la députée des Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, une question. Par règlement, c'est quoi, le plus rapide que... Là, on a dit : Le pire scénario, c'est six mois. Mais c'est comme un changement de zonage, ça peut être trois ans. Mais le plus rapide, c'est quoi... que ça peut se faire, un règlement?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Par décret?

Mme Dufour : Parce qu'un changement de zonage ça peut être très long, mais on peut le faire express aussi. Donc, j'imagine qu'un règlement peut se faire express aussi.

(Consultation)

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : On procède au calcul.

Mme Duranceau : On reste dans un cinq à six mois, c'est sûr. Juste les délais de... Tu produis ton document pour le Conseil des ministres, deux semaines, cinq semaines pour circuler dans les étapes, après ça, publication de 45 jours. Là, tu reçois les avis. Là, il faut toujours bien qu'en deux... une semaine ou deux, tu considères les avis, tu y répondes, tu analyses, tu en tiennes compte. Puis là, après ça, bien, il y a-tu des modifications ou pas. Ça retourne au Conseil des ministres pour l'approbation du règlement. Ça fait qu'on est dans une dynamique un peu lourde, là, pour ce que c'est, là.

Mme Dufour : Merci. Une fois que ça se fait... Par exemple, si ça se fait par décret au lieu de par règlement, combien de temps on donne au propriétaire, locataire, tu sais? Tu sais, ça s'applique à partir du jour 1 ou on...

Mme Duranceau : ...

Mme Dufour : La date du décret, donc. Et la date du décret veut dire que... Admettons que le décret, je ne sais pas, moi, c'est le 8 février, à partir de... les évictions peuvent commencer à partir du 9 février?

Mme Duranceau : Bien là, tu reçois un avis. Tu reçois un avis puis là tu as un délai de six mois qui court, parce que c'est ça, les règles. Donc, tu sais, c'est le 9 février plus six mois.

Mme Dufour : Plus six mois.

Mme Duranceau : Puis là il faut... C'est ça. Puis là ça dépend du bail, là. Si tu as un bail au 30 juin...

Une voix : ...

Mme Duranceau : ...31 décembre, ça fait qu'il va falloir attendre. Tu ne peux pas... Tu n'aurais pas... Ça ne s'appliquerait pas pour les baux au 1er juillet de cette année-là, là.

Mme Dufour : OK. Puis, dans le cas... si c'était, par exemple, au mois de novembre, là, ça pourrait être fait en décembre pour la fin du bail, pour l'été d'après? OK.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...est-ce que j'ai d'autres questions sur...

Mme Dufour : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Sur l'amendement. Alors, si je n'ai pas d'autre... Oui, d'autres questions? M. le...

M. Arseneau : Bien, je vais poser la question maintenant, là. C'est qu'encore une fois, là, je me pose la question sur l'application du moratoire ou la non-application qu'on pourrait déterminer par décret en fonction de la taille des agglomérations visées. Encore une fois, là, juste pour... à des fins de compréhension, lorsqu'il est question, à l'article 11, de la publication d'un avis, on parle du 3 %, là, d'inoccupation dans les agglomérations de 10 000 habitants et plus, mais qu'en est-il des plus petites agglomérations entre 1 et 9 999?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : M. le député, juste...

M. Arseneau : Bien...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...on est encore sur l'amendement qui est l'ajout de «par règlement».

M. Arseneau : Exact.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que, sur cet amendement-là, vous avez d'autres questions?

M. Arseneau : Oui. Et ma question...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Sur le «par règlement»?

M. Arseneau : ...est directement sur le règlement, parce que ce que j'ai compris de l'intervention de ma collègue des Mille-Îles, c'était que, parce qu'il n'y avait pas de balise à l'article 2, on voulait que cette adoption-là soit soumise à un règlement dans lequel il y aurait des balises. Donc, ma question se pose sur la question des balises concernant les plus petites agglomérations.

Est-ce que, toutes agglomérations confondues, on a la même appréciation, on a les... Est-ce qu'on a des données qui nous permettent, justement, de trancher sur la soustraction de l'application de l'article 1, en fait, pour les plus petites agglomérations, celles de... qui ne sont pas des centres urbains, en bas de 10 000, qui me permettraient de me prononcer sur l'idée d'un règlement ou pas?

Mme Duranceau : Les données ne sont pas connues, ne sont pas recensées pour les centres urbains de 10 000 habitants et moins. Mais chez vous, là, vous avez plus que 10 000, là, mais... C'est justement pour permettre, s'il y a une ville en Abitibi qui dit : Écoute, ta mesure, elle nous pose problème ou... En fait, tu sais, elle ne posera pas problème. Si le moratoire ne s'applique pas, il ne s'appliquera pas, parce qu'il n'y a pas de problème de... le taux d'inoccupation ne sera pas... ne sera pas trop bas, et donc, les cas d'éviction moins... tu sais, peu ou pas... peu fréquents, là, ou inexistants. Alors, tu sais, ça demeure un peu théorique.

Mais on pourrait dire... un maire, exemple, dans une localité de moins de 10 000 habitants, pourrait dire : Écoute, moi, je suis convaincu que, pour attirer l'investissement chez nous, je ne peux pas avoir cette mesure-là. Je pense, ça ne s'applique pas, ce que je vous dis là, parce que je pense que ça n'affecte pas les investissements. Mais on voulait se laisser de la marge de manoeuvre puis, comme je vous dis, pour tenir compte des préoccupations de tout le monde. Puis les gens n'ont pas les mêmes préoccupations à Montréal qu'en région. Ça fait que c'était pour adresser ça. On ne les a pas tous, les cas, mais on voulait se donner l'opportunité de réagir, vu que c'est très exceptionnel d'aller avec un moratoire, se donner l'opportunité d'adapter puis ne pas faire de mur-à-mur sur tout le Québec, là.

M. Arseneau : OK. Donc, juste pour être sûr de bien comprendre, à l'article 1, le moratoire s'applique pour l'ensemble du territoire québécois, peu importe le pourcentage, peu importe la population des villes et des villages. À l'article 11, on dit que si, dans l'ensemble des centres urbains, on atteint 3 %, le moratoire cesse.

Mme Duranceau : Tombe, oui.

M. Arseneau : C'est ça. Et, entre les deux, vous arrivez avec l'article 2, mais sans balise, sans règlement, sur une base, disons, plus, j'allais dire, subjective ou plus particulière.

Mme Duranceau : Plus qualitative, je dirais, justement, parce qu'on n'a pas des données de la SCHL, on n'a pas de données par plus petites régions. Alors là, on se laisse une marge de manoeuvre autre, qui est qualitative puis qui va... qui prend en compte... qui est à l'écoute de ce qui se passe dans les régions puis de leur réalité. Puis là, à un moment donné... Évidemment, comme je vous le dis, là, puis je le répète, l'intention, c'est de ne pas utiliser cette mesure-là, de laisser vivre le moratoire, parce qu'on ne va pas envoyer un message qui est contradictoire. Il faut que

ce soit simple à comprendre pour tout le monde. Mais si la démonstration était faite, par une ville, une MRC, que c’est contre-productif dans leur région d’avoir ça, bien, on va écouter puis on se donne la... on se donne la chance de pouvoir réagir parce qu’on veut rester pragmatique puis business dans l’approche, là. Mais en même temps, moi, je suis très, très prudente avec ça, parce que je veux que le message soit clair pour tout le monde, on veut protéger tout le monde. Alors, avant que quelqu’un nous convainque du contraire, il va falloir que les arguments soient solides, là.

• (15 h 40) •

M. Arseneau : C’est beau. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Parfait. Alors, est-ce qu’il y a d’autres interventions sur l’amendement? S’il n’y a pas des interventions, est-ce qu’il est adopté?

Mme Dufour : ...appel nominal. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Un vote par appel nominal. Mme la secrétaire.

La Secrétaire : Pour, contre abstention. Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Pour.

La Secrétaire : Mme Caron (La Pinière)?

Mme Caron : Pour.

La Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

La Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

La Secrétaire : Mme Boivin Roy (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Boivin Roy : Contre.

La Secrétaire : Mme Schmaltz (Vimont)?

Mme Schmaltz : Contre.

La Secrétaire : Mme Tardif (Laviolette—Saint-Maurice)?

Mme Tardif : Contre.

La Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

La Secrétaire : Mme Labrie (Sherbrooke)?

Mme Labrie : Pour.

La Secrétaire : M. Arseneau (Îles-de-la-Madeleine)?

M. Arseneau : Abstention.

La Secrétaire : Mme Lecours (Les Plaines)?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Abstention. Alors, l’amendement est rejeté. Nous revenons donc à l’article 2. Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Merci, Mme la Présidente. À plusieurs reprises, dans ses réponses à mes collègues, la ministre a mentionné qu’on n’avait pas les données détaillées, là, pour tous les territoires, en fait. Elle a parlé de granularité des données, qui est manquante, là, à certaines échelles... bien, en fait, pour tous les territoires de moins de 10 000 habitants. Moi, je trouve ça préoccupant qu’on n’ait pas des données aussi raffinées, là, pour pouvoir analyser ce qui se passe

sur le territoire. Je trouve ça aussi préoccupant, en fait, qu'on dépende de la SCHL, là, qui est une organisation fédérale, pour avoir des données sur ce qui se passe sur notre territoire.

Donc, j'aimerais juste rappeler que le registre des loyers, en fait, si on l'avait sur l'ensemble du territoire du Québec, il nous permettrait d'avoir des données très exactes et très précises, y compris sur les plus petites municipalités du Québec qui ne comptent que quelques centaines d'habitants et peut-être qu'une poignée de logements. On les aurait... on les aurait, les chiffres, à ce moment-là, avec un registre des loyers, sur le taux d'inoccupation pour chacune des communautés. Donc, je saisis cette occasion pour faire valoir que ça vaudrait la peine, notamment pour s'affranchir de notre dépendance à la SCHL qui publie ses données une fois par année, qui nous empêche d'être plus agiles peut-être et puis qui nous empêche surtout de connaître l'état de la situation sur chaque petite parcelle de territoire.

Face à une crise comme celle-là, je pense que c'est quand même important de pouvoir agir aussi en connaissance de ce qui se passe sur le terrain de manière parfois très ciblée, par exemple, pour déployer des mesures comme celles qu'on est en train de discuter ou des programmes de construction de logements. Puis là, en ce moment, on se retrouve dans une situation où on dépend de données qui sortent une fois par année d'un organisme fédéral, puis on... il y a des territoires... Tu sais, il y en a, des MRC au complet, où il n'y a aucune ville de plus de 10 000 habitants, là. Ça veut dire qu'on n'a pas de données sur la situation en matière de logement sur un territoire aussi grand qu'une MRC. C'est quand même un problème.

Donc, moi, je veux faire un plaidoyer pour l'implantation d'un registre des loyers. Je pense que ça vaudrait vraiment la peine qu'on fasse ça, parce qu'on aurait un portrait clair. On pourrait agir au bon endroit. Donc, j'aimerais peut-être entendre la ministre là-dessus. C'est quoi, leur intention, en ce moment? Est-ce qu'ils veulent développer une connaissance de ces données-là sur les territoires pour lesquels on ne les a pas actuellement?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Bien, je comprends, j'entends bien les préoccupations, là, de ma collègue de Sherbrooke. Comme je vous dis, cette crise-là, elle ne se règle pas avec le projet de loi n° 65 ou le projet de loi n° 31. On continue d'analyser différentes choses, on continue de réfléchir. Je l'ai dit souvent, là, je ne suis pas en faveur du registre de loyers, pour différentes raisons, mais je suis en faveur d'avoir des données qui sont fiables puis qui nous permettent de prendre les bonnes décisions. Alors, je continue de regarder comment je vais m'y prendre pour ça.

Mme Labrie : Bien, j'entends que la ministre n'est pas en faveur pour l'instant. Je sais qu'elle peut cheminer, elle nous...

Mme Duranceau : Elle ne change pas d'idée tout le temps, la ministre, là.

Mme Labrie : Elle nous en a quand même fait la preuve, dans les derniers mois, qu'elle peut être en défaveur d'une mesure et puis que cette idée chemine dans sa tête. Donc, j'espère...

Mme Duranceau : Pour des fins humanitaires.

Mme Labrie : Exact. Bien, le registre des loyers a plusieurs vertus. Là, je viens de parler des vertus pour la connaissance très micro que ça nous donne, là, sur l'offre en matière de logements, la disponibilité de logements sur un territoire, mais également sur les coûts de ces logements-là. Ça permet aussi, ça, d'avoir un registre des loyers puis ça permet, par ailleurs, de contrôler les hausses de loyers. Donc, j'espère que cette idée-là pourra continuer de faire son chemin.

C'est vrai que ni le projet n° 31 ni même le projet de loi n° 65 ne sont des solutions définitives à la crise du logement. Ça va prendre d'autres projets de loi. Donc, peut-être qu'on en aura un pour un registre, éventuellement. Puis cette dépendance-là, là, de données qui viennent du fédéral pour gérer quelque chose qui relève de notre administration au Québec, pour moi, c'est un problème. Il faut trouver des solutions, du côté du ministère, pour qu'on ait nos propres données, qu'on ne dépende pas du fédéral, là, pour ça.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Alors, sur ma liste, j'ai le député des Îles-de-la-Madeleine. Vous aviez des interventions.

M. Arseneau : Oui, c'est encore... bien, c'est sur le fond, là, de l'article 2. J'aimerais savoir, de la part de la ministre, lorsqu'elle nous dit, bien : Avant de nous convaincre de, justement, soustraire une partie du territoire au moratoire, bien, il faudrait qu'on soit bien armé, quel est le processus qu'on peut imaginer? Parce qu'on a parlé des MRC, on a parlé des maires. Qui sont les intervenants qui pourraient, disons, faire un plaidoyer auprès de la ministre, auprès du ministère, auprès du gouvernement? Et dans quel contexte ça peut s'inscrire? Parce que là, effectivement, il n'y a aucune balise.

Moi, je comprends l'idée d'être souple, mais le fait qu'il n'y ait pas de processus, j'aimerais savoir comment elle imagine que ça pourrait se produire. Est-ce que c'est au détour d'une rencontre fortuite ou dans un processus, mettons, plus rigoureux où on peut soumettre des propositions, là? Parce qu'il me semble que ce n'est pas... ce n'est pas banal, là, une... être soustrait à l'application d'une loi. Ça doit se faire dans un cadre.

Mme Duranceau : Bien, l'idée, c'est d'être à l'écoute des élus, qu'ils soient à notre niveau ou bien au niveau municipal, au niveau des MRC. La personne qui va dire qu'elle veut se soustraire du moratoire, actuellement, alors qu'il n'y a pas un endroit où le taux d'inoccupation est en haut de 3 %, il va falloir qu'elle explique sa position, là. Moi, personnellement, je mets ça de l'avant aujourd'hui. Alors, je suis ne pas celle qui va approuver sans une documentation, là, spécifique.

Tu sais, on pourrait imaginer, si on est à 2,9 %, on n'est pas à 3 %, on est à 2,9 % dans une ville. Est-ce que, là, quelqu'un pourrait faire le plaidoyer que ça retarde ou ça empêche certains investissements? Parce que, bon, on a des investisseurs étrangers qui veulent venir, puis ça, c'est une mesure qui les rend perplexes. Puis, bon, on est proche, de toute façon, du taux de 3 %. Est-ce que ça, ça pourrait être un contexte? Peut-être. Mais honnêtement, c'est pour être à l'écoute des situations qui peuvent survenir à l'intérieur, on se le dira, là... on se rappelle, d'un délai très restreint de trois ans.

Donc, moi... On a cette mesure-là. L'article 2, il est là parce que l'article 1 est très audacieux, est du jamais-vu. Donc, c'est pour rassurer qu'on se donne la... on se donne la possibilité de faire quelque chose, mais ce n'est pas l'objectif initial, là.

M. Arseneau : Mais moi, je comprends ce que vous venez d'expliquer, à l'effet qu'il peut y avoir un argumentaire, il peut y avoir une situation à partir duquel... de laquelle on développe un argumentaire, il y a une situation particulière, et tout ça, les conditions qui pourraient permettre à des élus ou à des territoires, justement, de réclamer une exemption. Et donc on peut comprendre que c'est des représentants du territoire. J'imagine que c'est des représentants élus. Mais, par exemple, si la chambre de commerce du secteur de La Malbaie vous contacte, est-ce que c'est un interlocuteur, à vos yeux?

Mme Duranceau : Bien, c'est un interlocuteur mais qui devra nécessairement avoir un appui local des élus locaux. Moi, dans... C'est comme ça que moi, je le réfléchis. Puis je ne pense pas que c'est le meilleur porteur de dossier, là, la chambre de commerce. Je pense que ce sont les élus locaux qu'il faut qui... parce que ce seront... c'est eux qui vont avoir la responsabilité de répondre face à la population. Ce sont les élus locaux qui sont responsables puis redevables envers la population. Alors, ça, c'est une mesure avec laquelle ils devront être à l'aise, peu importe qui la leur présente ou qui fait des représentations. On pourrait, par exemple, exiger de la municipalité ou de la MRC une résolution pour appuyer leur demande. Non, non, ça ne peut pas être un développeur qui dit : Écoute...

• (15 h 50) •

M. Arseneau : Bien, exact. Tu sais, on s'en va au même endroit, en fait, Mme la ministre, et c'est la raison pour laquelle je pose la question. C'est de voir, de mesurer votre ouverture à un amendement à l'article 2 qui nous indique la porte d'entrée par laquelle une telle demande peut être considérée.

Je comprends que le processus de règlement ajouterait des étapes qui seraient très, très longues dans un délai de trois ans d'application du moratoire. Mais est-ce qu'il y aurait une ouverture pour dire qu'une telle demande doit être formulée par voie de résolution de MRC, de villes ou de municipalités pour qu'elle soit même considérée? Ensuite, on vous laisserait, évidemment, le bon soin de juger de la validité de la demande, de l'argumentaire, et ainsi de suite. Moi, je suis prêt à dire que la ministre peut avoir une latitude là-dessus, mais j'aimerais qu'on puisse lancer un signal aux représentants des territoires, qui pourraient vouloir lever la main, qu'il y ait une porte d'entrée, que le législateur a identifiée, à travers laquelle ou par laquelle il peut manifester son intention. Puis, en même temps, il y a une vertu de transparence puis de démocratie, là-dedans, qui serait associée à une telle mesure où les gens qui sont intéressés savent par où passer et les gens qui voient un territoire voisin passer par là savent qu'ils peuvent aussi le faire par la même procédure et qu'ils seront considérés de la même façon, à la même hauteur, de façon objective et, je dirais, équitable aussi. Moi, ça, ça me préoccupe, cet élément-là.

Alors, moi, j'aimerais déposer un amendement, mais, plutôt que le faire puis d'allonger les procédures, je voulais savoir si vous avez une ouverture à cet égard là. On peut suspendre aussi, si vous voulez réfléchir ou en discuter.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui, il faut que je réfléchisse quelques minutes.

M. Arseneau : Est-ce qu'on peut suspendre?

Mme Duranceau : Bien, oui, suspendons quelques minutes, là, puis on va...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, nous allons suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 15 h 52)

(Reprise à 16 h 10)

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : À l'ordre, s'il vous plaît! La commission reprend ses travaux.

Mémoire déposé

Avant de céder la parole au député des Îles-de-la-Madeleine, je vais déposer le mémoire du Regroupement québécois des résidences pour aînés.

Alors, ceci étant fait, M. le député, je pense que vous avez un amendement à déposer. Je vous demande d'en faire la lecture.

M. Arseneau : Oui, à l'article 2, je propose d'ajouter, à la fin du paragraphe de l'article, le paragraphe suivant : «Quiconque souhaite déposer une demande visant à soustraire de l'application de l'article 1 un territoire donné doit présenter au ministre de l'Habitation une résolution d'un conseil de ville, d'un conseil municipal ou d'un conseil de municipalité régionale de comté à cet effet.»

L'explication de cet amendement-là, c'est, comme je l'indiquais un peu plus tôt, de créer une porte d'entrée pour les gens qui habitent un territoire et qui voient, à l'article 2, que la ministre a le pouvoir discrétionnaire de soustraire certains territoires de l'application de l'article 1. Alors, n'ayant pas tous le numéro de téléphone ou l'adresse courriel de la ministre... voient ici une façon de procéder qui semble, pour moi, aller de soi, c'est-à-dire aller obtenir l'avis et... en fait, un avis favorable, de la part des représentants démocratiques dudit territoire, donc, qu'il s'agisse d'un territoire urbain, du conseil de ville, ou d'un territoire municipal, peu importe la région au Québec, ou même d'une municipalité régionale de comté, s'il s'agissait d'un territoire de MRC, à ce moment-là, évidemment, non seulement il y a le poids de la résolution qui vient appuyer la demande...

Puis, quand je dis «quiconque», ça peut être un individu, ça pourrait être une chambre de commerce, ça pourrait être les représentants des promoteurs immobiliers de la région, mais ils doivent avoir l'assentiment des élus de ce territoire-là pour pouvoir formuler une demande, ce qui, évidemment, n'oblige d'aucune façon la ministre d'accéder à leur demande, mais tout simplement de la recevoir de façon structurée et rigoureuse, et ça n'enlève absolument d'aucune façon le pouvoir de la ministre, sans obtenir de demande, de prendre une décision sur la base de l'information qu'elle détient et qu'elle a obtenue à travers les collaborations qui sont offertes au sein de son cabinet ou de son ministère. Donc, ça ne vient pas toucher le pouvoir discrétionnaire de la ministre, mais plutôt indiquer aux citoyens du Québec que, si cet article-là, ils veulent s'en prévaloir, ils veulent solliciter la ministre à cet égard, bien, il y a une porte d'entrée pour le faire.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Alors, bien, je comprends l'approche, là, du député des Îles-de-la-Madeleine, puis on voit un petit peu ce qui est proposé comme un aspect administratif de la chose, puis je m'engage à ce que, sur le plan administratif, on procède de la sorte. Ça arrive souvent, dans ce type de mesure là, d'indiquer aux municipalités comment fonctionner. Alors, je m'engage à ce que le ministère de... Affaires municipales et Habitation, là, communique l'information aux municipalités puis aux MRC, alors, mais je ne pense pas qu'un amendement, sur le plan juridique, là, est nécessaire pour faire la chose, mais je suis tout à fait d'accord avec l'approche.

M. Arseneau : Mais juste une question de précision, là. Je comprends que vous ne le jugez pas nécessaire pour l'exercice du pouvoir discrétionnaire qui vous est donné par l'article 2, mais est-ce qu'il y a, comment dire, une... est-ce qu'il... de proposer un tel amendement viendrait amoindrir, à votre point de vue ou du point de vue des juristes, le pouvoir de la ministre ou comment... Dans le sens où vous dites : Bien, on l'annoncera à un autre endroit que... y a-t-il une raison de ne pas l'indiquer dans le projet de loi, là, sur le plan juridique, par exemple? Je voudrais juste comprendre pourquoi c'est préférable de le faire sur le plan administratif que sur le plan légal, parce que je comprends qu'il peut y avoir des outils d'information qui sont à l'attention des municipalités, des villes et des MRC, mais, si, par exemple, un regroupement quelconque, un individu disait : Moi, c'est un article que je trouve intéressant puis je pense que notre territoire mériterait d'être soustrait, il aurait cette information-là dans le projet de loi, comme voici la marche à suivre. Est-ce qu'il y a... Je ne sais pas si on...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre ou M. le sous-ministre?

M. Paradis (Nicolas) : Merci, Mme la Présidente. À vrai dire, c'est, bien entendu, dans la logique de garder toute la flexibilité et la souplesse du pouvoir gouvernemental pour être à même de répondre, avec la vision d'ensemble et la prise en considération de l'intérêt public, à l'ensemble des demandes qui peuvent leur être formulées. C'est pour ça que des... je formulerais que des indications de cette nature-là dans la loi, dans la mesure où elles peuvent être accomplies purement administrativement, c'est l'approche qui est privilégiée.

Sous cet angle-là, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation pourra, étant donné la volonté de la ministre, réaliser sans problème des communications sur, notamment, le milieu municipal, mais aussi destinées à tout autre groupe d'intérêts qui pourrait avoir, justement, à juste titre, avec l'appréciation qu'ils ont du territoire, intérêt à formuler une demande au gouvernement avec les conditions afférentes. On peut penser, effectivement, lorsque c'est une demande qui provient d'une municipalité, d'obtenir la résolution de son conseil, mais aussi d'avoir les éléments de démonstration que la ministre, le gouvernement jugeront opportuns pour pouvoir apprécier pleinement la demande formulée, ce qui laisse l'ensemble de la flexibilité. Pour le milieu municipal comme, à l'usuel, pour l'ensemble des projets de loi, une publication se fera par le biais du Muni-Express, que le milieu municipal connaît très bien.

M. Arseneau : Merci pour votre explication. Puis je voulais juste mentionner que j'apprécie l'ouverture de la ministre et son engagement de diffuser une information de ce type-là sur le plan administratif, mais je voudrais juste formuler une dernière observation. C'est à l'effet que, si on avait eu cette ouverture-là pour indiquer une certaine balise ou un certain nombre de balises dans le projet de loi, je pense qu'il pourrait aussi... ce pourrait être vu comme une façon d'assurer un traitement équitable sur les mêmes bases pour tout le monde et tous les territoires, voire même soulager la ministre de sollicitation de tout acabit, par tous les moyens, en encadrant un tant soit peu les demandes ou les sollicitations qui pourraient survenir. Donc, moi, ce que je voulais simplement, c'est que le législateur et, évidemment, le gouvernement, avec un pouvoir comme celui-là, puissent faire preuve de la plus grande transparence possible et, en même temps, soulager la ministre de sollicitation indue.

Mme Duranceau : Vous êtes gentil de prendre soin de moi.

M. Arseneau : Je pense beaucoup à vous et au travail que vous aurez à faire au cours des deux prochaines années.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Je pense avoir vu la main de la... La Pinière.

Mme Caron : Merci, Mme la Présidente. Bien, en fait, je trouvais l'amendement du collègue des Îles-de-la-Madeleine intéressant, parce qu'il y avait l'aspect de sollicitation... parce qu'il pourrait y avoir plein de municipalités qui voudraient se soustraire ou, en tout cas, de groupements qui voudraient qu'une partie du territoire soit soustraite au moratoire, et effectivement la ministre pourrait être submergée de demandes, peut-être pas, mais ça demeure dans le possible.

Aussi, ce que je trouvais intéressant, c'est que... parce que, là, on parle... on a parlé d'information aux villes, peut-être du bulletin Info-Muni... Muni-Info, mais ce n'est pas... moi, ce que je vois, ce n'est pas tant de donner de l'information au conseil municipal ou bien à la MRC, mais plutôt que quiconque, donc, que ce soit une ville ou autre entité, qui demande qu'un territoire soit soustrait du moratoire, bien, doit se faire appuyer par la municipalité où se trouve le territoire en question, ou par le conseil de la MRC, et, puisqu'on demande une résolution, bien, c'est une façon d'informer la population de ce qui se passe, parce que les conseils municipaux se tiennent en public.

Donc, déjà là, il y a... Ça vient un petit peu rejoindre l'idée de l'amendement de ma collègue des Mille-Îles de tout à l'heure, qui disait «par règlement», parce que c'est... il y a un... il y aurait un 45 jours pour réagir. Là, s'il y a une municipalité qui doit adopter une résolution pour permettre à quelqu'un de faire la demande à la ministre, bien, les citoyens de cette municipalité-là sont informés que... puis les gens peuvent réagir aussi, et ça permet de s'assurer aussi que toute demande pourrait être en phase avec les... peut-être, le schéma d'aménagement ou autres, là, dans la municipalité ou la MRC.

Alors, je dirais que ça répondait quand même à des... à quelques éléments, étant donné qu'on n'a aucune définition de territoire puis on n'a aucune balise, aucun paramètre sur la soustraction du moratoire d'un territoire.

• (16 h 20) •

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'amendement? Alors, si je n'ai pas d'autre intervention, l'amendement est-il adopté? Est-il adopté, rejeté? Vous demandez le vote?

M. Arseneau : Oui, le vote, s'il vous plaît.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, Mme la secrétaire.

La Secrétaire : Pour, contre, abstention. M. Arseneau (Îles-de-la-Madeleine)?

M. Arseneau : Pour.

La Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

La Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

La Secrétaire : Mme Boivin Roy (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Boivin Roy : Contre.

La Secrétaire : Mme Schmaltz (Vimont)?

Mme Schmaltz : Contre.

La Secrétaire : Mme Tardif (Laviolette—Saint-Maurice)?

Mme Tardif : Contre.

La Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

La Secrétaire : Mme Caron (La Pinière)?

Mme Caron : Pour.

La Secrétaire : Mme Labrie (Sherbrooke)?

Mme Labrie : Pour.

La Secrétaire : Mme Lecours (Les Plaines)?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Abstention. L'amendement est donc rejeté. Nous retournons à l'article 2. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article 2? Alors, si je n'ai pas d'autre intervention, est-ce que l'article 2 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Nous passons donc à l'article 3, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Article 3 ou article 11?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui, je m'excuse, par l'ordre, vous avez bien raison. Merci de me rappeler à l'ordre. Alors, l'article 11.

Mme Duranceau : Alors, à l'ordre. Donc, article 11, je vous lis ça : «Le ministre doit...» la ministre. «Le ministre doit publier un avis à la *Gazette officielle du Québec* lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard de l'ensemble des centres urbains du Québec, dont la population est d'au moins 10 000 habitants, atteint 3 %.

«Les dispositions de la section I et du premier alinéa cessent d'avoir effet à la date de la publication de l'avis.»

Alors, l'article 11 du projet de loi prévoit que le moratoire sur les évictions prendrait fin lorsque la ministre responsable de l'Habitation donne un avis indiquant que le taux d'inoccupation des logements locatifs atteint 3 % selon les données diffusées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour l'ensemble des centres urbains de plus de 10 000 habitants.

Donc, on en a parlé brièvement tantôt, c'est un constat, c'est un fait, et on le publie à la *Gazette officielle* pour faire connaître, dans ce cas-ci, là, la fin du moratoire, si on atteignait des taux d'inoccupation de 3 % pour l'ensemble du territoire. Donc, c'est la condition à laquelle le moratoire entre en vigueur et est levé, en fait.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai des interventions? Mme la députée de La Pinière. Par la suite, la députée de Sherbrooke.

Mme Caron : Alors, bon, on comprend, comme vous l'avez dit, Mme la ministre, que le 3 % est le taux d'inoccupation qui... en bas duquel le moratoire s'applique, et, dès qu'il est à 3 %, c'est levé. Est-ce que vous vous réservez un moyen de peut-être soustraire une partie du territoire de la levée du moratoire, si jamais, par les chiffres que vous avez dans certaines municipalités, on n'atteint pas le 3 % ou bien si on dit : Non, c'est 3 %, c'est suffisant pour l'ensemble du Québec?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Donc, oui, alors, soustraire certaines parties du territoire, c'est l'article précédent, c'est l'article 2. Si on atteint 3 % pour l'ensemble du territoire, le moratoire est levé. Il n'y a pas de...

Mme Caron : Donc, on juge que c'est suffisant, puis, s'il y a des... si jamais il y a des parties du territoire qui ne l'ont pas encore atteint, ce n'est pas grave, on lève quand même le moratoire. C'est ça?

Mme Duranceau : C'est ça, parce qu'encore il faut se souvenir que les données ne sont pas nécessairement aussi granulaires par partie du territoire. Ça fait que c'est pour ça qu'on ne voulait pas aller là.

Mme Caron : Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Merci, Mme la Présidente. J'ai un amendement à déposer ici. Il est déjà sur Greffier.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui. Alors, on va afficher l'amendement. Je vais vous demander, Mme la députée, d'en faire la lecture.

Mme Labrie : Merci beaucoup, Mme la Présidente. Donc, l'article 11 du projet de loi est modifié par l'ajout d'un troisième alinéa : «Cet avis peut toutefois maintenir l'application des dispositions de la section I sur toute partie du territoire du Québec où le taux d'inoccupation demeure sous 3 %, et ce, jusqu'à l'atteinte de ce seuil.»

L'objectif est de faire en sorte que ce soit encore possible après que, de manière générale, en moyenne, au Québec, on ait atteint un taux d'équilibre, s'il y a encore certains territoires spécifiques pour lesquels la situation est encore sous le seuil d'équilibre... que ça puisse être possible pour la ministre de maintenir certaines dispositions.

Je vais donner un exemple. Si, par exemple, la moyenne nationale, ça va bien, puis tout ça, mais que, par exemple, en Gaspésie ou dans une ville comme Granby, qui sont à des seuils critiques actuellement, ça ne s'est pas réglé, on voudrait que ça puisse continuer de s'appliquer, les dispositions du moratoire dans ces territoires-là en particulier, à la discrétion de la ministre, avec les données qu'elle a à sa disposition. Donc, c'est le souhait de cet amendement.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, je pense qu'il va dans la même lignée que ce qui était proposé pour l'article 1, d'avoir une application un peu automatique toujours, là, si le taux d'inoccupation de 3 % n'est pas atteint.

Mme Labrie : Bien, à vrai dire, non, c'est dans le même état d'esprit quand même, mais ça ne prévoit pas un automatisme. Ça dit que la ministre, dans son avis qui met fin au moratoire, peut préciser que ça se continue quand même sur certains territoires. Donc, contrairement à ce que j'avais proposé à l'article 1, où, oui, effectivement, je voulais que ce soit automatique, ici, c'est la ministre qui aurait la décision... dans son avis, de décider elle-même de le maintenir dans certains territoires spécifiques. Si, par exemple, à certains endroits, c'est à 2,8 %, puis qu'elle considère qu'elle veut le lever quand même, le moratoire, bien...

Mme Duranceau : Ça, je peux le faire déjà.

Mme Labrie : ...elle le lève, mais elle pourrait, la ministre, identifier spécifiquement, dans son avis, là, qui met fin au moratoire...

Je fais ça parce que, quand on a eu le briefing technique, on m'a expliqué que la moyenne nationale, c'est une moyenne qui est pondérée. Ça veut dire que le poids, quand même, de la région de Montréal est très élevé, là, dans le calcul de cette moyenne-là à l'échelle nationale. Et moi, ma crainte, c'est que, dans certains territoires qui sont peu peuplés, et donc qui pèsent pour très peu dans le calcul de cette moyenne, si le taux d'inoccupation est très bas, et c'est le cas, là, dans certaines régions moins densément peuplées en ce moment... Ça pourrait arriver, là, que, dans un territoire plus dense, on réussisse à atteindre plus rapidement un seuil qui est sain, autour de 3 %, mais que, dans certains territoires, ça reste critique.

Donc, l'idée, c'est de permettre à la ministre, sans que ce soit automatique, de... si elle constate ça, qu'elle doit le lever à l'échelle nationale, elle ait quand même cet outil-là. Actuellement, il n'y aurait aucun outil. Tu sais, si la ministre constate que, ah, on est rendus... dans deux ans, on a atteint un seuil moyen de 3 % partout à l'échelle du Québec, mais, par exemple, en Gaspésie, ou en Mauricie, ou à Shawinigan, que, là, c'est encore très critique, et elle n'a aucun outil pour le maintenir spécifiquement sur ce territoire-là, donc c'est vraiment l'intention, ici, de le lui permettre, mais vraiment à sa discrétion, pas de manière automatique.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la ministre? Est-ce que j'ai d'autres interventions? Non?

Mme Duranceau : Y a-tu d'autres interventions?

M. Arseneau : Bien, à moins que vous souhaitiez répondre d'abord...

Mme Duranceau : Non, je dois consulter avant de répondre.

M. Arseneau : D'accord. Bien, je vais juste intervenir pour dire que la proposition d'amendement est intéressante à mon point de vue, parce que, justement, c'est à peu près l'inverse de ce qu'on vient de voir sur la soustraction d'un territoire. Là, ce qu'on veut, c'est l'inverse, c'est qu'on puisse garder certains territoires où la crise ne serait pas résorbée, alors que, dans l'ensemble des centres urbains, elle le serait. On aurait encore besoin de cette mesure-là dans une communauté, sur un territoire, mais qui n'est pas nécessairement un territoire d'un centre urbain du Québec, là, reconnu au sens du premier paragraphe, et, à ce moment-là, bien, on pourrait avoir une mesure d'exception pour conserver cette mesure-là, le temps que la situation se résorbe également à cet endroit.

Alors, c'est ce que je comprends, en fait, de l'amendement, là. Je n'étais pas certain au début, là, mais, si c'est ce que... ce que ça veut traduire, comme un pouvoir discrétionnaire à la... ou une obligation, là, je ne sais pas comment on le voit, là, «peut toutefois», bien oui, ça fait partie, donc, de la prérogative de la ministre de l'inscrire dans son avis à la *Gazette officielle*. Donc, ça devient un pouvoir discrétionnaire, c'est ce que j'en comprends, là, parce que le taux n'est pas atteint, le taux d'inoccupation demeure sous les 3 %.

Alors, cette mesure-là me semble être exactement ce que la ministre souhaitait pour soustraire. Alors, pourquoi ne pas le garder pour là où les... dans les endroits où c'est nécessaire?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la ministre.

Mme Duranceau : On est... on y a pensé à ça aussi. Là, la discussion qu'il faut qu'on ait, c'est que, là, c'est la ministre qui publie. Tu sais, c'est un constat, tu publies, tu n'as pas de permission à demander à personne. Là, ce dont vous parlez, bien, c'est de donner un pouvoir spécial à la ministre, qui est effectivement le miroir de l'autre, par région, mais ce n'est pas sûr que c'est là que ça va. Ça ne peut pas être à cet article-là. Donc là, on est en train de se questionner sur...

• (16 h 30) •

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que vous... oui, allez-y.

Mme Labrie : ...on cherchait l'endroit où c'était le plus simple d'inscrire cette modalité-là. Ça peut prendre différentes formes, mais je pense que c'est très, très important, parce que, là, on se base sur une moyenne nationale pour déterminer si le moratoire se termine éventuellement. C'est correct, il faut déterminer comment ça prend fin, bien sûr, mais ça vient mettre à risque certains territoires qui pèsent peu dans cette moyenne et pour lesquels la crise est aiguë.

Donc, moi, le chemin qu'on prend pour arriver à créer cette disposition où la ministre peut maintenir un moratoire sur certains territoires spécifiques à sa discrétion, je veux qu'il existe. Ce n'est peut-être pas de cette manière, ça peut être par règlement, ça peut être par décret. Moi, je suis très ouverte au meilleur chemin législatif pour qu'on l'intègre au projet de loi, mais je pense que ça doit figurer dans le projet de loi.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée de La Pinière, par la suite, Îles-de-la-Madeleine.

Mme Caron : Merci, Mme la Présidente. Bien, c'est parce que c'est exactement la question que j'ai posée à la ministre tantôt, puis elle m'a dit non. J'ai dit : Est-ce qu'une fois que le moratoire prend fin, quand ça arrive à 3 %, est-ce que vous vous gardez... est-ce que vous vous gardez un pouvoir de soustraire de la fin du moratoire certains territoires, donc de maintenir le territoire... le moratoire? Et puis elle m'a répondu non puis...

Mme Duranceau : Bien non, j'ai répondu non parce que ce n'est pas ça qui était prévu, parce que le 3 % pour l'ensemble du territoire, c'est ça qui est ça, puis il n'y a pas de... il n'y a rien de politique, il n'y a rien de qualitatif, c'était ça. Bon, on a... Ça avait le mérite d'être simple. Encore une fois, on n'a pas voulu s'enfermer dans trop de choses ici pour que ça soit simple pour tout le monde. L'argument de la députée de Sherbrooke, tu sais, je ne le conteste pas, là. Je suis d'accord avec elle. Les chiffres, je les connais, puis effectivement ça risque d'arriver à Montréal avant les régions, de réatteindre 3 %. Donc, il faut trouver le meilleur chemin ou, en tout cas, il faut... On l'avait considéré. Ça fait qu'on va juste se reconsulter pour voir si on doit bouger ou pas.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article? Oui?

M. Arseneau : Oui, bien, puisqu'il y a une réflexion qui va s'amorcer, là, je ne sais pas s'ils vont le faire par suspension ou comment... mais je voudrais juste soulever que, dans l'article original, il me semblait qu'on... bien, j'avais un peu posé la question dans le même sens aussi, qu'on se fiait sur l'ensemble des centres urbains pour décider si la mesure devait être éliminée sans considérer que des villes de moins de 10 000 habitants pouvaient encore avoir besoin de cette mesure-là, parce qu'évidemment, là, c'est les 10 000 habitants et plus, juste de garder ça en tête que, même si partout...

Bien, je pense, c'est peut-être un peu le sens de la proposition, là, mais moi, ça me préoccupait de voir que la mesure, c'était à l'égard de l'ensemble des centres urbains du Québec dont la population est d'au moins 10 000 habitants, mais il y a aussi une portion du Québec qui vit dans des villes de moins de 10 000 habitants et pour lesquelles la mesure sauterait sans qu'on puisse prendre acte de leur situation particulière, puis on peut imaginer des situations particulières où il y a une activité économique, justement, extrêmement dynamique, et puis qui fait qu'il y a peu de logements, puis que cette mesure-là contre les évictions doit demeurer, mais qu'ils passent au tordeur parce qu'ailleurs ça se passe mieux.

Puis j'avais une question. Je ne sais pas si vous pouvez y répondre. Lorsqu'on dit, là, l'ensemble des centres urbains... Tout à l'heure, ma collègue de Sherbrooke a dit : Tu sais, si, dans la moyenne... Moi, je veux savoir comment ça s'applique. Est-ce que chacun des centres urbains, sur la base du rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, doit présenter un chiffre de moins de 3 % ou on y allait avec une moyenne? Parce que ce n'est pas spécifiquement indiqué que c'est une moyenne. On dit «à l'égard de l'ensemble», puis moi, je n'avais pas compris que c'était une moyenne. J'avais compris que, lorsque c'est atteint partout, coché partout, là, on fait tomber la mesure.

Mme Duranceau : Oui, c'est... non, c'est la moyenne. C'est le chiffre qui sort de la SCHL, là, qui est généralement reconnu, puis qu'on voit annoncé en janvier de chaque année.

M. Arseneau : Le chiffre global.

Mme Duranceau : Le chiffre global, oui.

M. Arseneau : Oui, ce qui pose un problème à mon point de vue.

Mme Duranceau : Oui, mais, en même temps, il ne faut pas oublier, là, on est dans un moratoire de trois ans. On n'atteindra pas 3 %, probablement... tu sais, même Montréal, borderline, ils ne sont pas là, là, dans le trois ans. Donc, je pense que ce qui va prévaloir, c'est le moratoire de trois ans et non la notion du 3 %. C'est pour ça qu'on a voulu garder ça simple aussi. On ne veut pas commencer à morceler le territoire, mais on se garde une marge de manoeuvre, parce qu'il ne faut pas oublier, c'est une restriction. On se garde une marge de manoeuvre pour enlever la restriction. On n'a pas prévu de marge de manoeuvre pour la laisser, puis je pense que, probablement, qu'on n'aura pas à le faire parce qu'on n'atteindra pas trois. Il y a un risque, là, mais faible, je pense. Alors...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : D'autres... Est-ce que vous désirez suspendre pour travailler ou bien on poursuit les discussions? Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Je comprends que la ministre estime que le risque est faible. En même temps, techniquement, à les entendre, si les choses en cours et les programmes fonctionnent bien, il se pourrait qu'il y ait du développement de logements.

Une voix : Une embellie.

Mme Labrie : Si les villes accélèrent le délivrement de permis, par exemple, bon, il se pourrait que ça débloque. Et moi, je pense qu'on doit avoir ce souci-là ici de ne pas pénaliser des territoires moins densément peuplés parce que Montréal a un gros poids sur cette moyenne. On le sait que la crise, elle est vécue très différemment, puis ce n'est pas à Montréal que le taux d'inoccupation est le plus aigu en ce moment, là. Donc, moi, au mieux, ça n'arrive pas, puis on atteint le taux d'équilibre partout. Mais je pense qu'on doit avoir ce souci-là puis prévoir une disposition. Et, au mieux, on n'aura pas besoin de s'en servir parce qu'on viendra à l'équilibre partout.

Si, du côté de la ministre, ils ont des meilleures idées de comment procéder pour intégrer ça, moi, je vous soumets qu'on pourrait peut-être suspendre l'article 11, le temps qu'ils y réfléchissent et qu'ils nous reviennent. Comme ça, on pourrait continuer, là, de discuter du projet de loi, mais je pense que ça serait responsable, comme législateur, de prévoir cette possibilité-là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, est-ce qu'il y a consentement pour suspendre l'article 11?

Mme Duranceau : Moi, je suis d'accord, oui.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Et l'amendement?

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, on va suspendre l'article 11 et l'amendement, le temps que le travail se fait, et on peut poursuivre avec le dépôt d'un amendement à... introduisant 11.1, qui est à la députée de Sherbrooke, ou vous...

Mme Labrie : Est-ce que, vu qu'on le suspend, l'article 11, on fait ça tout de suite ou on attend d'avoir adopté l'article 11? C'est une question de procédure.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : On suspend l'article 11 et l'amendement.

Mme Labrie : Donc, vous voulez... au lieu de partir... de passer à l'article 3, vous voulez qu'on fasse 11.1 maintenant?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Dans la logique, c'est censé être ça. On peut suspendre également l'amendement, mais il n'est pas déposé. On n'a pas besoin de le suspendre.

Mme Labrie : On peut le faire, on peut... non, non, allons-y, moi, je vous suis, là, au niveau procédural.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : OK. On va aller à 3 pour bien garder l'ensemble de... Il n'est pas déposé de toute façon. On va aller à l'article 3. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui, OK. Alors, on travaille sur 11 puis 11.1... là, on retourne à 3. Donc, l'article 3, alors : «Un locataire évincé en violation de l'article 1 peut s'adresser au Tribunal administratif du logement afin de réclamer l'indemnité prévue à l'article 1965 du Code civil, des dommages-intérêts pour la réparation de tout préjudice qu'il a subi et des dommages-intérêts punitifs.»

Donc, l'article 3 du projet de loi permettrait à un locataire évincé en violation du moratoire de s'adresser au Tribunal administratif du logement afin d'obtenir, en plus de l'indemnité et des dommages et intérêts normalement applicables en cas d'éviction, des dommages et intérêts punitifs.

Alors, la notion de dommages et intérêts punitifs avait été introduite, si je ne me trompe pas, dans le cadre du projet de loi n° 31. Donc, on vient dire que, là, ce serait aussi applicable dans un cas où il y aurait violation du moratoire. Alors, je pense que ça vise à dissuader qui que ce soit de ne pas suivre les règles.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. J'ai des interventions de la députée des Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Merci, Mme la Présidente. J'ai eu à aller dans un autre projet de loi pendant les discussions sur l'article 2, mais j'avais une question concernant... puis ça va venir avec cet article-là.

Dans le fond, advenant le cas où il y avait un projet qu'un office, par exemple, d'habitation avait à rénover de façon majeure et donc... et à déplacer, de façon permanente, des citoyens, est-ce que ce serait considéré de l'éviction? Puis est-ce qu'à ce moment-là ils seraient en possibilité de réclamer une indemnité? Tu sais, par exemple, il y a beaucoup de... il y a plusieurs HLM qui sont vétustes, qui requièrent, bien, c'est ça, disons, des travaux plus que majeurs, je dirais, dans certains cas. Je ne sais pas s'ils rentrent dans la catégorie de travaux majeurs, parce que, s'ils ne retournent pas, là, à ce moment-là, c'est considéré une éviction, j'imagine.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Je pense qu'il y a des règles particulières pour les HLM. Je vais laisser Me Simard commenter.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Merci. Pour bien saisir l'objet de votre questionnement, c'est qu'il y aurait des travaux majeurs dans un HLM, puis les locataires seraient invités à quitter?

Mme Dufour : Oui, mais à quitter de façon... Parce que, par exemple, un cas que j'ai vu récemment, les gens, c'est des... c'étaient des logements adaptés, donc, pour personnes à mobilité réduite, puis ça a été finalement remplacé, on peut dire, par des logements tout autres, complètement une nouvelle nature. Donc, ils ont été complètement évincés, entre guillemets, mais, dans ce cas-ci, ils ont été déplacés. Mais advenant le cas où ce n'était pas possible, comment, tu sais, ça, ce serait considéré au niveau des... Est-ce que c'est des... ça rentre dans la catégorie travaux majeurs? • (16 h 40) •

M. Simard (Patrick) : En fait, les offices municipaux d'habitation sont assujettis aux mêmes règles que l'ensemble des autres clientèles qui fournissent du logement, les autres locataires. Mais il existe un autre paramètre dont, peut-être, on pourrait se rappeler, c'est la possibilité de relogement, et là on rentre dans d'autres paramètres.

Donc, par exemple, quelqu'un qui ne satisferait plus les conditions d'occupation en raison de la typologie du logement, pour dire quelque chose, droit à un studio, alors qu'il se retrouve dans un deux chambres... Alors là, il y a une possibilité pour l'OMH, qui est unilatéral, de reloger son locataire, son client, mais cependant, il garde toujours, à tout événement, le droit au maintien dans les lieux. Donc, il y a des paramètres un peu particuliers, mais, hormis cela, les règles s'appliquent à tous.

Mme Dufour : Donc, juste pour bien comprendre, c'est une distinction puis c'est... est-ce que c'est, à quelque part dans le Code civil, le relogement puis... Peut-être nous orienter, parce que, là, ce n'est pas une éviction au sens de la loi à ce moment-là.

M. Simard (Patrick) : Non, on parle d'autre chose.

Mme Dufour : Parce que là, à ce moment-là, les gens ne pourraient pas refuser cette... là, vous dites relogement, mais, je dirais, cette relocalisation, là, qui est dans un logement, peut-être, qui ne fera pas leur affaire, mais...

M. Simard (Patrick) : Si vous me donnez un instant, je vais retrouver le paramètre, parce que ce sont des exceptions très particulières, là.

Mme Duranceau : Puis peut-être un détail, pendant qu'on cherche, tu sais, sur le plan très opérationnel, les offices d'habitation, ils prévoient tout ça, là, leurs travaux, puis c'est prévu sur cinq ans, puis comment ils vont déplacer les gens pour optimiser la situation puis, très certainement, ne pas déstabiliser les gens. Tu sais, c'est ça, leur mission.

Mme Dufour : Non, non, mais je peux vraiment donner un cas concret, là, où les gens ont été déplacés dans un quartier très éloigné, mais c'était nécessaire pour faire, tu sais, d'autres types de logements, mais ça a impliqué un déménagement vers d'autres logements. Puis c'était des logements qui étaient adaptés, là, qui étaient... précédemment. Ça fait que les gens, si on leur avait donné le choix, n'auraient pas accepté la relocalisation, là.

Mme Duranceau : Oui, bien là...

M. Simard (Patrick) : Alors, le paramètre qui est prévu à l'article 1990 du Code civil du Québec...

Mme Dufour : 1982, vous avez dit?

M. Simard (Patrick) : 1990.

Mme Dufour : Ah! 1990, parfait.

M. Simard (Patrick) : Oui. Et «le locateur — je peux vous en faire lecture, là — peut, en tout temps», le locateur étant le HLM, parce que c'est une section particulière, «peut, en tout temps, reloger le locataire qui occupe un logement d'une catégorie autre que celle à laquelle il a droit dans un logement approprié, s'il lui donne un avis de trois mois.» Et le locataire peut faire réviser la décision par le TAL.

Mme Dufour : OK. Mais juste pour bien comprendre, vous dites, c'est... OK, parce qu'on est dans la catégorie d'un bail d'un logement à loyer modique, hein?

M. Simard (Patrick) : Absolument.

Mme Dufour : C'est pour ça que, quand même, si on dit un locateur, on parle juste du loyer à logement... du logement à loyer modique ici.

M. Simard (Patrick) : Exact, parce qu'on en est rendus à la section II sur le logement.

Mme Dufour : C'est ça. OK. Merci beaucoup.

M. Simard (Patrick) : Plaisir.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article 3? Si je n'ai pas d'autre intervention, est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Merci beaucoup. On passe donc à l'article 9, qui est costaud.

Mme Duranceau : Donc, l'article 9. Alors : «L'article 1 ne s'applique pas aux évictions suivantes :

«1° une éviction visant un logement situé dans une partie de territoire qui a été soustraite de l'application de l'article 1, conformément à l'article 2, dans la mesure où l'avis d'éviction a été transmis alors que cette partie de territoire était ainsi soustraite;

«2° une éviction visant à changer l'affectation d'un logement situé dans une résidence privée pour aînés dans les situations suivantes :

«a) le locateur est titulaire d'une autorisation pour l'exploitation d'une telle résidence visée à l'article 557 de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace (2023, chapitre 34) et, à la fois :

«i. Santé Québec a fait droit à sa demande de révoquer l'autorisation, conformément à l'article 637 de cette loi;

«ii. le logement se situe dans les lieux auxquels la révocation s'applique, lorsqu'il s'agit d'une révocation partielle;

«b) le locateur est titulaire d'une attestation temporaire de conformité visée à l'article 346.0.2 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les Inuit et les Naskapis (chapitre S-4.2) ou d'un certificat de conformité visé à l'article 346.0.4 de cette loi et, à la fois :

«i. le plan de cessation des activités du locateur a été approuvé conformément au quatrième alinéa de l'article 346.0.17.1 de cette loi;

«ii. le logement se situe dans la partie de la résidence visée par le plan, lorsque le locateur cesse ses activités à l'égard de cette partie seulement.»

Donc, je vous offre les notes explicatives. L'article 9 du projet de loi prévoit certains cas particuliers qui ne seraient pas visés par l'interdiction d'évincer un locataire qui est prévue à l'article 1 du projet de loi.

D'une part, dans le cas où un territoire a été soustrait à l'application du moratoire par une décision du gouvernement, un processus d'éviction amorcé pendant la période de soustraction pourrait se poursuivre même si cette soustraction devait prendre fin.

D'autre part, l'interdiction ne s'appliquerait pas dans le cas de la cessation des activités d'une résidence privée pour aînés. Il est à noter qu'un tel changement d'affectation demeurerait régi par l'article 1955.1 du Code civil dans le cas où le logement était toujours offert à des fins d'habitation. Donc, voilà.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai des interventions sur l'article 9? Je n'ai pas d'intervention? Oui, Mme la députée de La Pinière.

Mme Caron : Non... Bien, pour confirmer ma compréhension, donc, les RPA ne sont pas assujetties au moratoire. C'est bien ce que je comprends? On parle de RPA autorisées, qui ont leur autorisation et... parce que, si, par exemple, la RPA doit fermer, il y a déjà un avis qui est donné au CISSS ou au CIUSSS et il y a un certain... il y a

comme neuf mois durant lesquels les personnes doivent être relocalisées avec l'aide de la RPA et du CIUSSS. C'est bien de ça qu'il s'agit ici ou il y a...

Mme Duranceau : Oui, exactement, parce qu'il y a déjà un régime qui prévoit ce qui se passe avec les RPA. Donc, on ne vient pas... on ne touche pas à ça avec le moratoire. C'est déjà visé et bien chapeauté par le secteur de la santé.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article 9? Alors, je vais placer l'article 9 aux voix. Est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Merci beaucoup. Nous allons passer à l'article 10. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Donc : Jusqu'à la date de l'entrée en vigueur de l'article 1293 de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace, le sous-paragraphe b du paragraphe 2° de l'article 9 de la présente loi doit se lire en y supprimant, dans ce qui précède le sous-paragraphe i, «pour les Inuit et les Naskapis».

Donc, l'article 10 du projet de loi est une disposition transitoire qui ajusterait le libellé de l'article 9 du projet de loi pour tenir compte de l'entrée en vigueur de certaines dispositions de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace. Donc, disposition transitoire.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, est-ce que j'ai des interventions sur l'article 10? Mme la députée de La Pinière.

Mme Caron : Merci. Alors, est-ce que je comprends que c'est une concordance avec la nouvelle loi sur Santé Québec?

Mme Duranceau : Effectivement, oui, c'est ça.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, aie-je d'autres interventions? Non. Alors, est-ce que l'article 10 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Merci beaucoup. On passe maintenant à l'étape suivante, qui est la protection accrue des aînés, avec l'article 5. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Donc : L'article 1959.1 de ce code est modifié :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, de «au revenu» par «à 125 % du revenu»; et

Dans le paragraphe 2°, par le remplacement de «70» par «65», partout où cela se trouve.

Donc, est-ce que je suis obligée de relire... Je ne lis pas l'article au grand complet, hein, le nouvel...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Juste les notes explicatives.

Mme Duranceau : Juste la note explicative. Donc, l'article 5 du projet de loi modifierait l'article 1959.1 du Code civil, qui concerne les droits des locataires aînés. La modification proposée ferait en sorte qu'il serait interdit d'évincer un locataire ou de reprendre son logement, s'il est âgé de 65 ans ou plus, s'il occupe le logement depuis au moins 10 ans et s'il a un revenu égal ou inférieur à 125 % du revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique.

Actuellement, cette protection est accordée aux locataires qui sont âgés de 70 ans ou plus et dont le revenu est égal ou inférieur au revenu maximal pour être admissible à un logement à loyer modique.

Les exceptions à cette protection seraient également ajustées afin qu'un locateur puisse reprendre le logement, s'il est lui-même âgé de 65 ans ou plus ou s'il souhaite loger une personne de 65 ans ou plus.

Alors, voilà. Je pense qu'on connaît bien les mesures en question. On en a parlé pas mal, mais je laisse mes collègues commenter ou poser des questions.

• (16 h 50) •

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai des interventions sur l'article 5? Mme la députée de... Je n'ai pas vu qui a levé la main en premier. On va y aller avec des... Mille-Îles. Heille! je vais finir par vous appeler des Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Des Mille-Îles. On poursuit avec Sherbrooke après.

Mme Dufour : On va vraiment faire une fusion avec mon collègue des Îles-de-la-Madeleine.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui.

Mme Dufour : Mais je m'en vais... je m'en vais là cet été, collègue.

Écoutez, donc, je veux juste revenir pour... sur l'âge. Il y a eu des échanges, lors du projet de loi n° 31, où on discutait... il y avait des amendements qui avaient été déposés pour diminuer l'âge à 65 ans. Nous, on avait proposé 27 ans... 67 ans, mais finalement, c'est un autre député qui l'a déposé, l'amendement. Mais bref, on était sur les mêmes... le même raisonnement de changer l'âge dans tous les cas pour réduire... parce qu'on voyait qu'il y avait des personnes qui se retrouvaient évincées parce qu'elles arrivaient sur le bord de... Tu sais, à 69 ans, on disait : Ah! la personne est évincée, probablement pour faciliter, disons, pour... Ça fait que là, aujourd'hui, on... bien, on va baisser à 65 ans. Il y a eu un paquet d'échanges lors du projet de loi n° 31. À l'époque, ce n'était pas... la ministre n'était pas en faveur.

Et je l'ai mentionné plus tôt ce matin, la députée de Labelle mentionnait des cas de potentielle discrimination qui avaient été évoqués, là. Si je ne me trompe pas, là, les propos... je vais juste le retrouver ici. Elle disait que son... que la personne, elle disait... Je vais lire exactement les propos ici : «Vous savez ça a été quoi, sa réaction, lorsque le propriétaire en question a su que ça pourrait baisser à 65 ans? Bien, il a dit : Il n'y a plus personne qui va louer à des personnes âgées. Ça fait qu'il y a des effets pervers.»

Donc là, je voudrais juste m'assurer qu'on a bien regardé ça puis, tu sais, de... En fait, ce n'est pas la ministre qui va pouvoir corriger cet enjeu-là, là, c'est vraiment la bonne foi des locateurs. Mais ce qu'on ne souhaite pas, c'est que des gens qui aujourd'hui ont 64 ans, qui résident dans leur logement depuis 10 ans, ils se retrouveraient mis à la porte, tu sais, parce qu'ils auraient 64 ans. C'est ce qu'on... C'est ça, c'est ce qu'on ne souhaite pas.

Ça fait que, dans le fond, là, ce que je veux juste dire, c'est que les effets pervers qui étaient mentionnés par la députée de Labelle, c'est un risque réel, mais on espère, comme société, on va avoir un petit peu de... je ne sais pas comment le dire, là, mais de se préoccuper, de compassion, de l'ensemble des gens.

Puis là, par la suite, je pense que... Est-ce que c'est dans cet article-là... Non, c'est ça, le revenu, on y reviendra, oui... Non, c'est aussi dans cet article qu'on change le revenu, et là, le revenu, je voudrais entendre la ministre là-dessus, parce qu'on parlait, dans les amendements précédents, de l'augmenter à 150 %. Ça, c'était dans le projet de loi n° 31. Là, on est à 125 %. Comment ça a été établi? Pourquoi 125 %? Pourquoi pas plus, moins? Je voudrais juste comprendre, là, s'il y a des analyses qui ont été faites et si on a estimé c'était quoi, la distinction. Ça représente quoi aussi comme montant, là, comme revenu? Juste avoir plus de détails à cet effet-là.

Mme Duranceau : Oui, deux points, là. Effectivement, le 65 ans, là, je partage un peu le commentaire de ma collègue des Mille-Îles. On peut dire qu'il va y avoir de la discrimination. On peut le dire, ça a été... ça a été dit, je pense, depuis le début, là, depuis que cette mesure-là a été mise de l'avant il y a x nombres d'années. Maintenant, est-ce que c'est anecdotique? Est-ce que c'est réel? Encore une fois, là, moi, je suis... je me dis, dans la balance des inconvénients, le risque de discrimination versus le risque réel d'éviction puis le stress pour les personnes âgées en question, puis souvent peut-être... probablement plus âgées que 65 ans, je pense qu'on... comme société, on est capable de vivre avec ce risque-là, pour les raisons que vous avez évoquées, là, tu sais, pour être plus humain, tout le monde. Alors, c'est ça. Donc, c'est pour ça que moi, j'ai cheminé sur ça.

Le 65, plutôt que 67, plutôt que quelque autre chiffre que ce soit, encore une fois, il a le mérite d'être clair, c'est le chiffre généralement reconnu de la retraite, là. Ce n'est pas tout le monde qui prend sa retraite à 65, mais c'est un chiffre qui est connu de tous. Alors, je pense que ça aussi ça permet d'apaiser les craintes. Ça fait que ça, c'est pour l'âge.

Pour le revenu, bien, encore là, tu sais, c'est une question d'équilibre. Ça fait que 125 %, on était, je pense, dans l'équilibre, pas d'avoir coupé la poire en deux, mais... Tu sais, vous demandiez des chiffres, là, à Montréal, avec les données de 2023, parce que les seuils de revenus sont ajustés à chaque année, avec les chiffres de 2023. Dans le scénario actuel, à 100 %, il faudrait que la personne seule ou en couple, une chambre, ait un revenu qui ne dépasse pas 38 000 \$. Avec la modification qu'on vient proposer, à 125 %, on passerait à 47 500 \$ de revenus. Tu sais, ça, c'est quand même un chiffre qui est...

Mme Dufour : 47 500 \$ par...

Mme Duranceau : Pour Montréal.

Mme Dufour : Pour une personne.

Mme Duranceau : Personne seule ou en couple dans une chambre. À Trois-Rivières, le chiffre actuel, c'est 31 500 \$, deux personnes qui ne sont pas en couple, deux chambres, je ne sais pas pourquoi c'est écrit comme ça, là, 31 500 \$. Puis, avec la modification, on passerait à 39 000 \$. Ces chiffres-là, ils varient selon les régions.

Mme Dufour : Attendez, 39 000 \$, ce n'est sûrement pas le montant qui est admissible à un loyer modique, là.

Mme Duranceau : Bien, c'est pour deux personnes.

Mme Dufour : Ah! c'est ça.

Mme Duranceau : C'est ça. C'est ça, dans ce cas-là, à Trois-Rivières.

Mme Dufour : OK, mais pour une personne...

Mme Duranceau : C'était pour donner différents exemples. Là, je n'ai pas le une personne, là, on va me les sortir.

Mme Dufour : Je pense que ça nous donnerait un meilleur élément de comparaison.

Mme Duranceau : Mais Montréal, c'est...

Des voix : ...

Mme Duranceau : Alors, je les ai par région. Mettons, Québec...

Une voix : ...

Mme Duranceau : Ah! oui, c'est ça. Ça fait que, là, je n'ai pas le 125 %, mais, dans la région de Québec, un couple ou une personne, le chiffre actuel, c'est 34 500 \$. Bien là, il faut le majorer de 25 %.

Mme Dufour : Oui, mais une personne, c'est le même montant? Un couple ou une personne, ça ne devrait pas être le même montant.

Mme Duranceau : Si une personne se qualifie, la mesure s'applique.

Mme Dufour : OK, mais on dit 34 000 \$... J'ai des doutes, là, qu'à 34 000 \$ de revenus, on se qualifie pour avoir accès à un HLM. Ça me semble élevé.

Mme Duranceau : Bien, ça dépend des villes, là. À Québec, c'est ça. Un couple ou une personne qui fait 34 500 \$ va se qualifier. Là, je ne sais pas si quelqu'un veut le préciser, là.

Des voix : ...

Mme Duranceau : C'est par rapport à la typologie du logement, là. Ça fait que le chiffre dont il faudrait... ou la colonne, là, dans nos chiffres, là, qu'il faudrait utiliser, c'est... pour Montréal, exemple, actuellement, la personne fait 38 000 \$, mais là on protégerait jusqu'à un revenu de 47 500 \$. À Québec, le chiffre qui serait reconnu, actuellement, c'est 34 500 \$, la modification permettrait d'aller jusqu'à 43 125 \$. Tu sais, on ratisse quand même plus large, puis l'idée, pour nous, c'est de rester dans l'équilibre par rapport à ça, là.

Mme Dufour : Oui. Bon, est-ce que ces chiffres-là, ce tableau-là, il peut être déposé?

Mme Duranceau : C'est sur le site de la SHQ. C'est le plafond des revenus déterminant les besoins et périlleux.

Mme Dufour : Mais avec le 125 %?

Mme Duranceau : Bien là, la modification n'est pas faite, non, parce que...

Mme Dufour : Non, mais c'est ça, mais vous avez... ce n'est pas ça que vous avez dans votre tableau ou, non, c'est... vous faisiez juste les calculer à la main?

Mme Duranceau : Je calcule à la main.

Mme Dufour : OK. Je comprends. OK.

Je vais juste revenir... tout à l'heure, on parlait, là, du risque de... peut-être de discrimination pour une personne qui arrive proche de 65 ans. Est-ce que le tribunal administratif peut, disons, établir... Si une personne s'est... Si on peut établir qu'une personne a été évincée parce qu'elle arrivait à un âge où elle aurait été protégée, finalement, est-ce qu'il y a moyen d'aller au tribunal administratif pour démontrer, finalement, que c'est de la discrimination, l'acte qui a été fait, basée sur l'âge, parce que c'est interdit? C'est ce que je comprends, ce serait interdit, la discrimination sur l'âge.

Mme Duranceau : Mme la Présidente, je vais demander à mon président...

M. Simard (Patrick) : Alors, la réponse, c'est oui. Effectivement, s'il y a discrimination, le TAL a compétence, en vertu notamment des dispositions de la charte québécoise, et il peut attribuer des dommages punitifs dans cette mesure-là également.

Mme Dufour : OK. Donc, ça, ça pourrait être une façon de faire connaître cette possibilité-là pour que les gens qui auraient... qui seraient à risque d'être évincés, éventuellement, quand la mesure, le moratoire sera tombé, bien, ils

pourraient aller au TAL, c'est ce que je comprends, si jamais ils étaient... ils suspectaient d'être évincés pour la raison de leur âge.

• (17 heures) •

M. Simard (Patrick) : C'est exact. Mais je veux juste m'assurer que, pour ceux et celles qui nous écoutent, on fait la précision, avant la conclusion d'un bail... parce que tout à l'heure on parlait de ne pas permettre à quelqu'un, notamment, d'avoir accès, là, en raison de son âge. Avant la conclusion du bail, la compétence pour recevoir la plainte, faire l'enquête et déposer des accusations, c'est attribué à la commission des droits de la personne, la CDPDJ, mais une fois que le bail est conclu, le TAL assume sa pleine compétence et applique les dispositions de la charte et du Code civil.

Mme Dufour : Parfait. Et est-ce que ce serait la même chose pour quelqu'un qui serait sur le bord d'atteindre le 10 ans de durée, là, dans le logement, mais qui aurait... qui serait encore en bas du 65 ans? Est-ce que cette personne-là aurait moyen d'aller au TAL pour dire que c'est une éviction de mauvaise foi? Parce que, là, ce n'est pas basé sur l'âge, ce n'est pas de la discrimination... c'est sur la durée du bail ou de la durée dans le logement.

M. Simard (Patrick) : En fait, les critères de discrimination sont ceux prévus à la charte. Alors, on applique uniquement ceux qui sont là. Alors, dans la mesure où il y a une discrimination sur l'âge... et là, entendons-nous, là, ce n'est pas de dire : Tu es âgé, donc tu as une protection aussi... tous les cas de discrimination sur l'âge, même chose également sur le genre, le fait d'être enceinte. Il y a plein de dispositions sur la discrimination, là. Je pense que c'est important de se le rappeler. Mais ceci étant, sur la durée de l'occupation, j'aimerais juste peut-être plus de précision sur le cas de figure pour être sûr d'avoir une réponse complète.

Mme Dufour : Oui. Bien, en fait, on dit qu'une personne... Pour répondre aux critères, là, de la protection pour les aînés, il faut avoir, actuellement, 70 ans, résider dans son logement depuis au moins 10 ans et... Oui, dans le fond, c'est vrai que je me suis répondu à moi-même en le disant. Le 10 ans ne s'appliquerait pas à ce moment-là. Oubliez ma question.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Je vais reconnaître la députée de Sherbrooke qui, je pense, a un amendement à déposer.

Mme Labrie : Effectivement. Vous lisez dans mes pensées, Mme la Présidente. J'ai un amendement qui a été envoyé sur Greffier. Je peux en faire lecture dès que vous me faites signe.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...

Mme Labrie : Je l'ouvre. Oui. Donc : À l'article 5 du projet de loi :

1° remplacer, au paragraphe 1°, «125 %» par «150 %»;

2° ajouter, à la fin, le paragraphe suivant :

3° par le remplacement, dans le premier alinéa, de «10» par «5».

Je ne surprendrai personne ici, j'avais annoncé mes intentions à maintes reprises. Écoutez, simplement par souci de protéger le plus d'aînés possible, en fait, on revient à la charge, notamment sur la disposition, là, du nombre d'années passées dans le logement, qui est intouché avec le projet de loi actuel qu'on voudrait faire baisser de 10 à cinq.

On intervient également sur le revenu. Il y a eu un pas qui a été fait par la ministre, de monter jusqu'à 125 % du revenu admissible. Moi, j'ai quand même l'impression qu'il y a eu une décision de couper la poire en deux, là, du côté du gouvernement. Les arguments ne semblent pas clairs, là, pour expliquer de ne pas être allés jusqu'à 150 % du revenu admissible. Donc, je vous sou mets qu'on devrait poser ce geste d'élargir, tel que nous le recommandent, en fait, les groupes de défense de droits pour aînés.

Ce sont des demandes qui ne sortent pas de la tête du député de Laurier-Dorion ou de la mienne. Ce sont des recommandations qui viennent des groupes qui ont soutenu, notamment, ces demandes-là dans les derniers mois. Là, je pense à la FADOQ, je pense à l'AQDR, d'autres groupes de retraités également. Ce sont eux qui ont identifié qu'on avait besoin de ces mesures-là pour protéger davantage les aînés. Donc, je reviens à la charge ici pour qu'on puisse éventuellement parvenir à remplir leurs demandes.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, comme on dit, là, «fair enough», c'est correct. La notion de 10 ans versus cinq ans, bon, évidemment, là, moi, dans tout ça, dans toute la démarche puis l'évolution, bien, il y avait toujours un souci de maintenir l'équilibre aussi, toujours, entre bien protéger les locataires aînés, mais aussi tenir compte des intérêts des propriétaires dans tout ça. Mais, si on revient sur le plan plus technique, le 10 ans, je pense qu'il correspond à un... tu sais, un enracinement réel, là, dans un milieu qui justifie de venir restreindre un peu les droits de quelqu'un d'autre, là, dans le contexte. Alors, c'est pour ça qu'on était confortables avec le maintien du 10 ans.

Puis, au niveau des revenus, bien, on a fait... encore là, c'était une question d'équilibre, mais on a fait un pas qui est important, là, je pense, en passant à 125 %. Ça représente... c'est la mesure qui avait le plus d'impact, d'ailleurs, là. Ça représente 24 000... environ 24 000 ménages de plus qui sont protégés, plus d'impact d'ailleurs que le 10 ans, là. Donc, c'est ça.

Moi, je pense que c'est encore une fois dans l'équilibre. Puis, pour que la mesure... qu'il y ait une adhésion de tout le monde à cette mesure-là, bien, c'est là où on pouvait aller. Je pense, ça va avoir ses effets. On est à des seuils de revenus qui sont quand même importants.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. D'autres interventions? Alors, si je n'ai pas d'autre intervention, Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, merci. Moi, j'aurais une question. Justement, la ministre a mentionné les 24 340... 24 334 ménages additionnels, la mesure qui est proposée dans le projet de loi n° 65. Est-ce que la députée de Sherbrooke... Est-ce qu'ils ont fait une analyse du combien de ménages supplémentaires la mesure permettrait de protéger, la mesure qui est proposée ici?

Mme Labrie : Par rapport aux revenus, on est capables de le savoir, effectivement, parce qu'il existe des données sur le nombre de personnes de tel âge qui touchent tel revenu. Donc, oui, on protégerait plus de ménages avec cette mesure-là.

Par rapport au nombre d'années dans le logement, à ma connaissance, ce n'est pas possible, parce qu'on n'a pas trouvé de données qui viennent dire combien de temps les gens vivent dans leur logement, là. Moi, ça, je n'ai pas eu connaissance de données comme celles-là. Je vois le président du TAL qui me fait signe que lui n'en possède pas non plus.

Donc, simplement, sur le terrain, ce qu'on constate, c'est que, quand la ministre parle d'enracinement, après cinq ans, on est déjà bien enracinés dans son quartier. Tu sais, l'idée, là, d'éviter le déracinement d'une personne aînée puis de favoriser qu'elle puisse vieillir à domicile, notamment, c'est qu'elle soit dans un environnement où elle est bien, où elle a un lien de confiance avec son voisinage, où elle connaît les ressources de sa communauté. Ça, c'est particulièrement important pour le sentiment de sécurité chez soi qui est recherché, là, par les aînés. Donc, après cinq ans, on a ça, là, on a cette connaissance de notre voisinage, des ressources dans notre quartier. On est habitués, par exemple, à l'offre de transport en commun dans les environs, on a ce réseau de socialisation autour de soi qui est atteint après cinq ans, là. Ça ne prend pas 10 ans, là, tisser ce filet autour de soi dans son quartier.

Donc, oui, c'est un chiffre arbitraire, comme 10 ans est arbitraire également, par ailleurs, là, mais, après cinq ans, ça me semble assez clair, là, qu'il existe un enracinement dans le quartier. Donc, c'est la raison pour laquelle on cible ce chiffre, qui est par ailleurs préconisé aussi par les groupes de défense de droits des aînés.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Toujours sur l'amendement, le député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Oui. Bien, en fait, moi, je suis d'accord avec ces deux propositions-là et je voulais savoir si le ministère, si la ministre avait fait évaluer ce que ça coûterait, ce que ça aurait comme impact, en fait, d'augmenter de 125 % à 150 %. Est-ce qu'il y a un enjeu sur le fait que ça touche davantage de personnes? C'est ce qu'on peut supposer. Donc, s'il y a un enjeu ou il y a un élément qui nous semble positif, c'est l'objectif du projet de loi, c'est de protéger les personnes de 65 ans et plus puis qu'on en protège davantage en augmentant le seuil de revenu. Qu'est-ce qui nous restreint à cet égard-là? Est-ce qu'on... est-ce qu'on sait combien de personnes ça toucherait de plus si on passait de 125 % à... Bien, en passant de 100 % à 125 %, on l'a, vous avez parlé de 24 000 personnes. Combien de plus à 150 %? Est-ce que vous... on l'a?

• (17 h 10) •

Mme Duranceau : 24 000, c'est le 65... c'est de 70 à 65 ans, plus le 100 % à 125 %. C'est ça.

M. Arseneau : Oui, OK, c'est les deux facteurs.

Mme Duranceau : Il n'y a pas un coût additionnel encore là. C'est une question d'équilibre, là, dans le marché. On vient restreindre aussi les droits des uns pour en donner, tu sais, aux autres. Alors, on est dans un... on est dans une recherche d'équilibre ici, là. Alors, c'est pour ça qu'on a préconisé le 65 ans, là.

M. Arseneau : Mais je... l'équilibre, c'est un élément que vous ramenez constamment, mais, si on parle ici du revenu, c'est la capacité de se reloger qui est en question. Est-ce qu'on a une idée que la capacité de se loger, si on dépasse le 125 %, est de loin supérieure en fonction des coûts de loyer observables dans le marché actuel? Tu sais, parce que c'est de ça qu'il s'agit, au fond, là.

Mme Duranceau : C'est ça, mais c'est pour ça qu'on fait un moratoire sur les évictions aussi, là, pour... Tu sais, dans le contexte actuel... parce que ma logique, moi, dans tout ça, c'est qu'on peut mettre des patchs partout, là, puis légiférer, puis mettre le fardeau sur les épaules d'un puis de l'autre, dans ce contexte-ci, la vraie solution, c'est de construire plus. Puis ce n'est pas aux propriétaires actuels à tout avoir le fardeau de la crise du logement sur leurs épaules.

On veut garder un équilibre, mais, dans le contexte actuel, il faut protéger les plus vulnérables, les aînés en particulier. Ça fait que ça, c'est ce qu'on vient accomplir ici. Avec le moratoire, on protège, par ailleurs, tout le monde. Puis dans... pendant ce temps-là, bien, on a d'autres mesures qui, elles, sont vraiment structurelles puis viennent augmenter... ils vont finir par augmenter l'offre de logement, puis ça, ça va mieux servir tout le monde. Alors là, moi, je suis dans la recherche d'un équilibre précaire. Je pense qu'on fait un grand bout, là, ici.

M. Arseneau : Mais moi, je cherche aussi à trouver le meilleur équilibre, mais, quand il est question de capacité financière, on ne peut pas être dans des concepts abstraits, mais on peut ramener ça à un coût de loyer versus à une capacité de payer. Il me semble que c'est calculable, ce n'est pas juste ressenti.

Et c'est la raison pour laquelle je pose la question à savoir si, de façon mathématique, on peut prouver que monter à 150 %, c'est exagérément généreux comme protection offerte à des gens qui ont 65 ans et plus et qui habitent leur logement depuis 10 ans lorsqu'ils seraient victimes d'éviction au-delà de la période du moratoire.

Parce que cette mesure-là, elle est pérenne, elle est là pour rester, ou encore, ce que je comprends, c'est qu'il y a également la question... la notion de la reprise ici, là. La reprise n'est pas touchée par le moratoire, mais elle est touchée par l'article qu'on vient changer pour de bon ici, là, l'article du Code civil, 1959.1. Donc, si une personne de 65 ans et plus se voit évincée, mais dans le cadre d'une reprise, sa capacité de payer est en jeu... On dit que 100 %, là, du seuil, ce n'est pas suffisant. C'est pour ça qu'on l'augmente à 125 %. Sur quelle base mathématique est-ce qu'on trace la ligne à 125 % plutôt que 150 %? C'est ce que j'essaie de comprendre.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Je vais laisser la parole à la députée de Sherbrooke qui va, j'imagine, ajouter.

Mme Labrie : Je vois que ça intéresse beaucoup mes collègues. Nous, on a certaines données, là, qu'on a calculées. Comme je vous ai dit, sur le cinq ou 10 ans de résidence dans le logement, on n'a pas trouvé de données là-dessus. Par contre, en fonction du revenu d'admissibilité puis de l'âge, on a calculé certaines choses. Donc, à partir des données de 2023, le statu quo actuel, là, avant qu'on modifie avec la loi, avec une limite d'âge de 70 ans puis 100 % du seuil d'admissibilité, ça protégeait, selon nos calculs, 23 000 personnes environ. Si on abaisse cette limite d'âge à 65, comme on est en train de le faire puis qu'on laisse ça à 100 % du revenu comme en ce moment, ça nous fait passer à 55 000 personnes. Puis moi, je parle de personnes... Je sais que les chiffres de la ministre parlaient de ménages, moi, je parle de personnes. Ici, là, je ne l'ai pas pour 125 % précisément, là, mais on a calculé un facteur de 1,2, donc disons 120 %. Avec 65 ans, ça nous a amenés à 72 000 personnes. Puis si on se rend à 150 % et à 65 ans, tout en maintenant le 10 ans, par ailleurs, c'est 98 000 personnes, selon nos calculs, qui ne seraient pas protégées, là, par l'élargissement de la loi.

Donc, entre l'avoir autour de 125 % et 150 %, c'est quand même plusieurs dizaines de milliers de personnes d'écart, là, qui sont protégées, là, de plus. Ça, c'est les chiffres qu'on a, là, qui datent des données disponibles, là, pour 2023. C'est ce que j'ai à ma disposition pour éclairer mes collègues. Je remercie par ailleurs Gabriel Laurence-Brook de notre équipe de recherche qui a fait ces tableaux, pour le Québec en entier. Si la ministre a des chiffres différents, moi, je l'invite à nous les partager. On a fait ce qu'on pouvait avec les données auxquelles on avait accès, peut-être qu'elle en a des différentes.

Mme Duranceau : ...un instant, là. Tu sais, parce que vous me parlez de capacité de payer, puis là je vous ai donné les chiffres de 2023 de PRBI, parce que ceux de 2024 ne sont pas publiés, là. Mais je vais quand même vous donner le chiffre pas publié pour Montréal. Ça va augmenter, le revenu, à 50 000 \$, les personnes visées... c'est 50 000 \$. Puis là, si on calcule un loyer abordable pour une personne, on dit 30 % de son revenu, donc... Ça fait qu'on fait 50 000 \$ fois 30 %, tu divises ça par 12, ça te donne 1 250 \$ par mois. Ça veut dire que tu disposes de 1 250 \$ par mois pour payer ton loyer. Là, évidemment, loyer, SCHL à Montréal, loyer moyen, ce n'est pas les nouvelles constructions, puis tout ça, on est à 1 074 \$. Ça fait qu'on est dans des balises qui... tu sais, techniquement, ces personnes-là sont capables de payer le loyer moyen. Là, on peut débattre, là, tu sais, si c'est un nouveau logement...

Mme Labrie : ...du fait que le montant que vous donnez, là, c'est pour le loyer moyen, pas ceux qui sont disponibles sur le marché au moment où la personne cherche un logement.

Mme Duranceau : C'est ça que je dis... on peut débattre. Si c'est un nouveau logement, ce ne sera pas le même, mais là...

Mme Labrie : Bien, c'est-à-dire qu'il n'a pas besoin d'être récent, là. Ça peut être un très vieux logement, mais qui est remis sur le marché, là. C'est que la personne qui cherche, elle ne cherche pas parmi tous les logements occupés.

Mme Duranceau : Oui, si on présuppose que les règles ne sont pas respectées. Mais, écoutez, on peut... c'est sûr qu'on peut... s'enliser, là, j'ose utiliser, dans un débat de chiffres, là, puis il y en a amplement sur la question. Mais moi, pour pouvoir convaincre tout le monde dans mon caucus, notre gouvernement, d'aller faire un pas dans ce dossier-là... Puis je pense, tu sais, tout le monde est d'avis qu'il faut aider les gens qui sont en situation difficile, vulnérable. Puis on est confortables avec la notion de 125 % puis d'avoir abaissé l'âge, parce qu'il y a quand même un équilibre qu'on maintient là-dedans, qui tient compte de toutes les parties. Alors, je vous dirais que c'est un grand pas, mais c'est un pas qui est nécessaire dans les circonstances, que je suis très à l'aise de défendre. Mais là, c'est ça, les chiffres proposés.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée des Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. J'ai une question, parce que, tout à l'heure, il y a des chiffres qui ont été mentionnés sur les revenus, puis là j'avais des doutes. Puis là on a ouvert le document qui est sur le site de la SHQ et on a ici... on dit... il y a différents revenus selon le pointage. Ça dit : revenu maximal admissible pour un pointage de 6, de 2, je crois...

de 4 et de 2. C'est lequel qu'on doit regarder puis qu'est-ce que ça veut dire exactement, le pointage? Là, là, c'est... je suis... je ne connais pas cette particularité-là.

Mme Duranceau : Je vais laisser Me Simard commenter.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Me Simard.

M. Simard (Patrick) : Merci. Votre question est fort pertinente parce que ça fait... ça a fait l'objet de réflexions, peut-être même j'irais jusqu'à dire «débats», au sein du tribunal. Parce que les données, là, auxquelles vous avez eu accès il y a quelques instants, qui sont publiées, là, c'est pour l'attribution de logements à loyer modique. Ça sert à ça, mais cependant, dans la disposition, on y réfère dans le Code civil pour une protection.

Alors, la jurisprudence majoritaire du TAL, c'est d'utiliser, faisons ça simple, la colonne 1. Et, si une personne se qualifie dans le logement à titre de locataire... on s'entend, là, pas un occupant, un locataire qui se qualifie... j'allais dire, un sur deux ou un sur trois, bénéficie de la mesure pour l'ensemble du groupe, là, quant à l'éviction, s'il rencontre le critère de la colonne, couple ou une personne, à 125 % dans la mesure proposée en ce moment.

• (17 h 20) •

Mme Dufour : OK. Oui, oui, mais il y a trois tableaux différents avec des revenus fort différents selon... puis là c'est le titre, en haut du tableau, qui dit «revenu maximal admissible pour un pointage de 6», par exemple... OK, la Capitale-Nationale, par exemple, c'est 17 500 ici, plus loin, c'est 34 000. Donc, essayer de comprendre c'est quoi, la différence entre ces différents tableaux là.

Mme Duranceau : ...auquel référer.

Mme Dufour : Oui, mais nous, si on est sur le site de la SHQ, c'est lequel qu'on regarde?

M. Simard (Patrick) : C'est celui qui s'intitule *Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux*.

Mme Dufour : OK, parce que, sur le site, ça dit : Grille de pondération des revenus pour les demandes de loyer... logement à loyer modique.

M. Simard (Patrick) : Il faut vraiment, si vous voulez utiliser un moteur de recherche, là, utiliser le mot-clé «plafonds», «besoins impérieux», «SHQ».

Mme Dufour : Mais vous comprenez la confusion.

M. Simard (Patrick) : J'imagine...

Mme Dufour : Dans la même page, il y a d'autres revenus qui sont liés à avoir accès à un logement à loyer modique.

M. Simard (Patrick) : J'imagine qu'il y a des collègues de la SHQ qui vous entendent.

Mme Dufour : J'espère qu'on va faire un peu de ménage sur le site, parce que...

Mme Duranceau : ...

Mme Dufour : Non, mais c'est parce que ce n'est pas clair, Mme la ministre. Ça dit que c'est pour les logements à loyer modique, puis, dans ce tableau-là, il y a trois catégories de revenus différents. Donc là, je comprends, je le regarde, et ce que je vois, c'est effectivement «couple ou une personne», et là pour la... de Québec, par exemple, ce qu'on donnait, c'est 34 500 \$. Donc là, à 150 %, qui est la proposition de la députée de Sherbrooke, là, on tombe à un revenu de 51 000 \$. Pour une personne à la retraite, c'est quand même des revenus supérieurs à la très grande majorité, là. Ma collègue me disait...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...

Mme Caron : ... merci. Il y a près de 800 000 personnes de 65 ans et plus qui vivent avec moins de 25 000 \$ par année, donc.

Mme Dufour : Donc, à 51 000 \$, on est dans des aînés qui, quand même, ont des bons revenus de retraite, là. Donc, moi... En tout cas, je comprends, là, la proposition, mais je veux juste le souligner, il y a quand même... c'est déjà une grande avancée, le 125 %.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai d'autres interventions? Oui.

Mme Labrie : ...de faire un commentaire en lien avec ce que ma collègue vient de dire, parce qu'effectivement il y a des aînés qui sont beaucoup plus démunis que ça, là. C'est très juste de le nommer. Ici, on parle d'un critère

d'admissibilité pour être protégé contre les évictions, pas pour avoir accès à un logement à loyer modique, là. Donc, même si on vient aller chercher 150 %, qui nous permettrait d'aller protéger jusqu'à 98 000 personnes, ça ne va pas faire en sorte que ces personnes-là vont être favorisées au détriment de d'autres qui seraient plus démunies. Les personnes les plus démunies vont continuer à avoir accès en priorité, bien sûr, à un logement à loyer modique, là.

Ça n'enlève rien à personne, en fait, qu'on protège jusqu'à ce niveau-là de revenus, là. Ça vient quand même protéger des aînés qui sont... même s'ils ont un revenu d'une cinquantaine de milliers de dollars par année, ils sont quand même... ils ont quand même d'autres facteurs de vulnérabilité dans la société que quelqu'un, par exemple, qui a mon âge puis qui a ce revenu-là, là. Donc, c'est pour ça que ça vaut la peine de le faire.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée des Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, merci, mais je ne voudrais pas qu'on oublie qu'il y a des propriétaires aussi qui possèdent ces logements-là puis qui, probablement, ne font même pas ces revenus-là avec leur logement. Parce qu'actuellement c'est très difficile, le coût des loyers... et souvent, quand c'est... si c'est des gens que ça fait 10 ans qu'ils sont dans leur logement, bien, les loyers n'ont pas augmenté à la vitesse que les charges ont augmenté pour les propriétaires. Donc, il faut être prudents. Ce n'est pas tant pour le pourcentage, mais je le dis pour la deuxième proposition qui est de remplacer de 10 par cinq ans, le temps d'admissibilité pour la protection. Déjà, les propriétaires ont de la difficulté à arriver. Il y a eu des cris du coeur qui ont été lancés par les groupes de propriétaires. On a vu des reportages récemment. On pense que tous les propriétaires sont des grands riches, mais ce n'est pas le cas actuellement. La plupart, c'est des petits propriétaires. Je pense que, si je ne me trompe pas, c'est... la très grande majorité possède moins de cinq unités et des unités... Et souvent, ce sont des personnes âgées elles-mêmes, parce qu'ils ont acquis un bien il y a fort longtemps. Et donc, là, tu sais, à un moment donné, il faut faire attention aussi de ne pas décourager l'investissement puis de ne pas faire en sorte que, finalement, on saigne à blanc les propriétaires.

Donc, je fais juste le souligner, parce qu'on l'oublie, qu'il y a des propriétaires derrière, qui eux-mêmes ont des charges qui ont beaucoup augmenté dans les dernières années. Puis on parlait tout à l'heure... j'en ai parlé, ils ne font pas les rénovations parce qu'actuellement ils ne sont même pas capables de rentrer dans l'argent qu'ils devraient mettre pour réparer leurs... ou maintenir en ordre, là, leurs logements. Donc, il faut être prudents. C'est ce que je voulais dire.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'amendement à l'article 5? Si je n'ai pas d'autre intervention, l'amendement est-il adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Par appel nominal. Mme la secrétaire.

La Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Labrie (Sherbrooke)?

Mme Labrie : Pour.

La Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

La Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

La Secrétaire : Mme Boivin Roy (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Boivin Roy : Contre.

La Secrétaire : Mme Schmaltz (Vimont)?

Mme Schmaltz : Contre.

La Secrétaire : Mme Tardif (Laviolette—Saint-Maurice)?

Mme Tardif : Contre.

La Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

La Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

La Secrétaire : Mme Caron (La Pinière)?

Mme Caron : Abstention.

La Secrétaire : M. Arseneau (Îles-de-la-Madeleine)?

M. Arseneau : Pour.

La Secrétaire : Mme Lecours (Les Plaines)?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Abstention. L'amendement est donc rejeté. Nous revenons donc à l'article 5. Est-ce que j'ai d'autres interventions? M. le député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Oui. J'avais acheminé un amendement il y a déjà un bon bout de temps. Vous allez peut-être reconnaître certains éléments.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, on va ouvrir l'amendement. Je vais vous demander d'en faire la lecture.

M. Arseneau : Ajouter, avant le premier alinéa de l'article 5 du projet de loi, l'alinéa suivant :

Par le remplacement, dans le premier paragraphe, de «10 ans» plutôt que... par «5 ans».

Donc, essentiellement, c'est la partie deux de l'amendement qu'on vient de rejeter. Et la raison pour laquelle je le présente, c'est, d'une part... c'est que j'avais présenté sans nécessairement avoir consulté ma collègue de Sherbrooke, mais aussi parce que l'amendement de la collègue de Sherbrooke comportait deux éléments. Alors, si on a refusé les deux éléments en bloc, moi, je vous suggère qu'on peut accepter un seul des deux éléments, qui me semble important, pour en avoir discuté longuement durant l'étude du projet de loi n° 31, et qui permettrait véritablement, je pense, de considérer les gens qui ont 65 ans et plus et qui ont un certain revenu, sur la même base, sans aucune discrimination, qu'ils aient le... occupé un loyer pendant 10 ans ou pendant cinq ans.

Je m'explique. Ce dont il est question aujourd'hui, c'est de voir des gens qui sont à la recherche d'un logement dans un marché qui a explosé ces dernières années. Et, à cet égard-là, je m'interroge sur la volonté et l'intention du législateur de juger que les personnes qui ont un revenu comparable, qui ont le même âge, puissent être discriminées sur la base du fait qu'ils aient habité pendant cinq, ou 10 ans, ou sept ans, ou huit ans dans un logement préalablement.

Et en quoi est-ce que, si j'ai demeuré dans mon logement, je me suis installé dans ma communauté ou dans mon quartier depuis cinq ans... en quoi est-ce que ma capacité de me reloger, si mon salaire est le même et j'ai le même âge, donc je suis à la retraite, et ma capacité de... d'améliorer mon revenu n'est pas supérieure... Pourquoi est-ce que je devrais être moins protégé que mon voisin qui, lui, est là depuis un peu plus longtemps que moi? Si je suis là depuis huit ans, je pense que je suis assez bien installé. L'autre est là depuis 10, mais je n'ai pas plus de revenus. Je ne suis pas plus jeune, je ne peux pas aller me trouver un emploi, mais on me laisse tomber.

Le législateur, l'État du Québec me dit : Bien, pour toi, malheureusement, ce ne sera pas la même protection. Et je trouve que c'est un facteur discriminatoire, dans une crise du logement, qui est difficilement défendable, puis j'aimerais savoir pourquoi on le retient.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, je vais répéter un peu ce que j'ai dit tantôt. On est dans la recherche d'un équilibre. Je... puis je ne veux pas balayer du revers de la main, là, le... que ce soit cinq, six ans, sept ans, huit ans. Tu sais, pour la personne qui a à déménager, ce n'est pas drôle, là, mais bon, on fait un grand pas, on... puis ce n'est pas tant de faire un pas que de préserver l'équilibre puis de reconnaître qu'il faut aider les... il faut protéger les aînés qui ont effectivement un revenu, là, qui est fixe compte tenu du fait qu'ils sont à la retraite. Mais je pense qu'on est dans... encore là, dans un équilibre. On vient restreindre, protéger plus de gens, mais peut-être mettre des contraintes sur les épaules de d'autres, puis il faut tenir compte de tout le monde, là, dans ça.

Alors, vraiment, moi, ce qui a été discuté, et expliqué, et vendu à tout le monde, c'est vraiment cette proposition-là, parce que c'est un équilibre. C'est un équilibre qu'on pense qui est atteint avec les mesures telles qu'elles sont présentées.

• (17 h 30) •

Puis l'autre chose aussi, bien, moi, je me suis laissé dire que, oui, cinq ans, oui, 10 ans, mais que la plupart des personnes qui seront protégées par cette mesure-là, ce sont des personnes qui sont en logement depuis bien plus longtemps que ça. Donc, oui, il y a des cas d'exception probablement, mais que la majorité sont dans leur logement depuis de nombreuses années, bien au-delà de 10 ans.

Alors, le cinq ans ne me convainc pas plus qu'il le faut, puis je suis dans, encore une fois, une recherche d'équilibre qui est précaire dans le contexte. Puis je tiens à rappeler que le moratoire sur les évictions, là, ça vient aussi tempérer les choses pour tout le monde pour les trois prochaines années.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...est-ce que j'ai d'autres interventions?

M. Arseneau : Oui. Bien, je vais continuer cet échange-là parce qu'il... pour moi, il est fondamental à ce qu'on est en train de faire en commission ici. Puis on a une occasion, je dirais, d'avoir une portée beaucoup plus importante pour un nombre présumément beaucoup plus important de personnes qui sont dans la même catégorie d'âge et dans la même catégorie de revenu. Et, au concept d'équilibre, j'opposerais la valeur d'équité et le concept aussi d'un choix qui semble vouloir limiter la portée de la protection en fonction de ce que je comprends être, mais vous pourriez me valider, l'équilibre entre le droit du locataire d'être protégé, lorsqu'il a un certain âge puis un revenu, disons, peu élevé, et le droit par ailleurs, ce que je crois comprendre, du propriétaire, du locateur. Est-ce que c'est ça qu'on met en équilibre? Est-ce que c'est ça, l'idée?

Parce que, si c'était le cas, bien, il y a une double discrimination. Il y a à la fois celle pour la même catégorie de personnes du même âge avec les mêmes revenus, qui sont protégées ou pas selon le nombre d'années qu'ils ont passé dans un logement, et il y a aussi la discrimination envers les propriétaires de logements, les locateurs, qui, eux, s'ils ont eu le malheur de retenir comme locataires pendant 10 ans ou plus les gens qu'ils... qui occupaient leur logement, bien, ils ont le lot de ne pas pouvoir agir, alors que ceux qui retiennent ou qui gardent les mêmes locataires moins longtemps, bien, ils ont cet avantage-là. C'est presque une incitation à avoir un roulement plus grand. Comme ça, bien, on évite, justement, de se soumettre à une protection comme celle-là.

Alors, moi, je pense qu'on a les mauvais critères pour adopter un facteur de protection pour des gens dont on dit que ce sera extrêmement difficile pour eux de se reloger et de se reloger avec un revenu disponible qui n'est pas extensionnable, qui n'est pas extensible, qui est difficile de rehausser dans un marché qui, évidemment, explose.

Mme Duranceau : Bien, écoutez, votre argumentaire, il est valide, là, mais il faut tracer une ligne. Il faut tracer une ligne. Il faut maintenir un équilibre. Avec les mesures qu'on met de l'avant, on va protéger environ 60 000 ménages. Alors, je pense que c'est un grand pas qu'on fait pour... collectivement, là, c'est un grand pas qu'on fait tous ensemble pour protéger nos aînés, envoyer un message qui est clair. Et la vraie solution à la crise, ce n'est pas de légiférer toujours puis de rajouter des couches, de rajouter des restrictions. C'est de construire plus. Puis toutes ces questions-là, elles vont être moins pertinentes, s'il y a une offre de logement qui est suffisante, puis les gens auront des alternatives. Mais là on vient rajouter des mesures qui... celles-là, là, fondamentalement, elles sont très bonnes. Elles vont aider les gens vulnérables, peu importe les conditions du marché. Notre moratoire sur les évictions, je pense que c'est la bonne mesure dans les circonstances actuelles. Alors, moi, je reste dans l'équilibre et je pense qu'on répond convenablement à la situation.

M. Arseneau : Lorsque la ministre parle de 60 000 ménages qu'on va protéger, vous parlez des ménages supplémentaires? C'est ce que vous évaluez?

Mme Duranceau : Non.

M. Arseneau : Non. C'est au total.

Mme Duranceau : C'est 24 000 supplémentaires, ce qui porte à 60 000 l'ensemble des ménages protégés par la mesure.

M. Arseneau : Puis ce qu'on disait tout à l'heure, c'est qu'en abaissant la durée d'occupation de 10 à cinq ans, nous, on n'est pas capables de mesurer combien de personnes ça toucherait. Vous n'êtes pas capables de mesurer le nombre de personnes que ça toucherait, mais vous dites qu'on romprait un équilibre. J'aimerais comprendre.

Mme Duranceau : Je ne vais pas me répéter, là.

M. Arseneau : Parce que... Non, mais c'est sérieux puis c'est important.

Mme Duranceau : Je dis : Il faut tracer la ligne quelque part...

M. Arseneau : Mais la ligne est tracée sur une base strictement subjective, sans l'appuyer sur quelque donnée que ce soit, ni sur le nombre de personnes qui seraient touchées ou pas touchées ni sur le nombre de loyers ou de propriétaires de loyers qui seraient touchés ou pas touchés. Par contre, ce qui est avéré, c'est que la même personne du même âge, avec le même revenu, qui a besoin d'un espace, d'un quatre et demie qui est identique, il y a une discrimination entre... il y a une iniquité de la protection offerte par l'État pour cette personne-là, qui n'a pas habité un nombre suffisant d'années dans un logement, mais qui est face à la même situation de reprise, par exemple, ou d'éviction. J'ai de la difficulté à justifier ça sans savoir qui on protège dans cet équilibre-là.

Je sais qui on lèse, par exemple. Ce sont des personnes de 65 ans et plus qui ont un faible revenu, mais qui ont, par malheur, pour toutes sortes de raisons, qui peuvent être des séparations, des divorces... peuvent être, par raison de maladie, par raisons personnelles, toxicomanie, toutes les situations dramatiques qui peuvent forcer les familles ou les personnes à déménager... et s'ils l'ont fait depuis moins de 10 ans, l'État ne les protège plus. Je dirais même que l'État les pénalise par rapport à l'autre catégorie de gens qui ont eu le bonheur de pouvoir occuper leur loyer plus longtemps, c'est-à-dire 10 ans et plus. Moi, j'ai de la difficulté avec ça.

Mme Duranceau : ...je considère que ce qu'on propose aujourd'hui, c'est une avancée pour les locataires aînés. C'est positif. Je ne vous laisserai pas dire que ce n'est pas positif, ce qu'on fait là, et qu'on est dans la recherche d'un... On vit en société, on est à la recherche d'un équilibre pour tout le monde et on va aider un total de 24 000 ménages de plus, à peu près, pour porter la protection de cette loi-là à 60 000 ménages. Je pense que c'est très bien puis je pense que c'est la bonne chose à faire aujourd'hui.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai d'autres interventions? Oui?

M. Arseneau : Vous pouvez reconnaître qu'il s'agit néanmoins, en traçant une ligne comme celle-là, d'un traitement différencié, voire inéquitable, entre deux catégories de population qui sont exactement dans la même strate sur le plan socioéconomique au Québec.

Mme Duranceau : Il y a des lignes à tracer dans toutes les mesures qui sont mises de l'avant. Pour cette disposition-là, la ligne est tracée à 10 ans. On bonifie de 25 % les revenus puis on fait passer l'âge à 65 ans. Je pense que c'est une excellente mesure.

M. Arseneau : Y a-t-il d'autres exemples, dans l'administration de l'État du Québec, où l'on traite de façon différenciée et discriminatoire les gens qui ont le même profil socioéconomique, lorsqu'il est question de mettre en place des mesures de soutien, par exemple, sur... et lorsqu'on a un critère comme l'âge, lorsqu'on a un critère comme le statut socioéconomique? Moi, je n'ai pas d'exemples, là, qui me viennent en tête...

Mme Duranceau : Il y a une liste de crédits...

M. Arseneau : ...lorsqu'il est question d'un filet social à resserrer. Parce que c'est la raison pour laquelle on est en train de discuter de ce projet de loi là aujourd'hui.

Mme Duranceau : Mais je suis certaine qu'on peut vous trouver une liste de crédits d'impôt où il a fallu tracer une ligne.

M. Arseneau : Le crédit d'impôt, habituellement, à moins que je ne me trompe, là, parle de la situation actuelle de l'individu qui peut s'en prévaloir, et non pas de son historique, là, en matière de déménagements, par exemple, ou en matière de localisation ici, au Québec.

Moi, je dis tout simplement et je vais finir là-dessus — visiblement, on ne s'entendra pas — que l'État du Québec doit avoir comme premier souci l'équité des citoyens qu'il veut défendre, et, dans ce cas-là, ça me semble patent que, si on a deux objectifs, deux critères, qui sont ceux du revenu et de l'âge, le troisième critère, celui du nombre d'années passées en logement, me semble malheureusement créer, avoir un effet discriminatoire qui est franchement décevant et dramatique, évidemment, pour les gens qui sont touchés, parce que nous ne tentons pas ici de gérer la question de la durée des baux ou de la durée d'occupation.

• (17 h 40) •

Si c'était un facteur de dire : Notre proposition, aujourd'hui, bien, l'un de ses objectifs poursuivis, c'est que les gens, pour les années à venir, restent le plus longtemps possible dans les mêmes logements, c'est... l'objectif à atteindre, c'est plus de 10 ans, bien, je veux dire, OK, il y a quelque chose comme une espèce de facteur qui dit qu'il faudrait atteindre ça. Mais la raison pour laquelle on amène cette proposition-là, c'est parce que les facteurs externes au parcours des individus, c'est-à-dire ceux de la crise du logement, qu'on ne contrôle pas, sont tels que, si on est victime... de la même façon que les autres qui ont resté 10 ans dans leur logement, victime d'une reprise ou, une fois que le moratoire soit passé, d'une éviction, pour toutes les raisons qui sont légales, bien, on va se retrouver, dans une recherche de logement, avec une capacité financière égale à ceux qui sont protégés, avec le même âge, puis l'incapacité d'augmenter son revenu, souvent, parce qu'on est déjà à l'âge de la retraite et on n'a pas les mêmes protections de la part de l'État.

Alors, je pense que cet état de fait là, il doit être dit, et je pense qu'il devrait aussi être pris en compte. Il ne le sera vraisemblablement pas, mais c'est pour moi une occasion manquée de pouvoir protéger l'ensemble des gens qui méritent d'être protégés, parce qu'ils n'ont pas la capacité d'augmenter leur revenu, parce que leur revenu est faible puis parce qu'ils sont des personnes âgées de 65 ans et plus.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Y a-t-il d'autres interventions sur l'amendement? Mme la députée des Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui, merci. Peut-être juste une question pour la ministre. Est-ce qu'il y a eu... quand il y a eu l'étude, là, justement, des ménages... on sait, là, que c'est 24 000 ménages supplémentaires qui... avec la mesure qui est proposée dans le 65... mais avec le 10 ans par cinq ans, est-ce que ça, ça a été évalué? Qu'est-ce que ça aurait... Combien de ménages supplémentaires? Parce que j'ai compris, là, tout à l'heure, par les explications, que c'était surtout le 125 %, là, qui faisait beaucoup changer la donne, là. Mais le 10 ans par cinq ans...

Mme Duranceau : Bien, on a modifié les paramètres qu'on était capables de mesurer, par ailleurs, donc là, tu sais... puis c'est l'Institut de la statistique, là, qui nous procure les données. Ça fait que, sur les revenus, on a les données, sur l'âge, on a les données, mais sur la durée des baux, on n'a pas nécessairement...

Mme Dufour : On ne l'a pas.

Mme Duranceau : Je pense qu'on sait qu'en moyenne les gens restent x nombres d'années, huit ans ou sept ans dans leur logement, mais, tu sais, c'est une donnée un peu générale, là. Donc, on n'a pas cette donnée-là de manière précise.

Mme Dufour : OK. La pression de... tu sais, d'amener, d'aller vers une éviction, c'est souvent quand les loyers sont très, très, très bas. Ils sont très bas, généralement, quand la personne est dans son logement depuis plus longtemps. Une personne qui est dans le même logement depuis 20 ans a fort probablement un loyer quand même très raisonnable versus quelqu'un qui est dans un logement depuis cinq ans. On pourrait supposer qu'il y a peut-être moins de pression vers l'éviction pour...

Mme Duranceau : Qui est déjà au marché, oui.

Mme Dufour : Je vous pose la question, là.

Mme Duranceau : Non, effectivement.

Mme Dufour : Je ne sais si on voit... on voit ça, là, au tribunal, là, mais...

Mme Duranceau : Bien, effectivement, quand tu es déjà... Bien, c'est pour ça que je disais tantôt... Cette mesure-là, c'est un gros débat, là, le cinq ou le 10, mais, en bout de ligne, les gens qui sont protégés, c'est des gens qui sont en logement depuis bien plus que 10 ans. Puis effectivement, si tu es dans ton logement depuis, bon, cinq ans, 10 ans, peut-être que, là... Mais cinq ans, tu es au marché, là, présumément.

Mme Dufour : C'est ce qu'on peut supposer.

Mme Duranceau : C'est ça, oui.

Mme Dufour : OK. Puis en augmentant le revenu, bien là, on est allés élargir quand même à un certain nombre de personnes. Puis on parlait tout à l'heure de... c'est 34 000 présentement. À 125 %, on était à...

Mme Duranceau : 43 point quelque chose. Ça, c'était pour Québec.

Mme Dufour : 43 000 \$. Je comprends que c'est des... je comprends que ces gens-là n'ont pas les moyens d'augmenter leurs revenus, mais 43 000 \$, revenus de retraite pour une personne, comme on parlait tout à l'heure, c'est quand même... en tout cas, je m'excuse, mais c'est beaucoup, là, parce qu'il y a... En tout cas, je ne veux pas parler personnellement, mais j'ai des parents qui sont à la retraite, qui ont travaillé toute leur vie, puis ce n'est pas les retraites qu'ils obtiennent, là.

Mme Duranceau : Ça fait que d'où l'importance de prendre l'ensemble des trois facteurs, 10 ans, 125 %, 65 ans. Tu sais, les trois éléments pris ensemble, je pense qu'ils donnent une protection qui est raisonnable, encore là, dans l'équilibre. Parce que je suis d'accord, l'impact... Le 125 % sur les revenus, il ratisse pas mal plus large, là, alors le 10 ans puis le... puis le 65 aussi. Ça fait qu'on... mais c'était ça, le but, là, c'était de protéger plus de monde, puis je pense que c'est ça qu'on réussit à faire. Mais il faut qu'encore là... que ce soit dans l'équilibre, puis le 10 ans permet de garder aussi cet équilibre-là, là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la députée de La Pinière.

Mme Caron : Merci, Mme la Présidente. Puis j'ajouterais peut-être, juste pour le bénéfice des personnes qui nous écoutent, que cet... l'article 5, ce n'est pas... il n'y a pas une durée comme pour le moratoire. C'est en permanence, là, ce n'est pas...

Mme Duranceau : Oui, tout à fait.

Mme Caron : ...ce n'est pas juste pour trois ans, là. C'est pour...

Mme Duranceau : Puis ce que je préciserais aussi, c'est que ça vise les évictions puis ça vise les reprises de logement.

Mme Caron : Aussi, oui. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...si je n'ai pas d'autre intervention sur l'amendement, l'amendement est-il adopté?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que... Rejeté. Alors, l'amendement est rejeté. Alors, on revient à... Pardon?

Des voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : OK, parfait. Alors, un vote par appel nominal.

La Secrétaire : Pour, contre, abstention. M. Arseneau (Îles-de-la-Madeleine)?

M. Arseneau : Pour.

La Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

La Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

La Secrétaire : Mme Boivin Roy (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Boivin Roy : Contre.

La Secrétaire : Mme Schmaltz (Vimont)?

Mme Schmaltz : Contre.

La Secrétaire : Mme Tardif (Laviolette—Saint-Maurice)?

Mme Tardif : Contre.

La Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

La Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

La Secrétaire : Mme Caron (La Pinière)?

Mme Caron : Abstention.

La Secrétaire : Mme Labrie (Sherbrooke)?

Mme Labrie : Pour.

La Secrétaire : Mme Lecours (Les Plaines)?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Abstention. Alors, l'amendement est rejeté. Nous revenons donc à l'article 5. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article 5? Oui, Mme la députée des Mille-Îles.

Mme Dufour : Merci, Mme la Présidente. Nous avons reçu un... on n'a pas tenu de consultations particulières, mais il y a quand même deux groupes qui nous ont fait parvenir des documents. Bien, en fait, je pense bien que les deux, là... En tout cas, nous... moi, j'ai reçu, en tout cas, quelque chose de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, qui a été envoyé aujourd'hui, et, dans le fond, ils avaient un questionnaire, que j'aimerais lire. Ils demandent : «Si une personne devient inapte — bon, et c'est leur... c'est ce qu'ils soulignent, là — c'est à l'État de lui fournir des ressources à domicile ou à lui fournir un milieu de vie adéquat. Les immeubles locatifs privés ne sont pas des ressources intermédiaires, mais le projet de loi n° 65 n'indique pas à quel moment et dans quelles conditions cette protection puisse être levée. Lorsqu'une personne locataire perd son autonomie, elle peut représenter un danger pour elle-même ou le voisinage.»

Là, je cite toujours le mémoire qu'ils nous ont fait parvenir : «Le maintien dans les lieux ne doit pas générer une obligation pour les propriétaires d'adapter leurs logements aux personnes en perte d'autonomie. Un continuum

de logement et de soins doit être prévu par le gouvernement. Or, l'actualité récente sur la réalité des ressources pour personnes âgées est inquiétante.» Et donc je vais juste lire une dernière ligne, là, de ce qu'ils avaient écrit ici : «Les individus de la classe moyenne qui sont propriétaires d'immeubles locatifs n'ont pas à subventionner directement le soutien socioéconomique des plus vulnérables. Ils paient déjà des impôts à cet effet, comme tous les Québécois.»

Donc, je voudrais peut-être vous entendre sur la portion qu'ils indiquent par rapport à... Le maintien dans les lieux, est-ce que ça pourrait mener à une certaine... c'est ça, avoir des personnes qui, dans le fond, devraient être ailleurs que dans ce... dans le logement en question, parce qu'ils ne seraient pas aptes à y résider, pour toutes sortes de raisons? Donc, je voudrais vous entendre là-dessus, puis comment ça va être géré au niveau du tribunal aussi.

Mme Duranceau : Bon, c'est une opinion, là. Le droit au maintien dans les lieux, là, il reste là, là, que... qu'on ajoute les protections ou pas, là. S'il y a des cas particuliers, ils peuvent être amenés devant le tribunal. Je suis bien d'accord avec le fait que ce n'est pas... ce n'est pas au privé d'assumer les soins, là, ou de veiller aux gens qui sont plus vulnérables, là, comme vous le décrivez, là. Mais où est-ce qu'on veut aller exactement avec ça, là?

Mme Dufour : Bien, eux soulignent que... bon, que le projet de loi n'indique pas à quel moment et dans quelles conditions la protection pourrait être levée, la protection pour aînés, dans le cas d'une personne qui deviendrait inapte à vivre dans le logement.

Mme Duranceau : Oui, bien là, on ne touche pas à ça, là. Là, on veut protéger les aînés vulnérables. S'il y a des aînés vulnérables qui, par ailleurs, deviennent inaptes, en mauvaise santé, bien là, il y a un service d'accompagnement. Je veux dire, le système de santé est là, là, puis ces gens-là sont accompagnés puis vont être transférés. Le CLSC intervient, puis ces gens-là vont être accompagnés dans des ressources autres. Il n'a jamais été question d'imposer quoi que ce soit à un propriétaire privé en lien avec ça, là.

• (17 h 50) •

Mme Dufour : OK. Donc, ça ne viendra pas à un moment où il y aurait... parce que c'était leur inquiétude, là, une obligation pour les propriétaires d'adapter leurs logements aux personnes en perte d'autonomie. Ça n'arrivera pas, là, avec la protection, là. Vous pouvez rassurer les propriétaires...

Mme Duranceau : Je pense que c'est valable de poser des questions, là, mais non, on n'est pas là, là.

Mme Dufour : Il n'y aura aucun cas... Ce n'est jamais arrivé, j'imagine, au tribunal, qu'une... que ce soit... qu'on force un propriétaire d'adapter un logement? J'ose espérer que c'est non, la réponse, mais j'aimerais en avoir l'assurance.

M. Simard (Patrick) : Bien, écoutez, à ma connaissance... je vous répondrai que non, à ma connaissance, absolument.

Mme Dufour : Parfait. Je vous remercie.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article 5? Si je n'ai pas d'autre intervention, est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté, merci. Alors, on va passer maintenant...

Une voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Pardon? Oui?

Mme Caron : J'aurais un amendement pour créer un 5.1.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Un 5.1?

Mme Caron : Oui.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Parfait.

Mme Caron : Est-ce que... Oui, est-ce qu'on l'a envoyé sur Greffier?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce qu'il est envoyé, oui?

Mme Caron : On l'a envoyé à Greffier et...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Il est sur Greffier. On va l'afficher. Je vais vous demander d'en faire la lecture.

Mme Caron : Oui, certainement. Et puis, si je peux me permettre, simplement de dire que ça aurait été plus facile à comprendre, peut-être, si on avait traité l'article 4 avant l'article 5, mais on va y aller avec l'article 5. On a reçu aussi un document, un mémoire du Regroupement québécois des résidences pour aînés, donc le RQRA, puis je crois qu'il a été déposé sur Greffier.

Et donc l'amendement est le suivant, article 5.1 : Insérer après l'article 5 du projet de loi le suivant :

5.1. L'article 79.1 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre T-15.0) est modifié par l'ajout, à la fin de l'article, de l'alinéa suivant:

«S'il s'agit d'une fixation de loyer demandée par le locateur, le tribunal doit lui accorder les frais judiciaires si les conditions prévues par règlement sont respectées.»

Et l'article se lirait comme suit... est-ce que vous voulez monter... Donc :

«79.1. Lors de la décision, le membre peut adjuger sur les frais prévus par règlement.

«S'il s'agit d'une fixation de loyer demandée par le locateur, le tribunal doit lui accorder les frais judiciaires si les conditions prévues par règlement sont respectées.»

Alors, deux choses. Donc, bon, le «prévues par règlement» parce que le règlement n'est pas encore... n'est pas encore édicté, c'est pour ça qu'il est... qu'on l'a mis en italique. Mais, en fait, la problématique, c'est que, lorsque tous les... toutes les conditions sont respectées, il arrive que le tribunal, le membre qui juge l'affaire, il y en a qui accordent les frais judiciaires au locataire... au locateur, et puis il y en a qui ne l'accordent pas. Et il y a... on m'a envoyé deux jugements où le bureau du TAL avait renversé une décision à propos des frais judiciaires.

Donc, alors, ce serait bien de profiter des modifications qu'on est en train de faire pour préciser que les frais judiciaires sont... doivent être accordés, parce que, là, il y en a qui les accordent, il y en a qui ne les accordent pas, même si les conditions sont respectées, alors que ça pourrait être une belle occasion de s'assurer de... que le législateur montre son intention que, comme dans d'autres causes, quand le... quand il y a un gagnant, bien, habituellement, ce n'est pas lui qui paie les frais judiciaires. Donc, c'est... ce serait une occasion de faire cette...

Et ça permettrait aussi... en le voyant dans la loi, ça permettrait aussi aux locataires qui s'adressent au TAL de savoir qu'il y a une possibilité qu'ils aient à défrayer des frais, et parfois, les frais sont plus élevés que la... l'augmentation qui est combattue, disons. Alors, ça pourrait peut-être amener le locateur et le locataire à négocier davantage puis peut-être à s'entendre avant d'aller engorger le Tribunal administratif du logement.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Bien, je ne suis pas... je ne suis pas contre du tout de discuter de ça. Par contre, je pense qu'on devrait en discuter après l'article 4, qu'on va voir dans l'autre... Moi, c'est ça que mon équipe me suggère, qu'on suspende 5.1 puis qu'on l'introduise après 4.

Mme Caron : ...j'aurais aussi un amendement pour 4.1. Alors, un 4.1, donc, ça pourrait être... ça pourrait être fait peut-être en même temps, effectivement, après l'article 4.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, est-ce qu'il y a consentement pour suspendre l'amendement 5.1? Il y a consentement? Parfait. On va poursuivre, donc, avec le prochain bloc, qui est l'avis de modification de bail, donc l'article 4. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Le 8, qu'est-ce qui arrive avec ça? On fait 8, non?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Ah! je m'excuse. Je suis rendue où? Oui, oui.

Mme Duranceau : Alors, je vais avoir le temps de lire 8, peut-être, probablement...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui, exactement.

Mme Duranceau : ...avant notre arrêt, notre pause. Donc :

Section III

Dispositions transitoires et finales

Article... L'article 1 s'applique aux processus d'éviction en cours le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).

L'article 1959.1 du Code civil, tel que modifié par l'article 5 de la présente loi, s'applique aux processus d'éviction et de reprise de logement en cours le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).

L'article 1 de la présente loi et l'article 1959.1 du Code civil, tel que modifié par l'article 5 de la présente loi, ne s'appliquent pas aux processus d'éviction ou de reprise de logement dans les situations suivantes :

1° l'avis d'éviction ou de reprise de logement a été transmis avant le (indiquer ici la date de la présentation du présent projet de loi);

2° l'avis d'éviction ou de reprise de logement a été transmis après le (indiquer ici la date qui précède celle de la présentation du présent projet de loi) et, selon le cas :

a) le locataire a avisé le locateur, avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi), de son intention de se conformer à cet avis; ou

b) le locateur a présenté au Tribunal administratif du logement, avant le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi), une demande d'autorisation d'évincer le locataire ou de reprendre le logement.

Alors, ce sont les règles transitoires pour éviter, justement, les courses aux évictions.

Les notes explicatives. L'article 8 du projet de loi prévoit des règles transitoires permettant de déterminer comment les nouvelles dispositions législatives s'appliqueraient aux processus d'éviction et de reprise de logement en cours au moment de la sanction de la loi.

De façon générale, il serait interdit d'évincer un locataire après la sanction de la loi, même si le processus d'éviction a débuté avant cette date. Il en serait de même pour la reprise de logement d'un locataire aîné visée par l'article 1959.1 du Code civil, tel que modifié par l'article 5 du projet de loi.

Toutefois, une éviction ou une reprise de logement demeurerait régie par la loi ancienne dans les cas suivants : l'avis d'éviction ou de reprise de logement a été transmis avant la présentation du projet de loi ou, dans le cas où le locataire a avisé le locateur, avant la sanction de la loi, qu'il acceptait de quitter le logement, ou bien le locataire a refusé de quitter le logement, et le locateur a présenté une demande au Tribunal administratif du logement avant la sanction de la loi.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci beaucoup. Est-ce qu'il y a des questions sur l'article 8?

Mme Dufour : ...ces questions-là après, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Il y avait donc des questions sur l'article?

Mme Dufour : Oui, il va y en avoir plusieurs.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : OK, parfait.

Alors, compte tenu des quelques secondes qui nous restent, je vais suspendre jusqu'à 19 heures.

(Suspension de la séance à 18 heures)

(Reprise à 19 h 07)

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : À l'ordre, s'il vous plaît! La Commission des relations avec les citoyens reprend ses travaux.

Donc, au moment de suspendre pour une petite pause de souper, nous en étions à l'étude de l'article 8, qui est... dont la lecture avait été effectuée. Est-ce qu'il y a des interventions sur l'article 8? Mme la députée des Mille-Îles.

Mme Dufour : Oui. Merci, Mme la Présidente. Donc, l'article avait été lu par la ministre juste avant. Ce qui m'a étonnée, c'est de voir le mot «reprise de logement» dans les éléments. Le deuxième, on dit : «l'avis d'éviction ou de reprise a été transmis après la date qui précède celle de la présentation du projet de loi». Donc, ma compréhension, c'est que les reprises de logement ne sont pas impactées par le projet de loi n° 65. Donc, je voudrais juste avoir une précision, là. Pourquoi on parle de reprise de logement ici, là, dans...

Mme Duranceau : ...parce que ça vise les mesures de 1959.1 puis les mesures du moratoire.

Mme Dufour : Donc, quand on parle de reprise ici, ça concerne les mesures pour les aînés uniquement?

Mme Duranceau : Oui.

Mme Dufour : Donc, on ne touche pas à aucun... Mais ça, ça veut dire que... Si je comprends bien, ça veut dire que les... pour les aînés, ce serait... Dans le fond, les reprises de logement qui auraient été... qui seraient demandées aujourd'hui, par exemple, ne seraient pas admissibles. C'est bien ça?

Mme Duranceau : Celles, là, entre le...

Mme Dufour : Vu que le projet de loi a été présenté il y a une semaine... quelques jours?

Mme Duranceau : C'est ça. Donc...

Mme Dufour : À partir...

• (19 h 10) •

Mme Duranceau : L'avis d'éviction qui... L'avis de reprise qui est transmis entre... C'était quelle date? C'était le... On va y aller avec les dates, là.

Une voix : ...

Mme Duranceau : Le 22 mai. Ça fait qu'entre le 22 mai puis, disons, aujourd'hui, les reprises ne sont pas visées, là, corrigez-moi, là, sauf si la personne a décidé de quitter, elle a accepté puis ou si... puis là elle a 30 jours, la personne, hein, pour accepter. Donc là, d'où l'importance... Tu sais, j'ai commencé en disant : Il faut qu'on... idéalement, on va accepter... adopter ça rapidement, c'est ça, c'est à cause des règles transitoires. Là, on est à l'intérieur, là, puis jusqu'à vendredi prochain... on est à l'intérieur du délai de 30 jours, qui est le délai que le locataire a pour accepter ou pas une éviction ou une reprise de logement. Donc, en ce moment... Si, par contre, un locataire n'est pas au courant de ça puis qu'il a accepté, là, en fin de...

Mme Dufour : C'est ça.

Mme Duranceau : ...la fin de semaine passée, il a accepté, bien, il a accepté, il n'est pas protégé. Donc, on veut limiter le nombre de cas où ça pourrait se produire. Mais c'était la façon... c'était la façon de l'écrire, là. OK. Puis si... Bien là, si on se rendait à un 30 jours puis que, là... que le locataire refuse, bien là, le locateur pourrait déposer une demande devant le tribunal. Puis là, bien, il serait dans ses droits, il l'aurait déposée, tu sais, alors que le projet de loi n'a pas été accepté, ça fait qu'il pourrait poursuivre le processus. Mais là, si tout va bien, ça, ça demeurera théorique, là.

Mme Dufour : Oui. Et là, dans le cas, là... le dernier, le petit point b, là, le dernier, on dit : «Le locateur a présenté au Tribunal administratif du logement, avant la date, donc, d'entrée en vigueur, une demande d'autorisation d'évincer le locataire ou reprendre le logement.»

Mme Duranceau : Oui. Donc là, c'est si... Si l'avis d'éviction avait été envoyé la fin de semaine passée, mais qu'on adoptait ça finalement juste au mois de septembre, quand on revient, bien là, le locataire aurait refusé, disons, à l'intérieur la période de 30 jours, le propriétaire aurait pu dire : OK, tu refuses, je vais devant le tribunal. Puis là ce serait valide, là. Il pourrait continuer son processus d'éviction parce qu'on n'aurait pas adopté encore le projet de loi.

Mme Dufour : Donc, même s'il avait déposé l'avis ou envoyé l'avis après la date de la... du dépôt?

Mme Duranceau : De la présentation.

Mme Dufour : De la présentation.

Mme Duranceau : Oui, oui, parce que les règles...

Mme Dufour : Ça fait que, là, il y a comme deux cas, là. J'essaie de saisir, là. On exclut si c'est déposé après le 22 mai, mais là on vient dire que, si c'est rendu au TAL avant la sanction de la loi, là, c'est exclu?

Mme Duranceau : Je le répète, il y a trois exceptions. L'avis a été transmis avant la présentation du projet de loi, donc, avant le 22 mai 2024, ce n'est pas visé. L'avis a été transmis après la présentation du projet de loi, donc après le 22 mai, puis le locataire a avisé de son intention de se conformer avant qu'on... qu'il y ait sanction du projet de loi. Donc, si le locataire a déjà dit qu'il partait, bien que ça a été transmis après le dépôt, bien, il n'est pas protégé parce qu'il a accepté de partir avant la sanction. Puis, si l'avis a été transmis après la présentation du projet de loi puis que le locateur a eu le temps de déposer une demande au TAL avant la date de la sanction... Puis, le locateur, il a le temps de déposer au TAL avant la sanction, si on dépasse 30 jours pour sanctionner.

Mme Dufour : OK. Je comprends. OK.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : C'est bon?

Mme Dufour : Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : C'est réglé.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : C'est beau. Ça a répondu à vos questions. Est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'article 8? S'il n'y a pas d'autre intervention, est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Donc, avec le consentement de l'ensemble, nous allons revenir à l'article que nous avons suspendu... l'amendement à l'article 11.

Mme Duranceau : OK. Qui est lu par qui, là?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, l’amendement était l’amendement de la députée de Sherbrooke, et ce que je comprends...

Mme Duranceau : Il faudrait suspendre 30 secondes.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : On va... Ah! 30 secondes.

Mme Duranceau : Bien, une minute et demie, peut-être.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Nous allons suspendre. Merci.

(Suspension de la séance à 19 h 14)

(Reprise à 19 h 26)

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : À l’ordre, s’il vous plaît! Nous reprenons donc nos travaux. Nous en étions donc sur l’amendement, à l’article 11, par la députée de Sherbrooke. Mme la députée.

Mme Labrie : Merci, Mme la Présidente. Il y a eu des discussions avec les collègues et la ministre, hors micro. Il y a une partie de la solution qui va nous être présentée par un nouvel amendement de la ministre à l’article 11. Je vais quand même demander qu’on vote sur l’amendement que je proposais à l’article 11, qui permettait de maintenir sous moratoire certains territoires après la fin du moratoire national. Donc, moi, en tout cas, je serais prête à ce qu’on puisse voter sur cet amendement.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, est-ce qu’il y a d’autres interventions sur l’amendement? S’il n’y a pas d’autre intervention sur l’amendement, est-il adopté? Avec un appel nominal. Oui, Mme la...

Une voix : Je vais vous le demander nominalement.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la secrétaire, allez-y.

La Secrétaire : Pour, contre, abstention. Mme Labrie (Sherbrooke)?

Mme Labrie : Pour.

La Secrétaire : Mme Duranceau (Bertrand)?

Mme Duranceau : Contre.

La Secrétaire : Mme Jeannotte (Labelle)?

Mme Jeannotte : Contre.

La Secrétaire : Mme Boivin Roy (Anjou—Louis-Riel)?

Mme Boivin Roy : Contre.

La Secrétaire : Mme Schmaltz (Vimont)?

Mme Schmaltz : Contre.

La Secrétaire : Mme Gendron (Châteauguay)?

Mme Gendron : Contre.

La Secrétaire : Mme Dufour (Mille-Îles)?

Mme Dufour : Abstention.

La Secrétaire : Mme Caron (La Pinière)?

Mme Caron : Abstention.

La Secrétaire : M. Arseneau (Îles-de-la-Madeleine)?

M. Arseneau : Contre.

La Secrétaire : Mme Lecours (Les Plaines)?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...rejeté. Nous revenons donc à l'article 11. Et je comprends, Mme la ministre, que vous allez déposer un amendement.

Mme Duranceau : Oui. Ça fait que j'ai lu le 11...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que nous l'avons reçu, les pigeons voyageurs? On ne peut pas... On peut... On doit avoir l'amendement avant. Ce ne sera pas long. Les pigeons travaillent fort.

Mme Duranceau : Ce sont des pigeons et non des pigeonnes.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Bon, on va ouvrir le document. Donc, Mme la ministre, c'est... il est sur Greffier, mais vous pouvez en voir le contenu à l'écran. Mme la ministre, je vais vous demander d'en faire la lecture.

Mme Duranceau : Oui. Donc, ça, c'est l'amendement à l'article 11 qui avait été déposé. Je ne retire pas mon article 11.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Non, l'article est toujours là. Vous lisez l'amendement.

Mme Duranceau : OK. Parfait. Je lis l'amendement. Donc, article 11 : Remplacer le deuxième alinéa de l'article 11 du projet de loi par le suivant :

«Les dispositions du premier alinéa cessent d'avoir effet à la date de la publication de l'avis et celles de la section I cessent d'avoir effet, à l'égard de toute partie du Québec, le soixantième jour qui suit la date de la publication de l'avis à moins que le gouvernement n'en décide autrement avant ce dernier jour à l'égard de toute partie du Québec qu'il détermine.»

Donc, voilà. Alors, tout ça, c'est pour faire en sorte que, si on atteignait un taux global, pour le Québec, d'inoccupation de 3 %, mais qu'on jugeait que certaines régions spécifiques qui sont encore en bas de 3 % mériteraient de voir le moratoire conservé, bien, on serait en mesure... la ministre serait en mesure de garder ces régions-là sous moratoire. Mais tout ça se fait à l'intérieur, demeure à l'intérieur de la période de trois ans. On n'est pas en train d'étendre la période de trois ans.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...des questions? Mme la députée des...

Mme Dufour : Mille-Îles.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mille-Îles.

Mme Dufour : Je ne m'en vais pas encore aux Îles-de-la-Madeleine. C'est au mois de juillet.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Je ne l'ai pas dit. Je ne l'ai pas dit.

• (19 h 30) •

Mme Dufour : «Section I», on réfère à quoi ici exactement? Quand on dit «celles de la section I», c'est quoi, la section I? Là, excusez-moi, là, j'ai peut-être... Ah! de toute la section I du projet de loi.

Mme Duranceau : 1, 2, 3, oui. Articles 1, 2, 3. Ça fait que c'est le moratoire. Donc, dès qu'on frappe 3 %, le moratoire cesse d'avoir effet, là, dans les 60 jours du dépôt de l'avis à la *Gazette*, sauf si... sauf pour certaines régions, si la ministre décide autrement.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Merci, Mme la Présidente. Moi, c'est certain que je vois ça d'un oeil favorable, là, pour les raisons que j'avais expliquées plus tôt. C'est un gain partiel, par contre, parce qu'on est encore dans le délai maximum de trois ans. Donc, ça veut dire qu'au-delà du trois ans, il n'y a pas de possibilité, là, de maintenir un moratoire pour un territoire qui serait encore en déséquilibre par rapport au taux d'inoccupation. Je pense qu'on aurait dû le permettre aussi après le délai de trois ans, mais c'est déjà mieux que rien.

Par ailleurs, nous, on comprend, parce que la ministre vient de nous expliquer ce que veut dire cet alinéa, mais je trouve que c'est rédigé d'une manière où un citoyen qui essaierait de déchiffrer ça comprendrait très mal ce que ça peut vouloir dire. Donc, moi, j'encourage quand même à ce qu'on rédige de manière simplifiée, là, les articles, parce que c'est... il faut le savoir, ce dont on parle, quand on lit ça, là. Entre nous, on le comprend, mais ce n'est vraiment pas clair pour un citoyen.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres commentaires? M. le député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : Première question... Je suis d'accord avec ma collègue de Sherbrooke, ce n'est pas une lecture de chevet pour faire autre chose que s'endormir, et j'essaie juste de comprendre le sens profond.

Mme Duranceau : Désolée.

M. Arseneau : Mais d'abord, une question un peu de vocabulaire. Pourquoi utiliser l'expression «partie du Québec» lorsqu'il est question de maintenir potentiellement le moratoire sur certains territoires, alors qu'on utilisait, justement, le terme «territoire» lorsqu'il était question de soustraire l'application de l'article 1 sur le moratoire? Il était question de «territoire», «partie du territoire du Québec». En toute, je ne sais pas, cohérence, est-ce qu'on ne pourrait pas reprendre le même vocabulaire? Si on peut soustraire toute partie du territoire du Québec à l'application, si on veut le continuer, pourquoi on ne parle pas de la même chose, «partie du territoire du Québec»?

Mme Duranceau : Je suis d'accord avec vous, on va... Dans l'empressement, là, je pense qu'on peut retourner au terme qui était utilisé dans l'autre article pour éviter toute confusion.

M. Arseneau : Oui, parce qu'on disait que c'était un peu le miroir...

Mme Duranceau : Je suis d'accord. Je suis d'accord.

M. Arseneau : OK.

Mme Duranceau : On va... on va redéposer l'amendement. Comme ça, ça va être plus simple.

M. Arseneau : Parfait. L'autre...

Mme Duranceau : Ça fait qu'on retire celui-là? Ça va être ça?

M. Arseneau : Bien, ou... Oui, je ne sais pas, là, la procédure...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Bien, en... Ce qui serait le mieux, c'est de retirer et redéposer.

Mme Duranceau : C'est ça, puis on redépose.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : On va suspendre à peine quelques instants, le temps de changer le terme. Est-ce que ça vous va?

M. Arseneau : Bien, est-ce que je peux juste poser mon autre question? C'était... Puis on verra, peut-être que ça ne justifie pas de changement, mais simplement une explication. Le 60e jour qui suit la date de la publication de l'avis, est-ce que c'est une procédure liée, justement, aux avis, une procédure régulière liée aux avis publiés dans la *Gazette*, le 60 jours, ou on a arbitrairement décidé que c'était 60, plutôt que 30, plutôt que 90? D'où vient ce 60e jour là, d'une part? Et, d'autre part, avant ce dernier jour, donc avant le 60e jour, j'aimerais savoir qu'est-ce qui se passe entre le premier puis le 60e jour pour qu'on en décide autrement.

Mme Duranceau : Bien, généralement, là, une décision du Conseil des ministres... parce que, là, c'est le gouvernement, donc il va falloir que ça passe au Conseil des ministres. Ça fait que 60 jours, c'est... c'est cinq semaines pour faire cheminer, sans accélération, quelque chose au Conseil des ministres. Deux semaines de plus, on est à sept semaines. Ça fait qu'on est à un mois... un mois et demi, un peu plus qu'un mois et demi, ça fait qu'on n'est pas loin du 60 jours.

M. Arseneau : Mais est-ce que je dois comprendre qu'on a adopté ça en se disant que, normalement, le moratoire est levé partout, mais qu'on se donne 60 jours pour identifier des endroits où on ne voudrait pas que ça arrive, là...

Mme Duranceau : C'est ça.

M. Arseneau : C'est à peu près ça, on se donne ce petit délai là?

Mme Duranceau : C'était automatique. À partir du moment où on publiait à la *Gazette officielle*, le lendemain, le moratoire était levé. Là, je pense qu'on a bonifié. Dans le fond, la protection va durer un petit peu plus longtemps, parce qu'on vient d'ajouter le 60 jours. Ça va permettre, si jamais on voulait retirer certaines parties du territoire, bien, de faire cheminer dans le délai requis, là, la décision au Conseil des ministres. Ça fait que 30, ça aurait été trop serré, on aurait été obligés de demander des dérogations. 60, c'est... ça va être raisonnable. Puis au-delà de ça, bien, je pense que c'est trop long.

M. Arseneau : Mais est-ce que c'est parce que, lorsque le ministre doit publier l'avis, là, dans le premier alinéa, il le fait sur publication de statistiques, de façon presque automatique, ce qui fait que ça ne nous donne pas le temps de réfléchir pour l'inscrire dans l'avis initial? Parce que moi, je pensais qu'on allait arriver avec une proposition qui disait : Au moment de la publication dans l'avis, bien, on annonce les régions où le moratoire sera levé et les régions où on veut le conserver.

Mme Duranceau : Bien là...

M. Arseneau : Je pensais que ça allait être ça. Mais là ce que je comprends, puis je veux savoir si c'est ça, la raison, c'est qu'on publie rapidement, comme si on le levait partout, et ensuite, bien, on vérifie si c'est une bonne idée qu'il soit levé partout. Est-ce que c'est ça que ça veut dire?

Mme Duranceau : Bien, pas tant qu'on n'y aura pas pensé avant, là. C'est juste que la publication de l'avis, c'est une obligation de la ministre. Il n'y a pas d'intervention du gouvernement. Là, on vient dire que, si on maintient le moratoire dans certaines régions, ça va quand même devoir passer par un décret du Conseil des ministres. Alors, ça prend un certain temps à cheminer.

M. Arseneau : En d'autres mots, la ministre seule ne pourrait pas publier un avis qui dit que le moratoire n'est pas levé à certains endroits. Il faut que ça passe par le Conseil des ministres.

Mme Duranceau : C'est ça. C'est ça.

M. Arseneau : C'est ça. OK, je comprends. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, est-ce qu'il y a d'autres interventions sur l'amendement? Est-ce qu'il y a une... Vous êtes...

Mme Duranceau : Alors, on va retirer cet amendement, si tout le monde est d'accord, puis on va redéposer avec la modification proposée par le député des Îles-de-la-Madeleine.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que vous êtes en rédaction? C'est déjà envoyé?

Mme Duranceau : Le pigeon s'est rendu.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Le pigeon est rendu. Alors, est-ce que j'ai... Ce ne sera pas long. Est-ce qu'il y a consentement pour retirer l'amendement?

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Consentement. Alors, l'amendement est retiré, et on va déposer un nouvel amendement. Donc, ce que je comprends, c'est juste une petite modification du mot «partie» pour... C'est ça?

Mme Duranceau : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Pour «territoire».

Des voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Le pigeon a fait un petit détour. Est-ce que vous l'avez sous les yeux? Est-ce que ça vous va, si on procède à la lecture le temps qu'il arrive?

Mme Duranceau : ...article 11, alors c'est l'amendement : Remplacer le deuxième alinéa de l'article 11 du projet de loi par le suivant :

«Les dispositions du premier alinéa cessent d'avoir effet à la date de la publication de l'avis et celles de la section I cessent d'avoir effet, à l'égard de toute partie du territoire du Québec, le soixantième jour qui suit la date de la publication de l'avis à moins que le gouvernement n'en décide autrement avant ce dernier jour à l'égard de toute partie du territoire du Québec qu'il détermine.»

Donc, l'amendement reflète la proposition du député des Îles-de-la-Madeleine, à juste titre.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai des questions sur l'amendement? Alors, si je n'ai pas de question, est-il adopté? Est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Merci. Alors, on revient à l'article 11. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article 11? Si je n'ai pas d'intervention, est-il adopté tel qu'amendé?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci beaucoup. Alors, l'article 11, tel qu'amendé, est adopté. Nous allons donc, avec l'entente que nous avons, poursuivre avec l'article 11.1. Donc, on a un amendement introduisant un nouvel article baptisé 11.1.

Mme Duranceau : OK. Je ne sais pas s'il est rendu.

• (19 h 40) •

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Ce ne sera pas long...

Des voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui, on entend un petit bruit. Le pigeon a atterri.

Mme Duranceau : On dirait un... les tirages supervisés par Raymond Chabot Grant Thornton. C'est assez, je me calme.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : On aurait besoin d'une petite musique. Ah! le voici. Mme la ministre, vous pouvez en faire la lecture.

Mme Duranceau : OK. Alors, article 11.1 : Insérer, après l'article 11 du projet de loi, le suivant :

Le ministre doit, au plus tard (indiquer ici la date qui suit de vingt-deux mois celle de la sanction de la présente loi), faire au gouvernement un rapport sur la mise en oeuvre des articles 1, 2 et 11.

Ce rapport est déposé par le ministre dans les 30 jours suivants à l'Assemblée nationale ou, si elle ne siège pas, dans les 30 jours de la reprise de ses travaux.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, est-ce que j'ai des interventions? Mme la ministre... La ministre... Mille-Îles... des Mille-Îles.

Mme Dufour : On me rebaptise. C'est un lapsus, ça fait deux... dans deux commissions que je l'ai, ce lapsus-là.

Question. Ici, on dit «les articles 1, 2 et 11». Précédemment, on parlait des articles 1 et 2. Pourquoi le 11 ici, qui est l'article qu'on vient d'adopter, là, dans le fond, qui est de publier un avis à la *Gazette officielle du Québec*, pourquoi c'est ajouté ici dans «faire rapport un rapport au gouvernement»? J'essaie juste de saisir, parce qu'il me semble que par... en le faisant à la *Gazette officielle du Québec*, il y a déjà...

Mme Duranceau : ...*Gazette*, ce qu'on fait, c'est qu'on publie qu'on est rendus à 3 %, mais, après ça, si on décide d'exclure certaines parties du territoire à l'intérieur du premier 22 mois, bien, on va en faire rapport, là. Dans le rapport qu'on va faire, on va dire : Bien, on pense que pour ces territoires-là, c'était une bonne idée, puis voici pourquoi, puis...

Mme Dufour : Mais... OK. J'essaie de saisir, parce que l'objectif ici, c'est de faire un rapport, dans le fond, suite aux échanges qu'on a eus plus tôt sur le fait qu'on voulait avoir une idée de la mise en... tu sais, de comment ça va puis qu'est-ce qui se passe suite à l'entrée en vigueur de ce moratoire-là, puis on voulait l'avoir avant la fin du moratoire pour avoir une idée de réaction, s'il y a lieu de poursuivre. Donc, ça va pour les articles 1 et 2 qui visent l'implantation du moratoire ou de soustraire une partie du territoire. Mais là, le 11, qu'est-ce qu'on va faire comme rapport exactement? On va venir dire : Ah! on a publié, dans la *Gazette officielle*, à telle date, les taux d'inoccupation? J'essaie de comprendre, là.

Mme Duranceau : ...moi, je pense que c'est logique, là. Tu sais, dans l'article 11, on dit que malgré le 3 % qui est atteint, il y a certaines régions qu'on pourrait décider de continuer de viser par un moratoire. Puis c'est ça, à l'article 1, tout le monde est visé par le moratoire. À l'article 11, plusieurs ne seront plus visés, mais certains vont le demeurer. Ça fait qu'on va continuer de s'interroger sur la pertinence de ça. Et puis ce qu'on surveille ou ce qu'on veut surveiller après une certaine période de temps, c'est le moratoire, la pertinence du moratoire. L'article 11 fait que... ou le 11.1... non, 11 fait que ça va se poursuivre... bien, on fait rapport, là, moi...

Mme Dufour : Bien, c'est parce qu'on dit ici qu'on doit faire au gouvernement un rapport sur la mise en oeuvre de l'article 11, et l'article 11 parle que le ministre doit publier un avis à la *Gazette officielle*, à moins qu'on parle du deuxième alinéa, là, mais...

Mme Duranceau : Oui, tel qu'amendé. Peut-être que c'est ça qu'il faudrait...

Mme Dufour : Bien, on dit... mais ce n'est pas plus... On dit : «Les dispositions du premier alinéa cessent d'avoir effet à la date de la publication de l'avis». Donc, c'est toujours l'avis de la *Gazette officielle*. Donc, c'est... On va faire rapport sur la mise en oeuvre de publier un avis à la *Gazette officielle*.

Mme Duranceau : Non. C'est le deuxième paragraphe de l'article 11.

Mme Dufour : Oui, mais qui vient dire que les dispositions du premier cessent d'avoir effet à la date de la publication de l'avis.

Mme Duranceau : Mais que le gouvernement peut décider de continuer à faire en sorte que le moratoire va s'appliquer dans certaines régions et pas dans d'autres.

Mme Dufour : Ce qui...

Mme Duranceau : Tu sais, c'est 11 tel qu'amendé.

Mme Dufour : OK. Donc, ce qui se trouverait dans le rapport, c'est... OK, c'est ce qui serait déterminé, à ce moment-là, suite à l'avis de la... OK, ça fait que, tu sais, dans le fond, la portion qui dit qu'à moins que le gouvernement n'en décide autrement...

Mme Duranceau : C'est ça.

Mme Dufour : ...cette portion-là apparaîtrait dans le rapport qui serait transmis au gouvernement suite à l'article 11.1. OK.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Oui. Bien, essentiellement, c'est ça, moi, je comprends que, compte tenu qu'on est plutôt certains ici que le 3 % ne sera pas atteint d'ici ce moment-là, c'est une disposition théorique, là, de faire rapport sur l'article 11. Il ne sera probablement pas utilisé avant 22 mois, là, mais ça doit être présent quand même, parce que, si jamais, par miracle, ça arrivait, on veut quand même qu'il y ait rapport là-dessus, effectivement. Mais c'est quasiment théorique.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres interventions? M. le député des Îles-de-la-Madeleine.

M. Arseneau : J'avais fait une proposition, au début de l'étude du projet de loi à l'article 1, et puis là on avait dit... C'était pour savoir s'il était pertinent de prolonger ou non les mesures liées au moratoire, en se donnant évidemment le temps et la capacité d'étudier les effets que le moratoire peut avoir eus et de favoriser la mise en place d'une mesure prolongée ou non avant, évidemment, que le projet de loi n'ait plus effet, que le moratoire perde son effet.

Et là je me demande comment on peut, après 22 mois sur les trois ans de durée du moratoire, juger qu'il faut prolonger ou non le moratoire, là. Je ne saisis pas trop l'objectif. Probablement qu'il n'est pas le même que celui que moi, j'essayais d'atteindre pour éviter qu'il y ait une espèce de trou noir. Là, c'est comme un rapport d'étape, oui, mais ça ne nous permet pas de juger, à savoir si on prolonge au bout de 36 mois, là. Je voudrais comprendre.

Mme Duranceau : Bien, effectivement, là, c'est un rapport d'étape, parce que, là, après 22 mois, bien, je pense qu'il va être trop tôt. Peut-être qu'il ne sera pas trop tôt, mais il risque d'être trop tôt pour apprécier pleinement les effets de la mesure, parce que c'est une mesure sur trois ans. Je pense qu'il va rester du temps. On va être capables, en début de législature, en janvier 2027, de prendre des décisions, puis à ce moment-là, l'Assemblée nationale, tu sais, prévoira des règles transitoires, si jamais... Mais disons, là, que c'est adopté le 7 juin, bien, le moratoire est en vigueur jusqu'au 7 juin 2027. Donc là, si la prochaine législature intervient à l'hiver 2027, bien, il n'y aura pas de trou, s'il y avait des...

M. Arseneau : Mais l'objectif, en adoptant une mesure qui est, par définition, temporaire, l'objectif que moi, je juge absolument fondamental, c'est qu'on se donne la capacité, comme législateur, et l'obligation de faire une évaluation de ce que ça a donné au moment où on est capables de le faire, et de poser un regard sur la situation, et de juger s'il faut ou non intervenir avec des travaux à l'Assemblée nationale qui pourraient, justement, exiger, par exemple, le dépôt d'un nouveau projet de loi, et ainsi de suite. Alors que, là, on dit : Les gens prendront leurs responsabilités, là, ce que... c'est ce que je comprends. Mais la loi ne prévoit rien à cet égard pour la suite des choses, si on devait le prolonger, ni rapport ni mécanique de prolongation.

Alors, moi, je trouve que c'est toujours une bonne idée de faire des rapports d'étape, mais l'étape déterminante sur laquelle il faut se prononcer, c'est : Est-ce que la mesure disparaît ou est-ce qu'on doit la renouveler? Et elle ne figure pas dans le projet d'amendement de la ministre à l'heure actuelle.

• (19 h 50) •

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre... députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Moi, je trouve que l'intérêt de cet amendement-là, avec le délai qui est prévu, là, de 22 mois, ça nous amène, donc, potentiellement, début avril, «déposé dans les 30 jours suivants l'Assemblée», donc début mai.

Théoriquement, l'intérêt de le faire, même si on n'est pas arrivés à terme de trois ans, à ce moment-là, précisément, c'est que ça laisse le temps au législateur d'intervenir pour éviter qu'il y ait un trou, justement, là, entre la fin du trois ans. Si on attendait d'avoir un rapport à la fin du trois ans puis que là il fallait décider de le prolonger, on se retrouverait avec un moratoire qui est terminé, il faudrait attendre que le législateur intervienne.

Donc là, avec un rapport qui a lieu un an avant, presque, la fin du moratoire de trois ans, ça laisse le temps, en plus que c'est une année électorale puis on sait que ça occasionne quand même des délais, là, au niveau législatif. Ça laisse le temps soit d'intervenir en catastrophe avant fin juin 2026, en sachant déjà qu'il va falloir le prolonger parce qu'on est dans une situation critique, soit au nouveau législateur, là, de la prochaine législature de le faire. Ça fait que je trouve que c'est...

Pour ces raisons-là, moi, ça me semble le bon moment de faire ce rapport-là. On va avoir deux ans de données statistiques, là, sur les impacts du moratoire, puis on est quand même assez tôt pour agir sans qu'il y ait un trou.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : ...d'autres interventions sur l'amendement introduisant l'article 11.1? M. le député.

M. Arseneau : Oui. Tout à l'heure, on avait parlé, je ne me souviens plus si c'était hors micro ou si on était filmés, sur les éléments qu'il faudrait prendre en compte pour juger si la mesure est efficace et doit être maintenue ou non. On parlait, par exemple, des rapports du TAL. Il y avait quelques éléments qui avaient été évoqués, là, je ne sais pas si on peut nous les rappeler, qu'est-ce qui serait pris en compte, qui nous permettrait de juger si, effectivement, on a eu le temps de voir des résultats tangibles sur l'application du moratoire.

Mme Duranceau : Bien, peut-être j'aimerais dire, tu sais, moi personnellement, je pense, la bonne date pour faire un rapport comme ça, ça aurait été plus tard, puis, plus tard, ça nous amène à l'automne d'une année électorale. Alors là, on finit par dire... puis avec les mêmes données, c'est-à-dire celles de janvier 2026. Tu sais, que je sois en avril ou que je sois en septembre... puis là, en septembre, bien, je ne vais pas être pas capable... je ne serai pas capable de déposer le rapport, alors...

Ça fait que, là, on va avoir la discussion plus tôt, on va avoir, sans doute, beaucoup de gens qui vont vouloir avoir la discussion avec nous. Au-delà de nous tous, là, les différents groupes qui représentent différents intérêts vont nous faire leurs commentaires, puis c'est correct, ils vont nous les faire plus tôt que tard. Ça fait qu'on aura deux ans. Puis on a dit qu'il fallait être agiles dans le contexte, ça fait que ça, en bout de ligne, je suis capable de... je suis capable de vivre avec ça.

Et puis ce qui serait pris en compte, bien, c'est des... tu sais... Puis là j'accepte, là, le rapport, parce qu'on va avoir la discussion, mais, dans le fond, c'est toutes des données publiques, là, ça va être les mises en chantier de l'APCHQ, compte-rendu sur tout ce qu'on fait en termes de projets de logements sociaux et abordables, où est-ce qu'on est rendus, sans doute que le PHAQ aura livré ses petits, là.

Donc, ça va, en partie, du moins... et puis on va voir les tendances au TAL aussi qui vont continuer d'évoluer. Ça fait que ça va être un cumul de données, mais ça, c'est mes outils de gestion à chaque jour. Ça fait que, tu sais, je n'irais pas jusqu'à définir tout ça. Il va falloir que je puisse expliquer ce qui se passe, puis là, bien, on va faire ça au mieux de... puis j'imagine, on va avoir des questions, si ce n'est pas complet. Ça fait que je pense qu'il faut laisser le processus...

M. Arseneau : Mais on disait tout à l'heure qu'il y avait des données qui pourraient être prises en compte, qui seraient... qui sont disponibles en décembre, c'est ça, en décembre ou en janvier. Je pense qu'on peut s'entendre sur l'idée qu'en adoptant le moratoire, en adoptant le projet de loi cette semaine ou la semaine prochaine, que le mois de décembre prochain, on n'est pas en mesure de tirer quelques conclusions d'une mesure qui vient d'être mise en oeuvre. Et ensuite, bien, il y a décembre 2025. Et c'est sur cette base-là, sur une base essentiellement d'un an et demi, un an complet et une portion d'année, qu'on veut tirer des conclusions sur une mesure qui doit durer trois ans.

Mme Duranceau : Bien, on ne veut pas tirer des conclusions, on veut faire présenter un rapport. Peut-être qu'on va dire : Écoute, il n'y a pas de conclusion à tirer, on est au même point, il faut que l'on continue de la même façon pour le moment. Puis les données de la SCHL, c'est celles-là qui sortent en janvier sur le taux d'inoccupation, puis peut-être qu'elles deviennent même disponibles un petit peu plus tard dans l'année. Ça fait qu'on s'ajuste, puis je pense que l'APCHQ est dans ces eaux-là aussi, où ils les sortent aux trimestres. Alors, ça, ce sera... ça va venir préciser, les taux d'intérêt, ça va être une autre donnée. Alors, c'est un paquet de données économiques, là, mais effectivement, là, on a juste trois ans, on s'ajuste. Ce n'est pas... ce n'est pas miracle, mais...

M. Arseneau : Mais ce que je comprends, c'est que, si on décidait... si on souhaitait utiliser les données de janvier, mais de janvier 2027, donc dans le dernier six mois de l'application du moratoire, on aurait les données les plus fraîches, les plus pertinentes pour juger s'il est, tu sais, justifié et intéressant de poursuivre avec la mesure. Non? On aurait... et on aurait le temps de le faire?

Mme Duranceau : Oui, mais je ne sais pas... je ne comprends pas trop où... qu'est-ce que vous proposez, là.

M. Arseneau : En fait, je vais déposer un amendement. Vous allez le savoir, ce que je propose.

Mme Duranceau : Bon, sauvons-nous...

M. Arseneau : Un sous-amendement, si vous permettez.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'amendement? Mme la députée.

Mme Caron : ...en fait, c'est que, là, ce que... Ma compréhension, c'est que ce rapport-là, qui fait suite à l'avis qui sera déposé après les... qu'on aura les données de janvier 2026, c'est en bas du trois ans. Donc, c'est pour voir... si jamais on atteignait le 3 % à ce moment-là puis qu'on... aussi rapidement que ça et qu'on voulait... on disait : Bon, le moratoire est terminé... c'est peu probable, mais...

Donc, ce n'est pas après 22 mois qu'on va décider que, bien, finalement, on continue ou on ne continue pas, parce que le moratoire est pour trois ans. Donc, ça va être juste en 2027. J'imagine qu'en 2027 il y aura une étude qui aura été faite, avec les chiffres de janvier 2027, sur les trois années d'application pour déterminer si le moratoire, mettons, peut être prolongé, ou si c'est terminé, ou s'il y a juste certaines parties du territoire du Québec...

Mme Duranceau : Bien, en 2027, si on décide de prolonger, c'est parce qu'il va y avoir un nouveau projet de loi puis il va être étayé avec toutes les données pertinentes pour justifier la décision ou la proposition qui va être faite.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'amendement? Alors, si je n'ai pas d'autre intervention, est-ce que l'amendement est adopté?

M. Arseneau : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Un sous-amendement, d'accord. Est-ce qu'on l'a reçu? On va demander une suspension.

M. Arseneau : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. On va suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 19 h 58)

(Reprise à 20 h 07)

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : À l'ordre, s'il vous plaît. La commission reprend ses travaux. Donc, M. le député des Îles-de-la-Madeleine, vous avez un sous-amendement. Je vous invite à en faire la lecture.

M. Arseneau : Oui. Alors, moi, je souhaite faire le sous-amendement suivant, c'est-à-dire de remplacer, au premier paragraphe, le mot «vingt-deux» par le mot «trente-deux».

La raison étant la suivante. Plus on se rapproche de la date butoir à partir de laquelle le moratoire disparaît, mieux on est placé pour pouvoir juger s'il faut ou non prolonger le moratoire. Donc, évidemment, c'est à quatre mois du trois ans. Donc, au lieu d'être face à la fin d'une mesure qui pourrait être efficace, on se donne quatre mois pour, justement, déposer un rapport non seulement sur la mise en oeuvre, sur ses effets et partir également une discussion, puisque le dépôt est fait à l'Assemblée nationale, sur l'opportunité ou non de renouveler la mesure.

Évidemment, ça n'empêche pas entre-temps, un an après la mise en place de la mesure ou 22 mois après la mise en place de la mesure, de s'interroger sur ce qui se passe et l'effet que ça peut avoir, notamment pendant l'étude des crédits ou au moment où les statistiques sont publiées sur la construction, sur le taux d'inoccupation, et ainsi de suite, des informations. Mais là l'objectif, c'est... que moi, je poursuis avec le dépôt de cet... ce sous-amendement-là, c'est véritablement de créer une obligation au législateur, donc à la fois à la ministre mais également à l'Assemblée nationale, de se prononcer de façon formelle sur un rapport de mise en oeuvre pour la presque totalité de la mise en oeuvre de la mesure temporaire, et tout en se donnant le temps de pouvoir adopter, si on le juge à propos, une nouvelle pièce législative qui aurait pour effet de prolonger cette mesure-là, voire l'amender au besoin.

Mais on s'entendra qu'une mesure comme celle-là n'a pas à faire l'objet d'une étude de plusieurs semaines. Donc, un quatre mois me semble largement suffisant pour s'assurer d'éviter d'avoir un trou noir, une période, donc, au cours de laquelle le moratoire n'aurait plus effet, mais qu'on ne se serait pas interrogé à savoir s'il y a lieu de le prolonger.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Je vais laisser parler les collègues.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée de...

• (20 h 10) •

Mme Dufour : Merci, Mme la Présidente. Juste bien saisir, ici, ce qu'on propose. Dans le fond, si je comprends bien, si le projet de loi n'est adopté que la semaine prochaine, comme le scénario qui était... qui a été présenté tout à l'heure pour les calculs, ça voudrait dire qu'on parlerait de février 2027 et... C'est bien ça? Ça fait...

Moi, je ne vois pas d'enjeu. Je pense que ça fait... ça peut faire du sens de... Je comprends qu'on n'aurait pas de rapport de mi-étape, mais dans les faits, ce qu'on comprend, c'est que le rapport de mi-étape, ce serait des données de... qui seraient très partielles de toute façon. Rendus là, on aurait des données quand même un peu plus... qui parlent un peu plus, peut-être, et effectivement, là, c'est à quelques mois de la fin, donc, je... Moi, je ne vois pas d'enjeu, là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai d'autres interventions?

M. Arseneau : ...mentionner que je ne sais pas quel genre de suivi le ministère va faire sur ce type de mesure là. Tu sais, on parle... on parlait, tout à l'heure, là, du nombre de constructions que... qui auront pu émerger suite à la mise en oeuvre du programme PHAQ ou encore l'évolution du taux d'inoccupation, et ainsi de suite. Quels sont les indicateurs, en fait? Puis ça, on l'a dit tout à l'heure, on ne rentrera pas là-dedans, mais moi, j'imagine que le ministère a déjà un certain nombre d'indicateurs et peut-être qu'il pourra se doter d'indicateurs supplémentaires, si d'aventure une stratégie est déposée, un tableau de bord est rendu disponible. Cette information-là, on pourra la suivre, justement, jusqu'à ce qu'on arrive à quelques mois de la date où le moratoire n'a plus effet. Mais on se donne ici un rendez-vous pour en discuter de façon formelle sur la base d'un rapport soumis par le titulaire du ministère de l'Habitation, ce qui me semble responsable dans la mesure où on a évoqué à plusieurs reprises qu'il est possible que, cette mesure-là, il soit nécessaire de la prolonger parce qu'il est possible que la crise du logement ne soit pas complètement résorbée à ce moment-là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Moi, je n'ai pas d'enjeu avec ça. Je pense qu'on va avoir des données plus... Plus on est tard dans le processus, plus on va avoir des données qui sont complètes. Je pense qu'on va s'en parler quand même, au fil... Puis ce sont des données qui sont publiques, là, tu sais. On peut voir ça compliqué, là, mais, je veux dire, c'est des données qu'on suit déjà collectivement depuis plusieurs mois. On va continuer de les suivre. Là, c'est qu'on va formaliser peut-être l'interprétation, puis ce sera un prélude ou un préambule à un nouveau projet de loi, à ce moment-là, ou pas. Donc, moi, je n'ai pas de problème avec l'amendement qui est proposé, là.

M. Arseneau : ...une question, une question, peut-être, à l'équipe de la ministre, à moins que Mme la ministre ait la réponse. Si je comprends bien... parce qu'on le prend pour acquis, mais je veux juste m'assurer que le seul moyen pour nous de prolonger le moratoire qui est ici prévu pour trois ans, c'est effectivement par l'adoption d'une nouvelle loi. Il n'y a pas d'autre façon de le faire, c'est bel et bien ce qu'on se dit, là?

Mme Duranceau : Non. Non, les raisons puis ce que j'ai expliqué au tout début, c'est que, comme c'est une mesure très exceptionnelle, on n'a jamais fait ça. On veut redonner... on pense qu'il faut que l'Assemblée se reprononce là-dessus en temps et lieu.

M. Arseneau : D'accord.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, est-ce que j'ai d'autres interventions sur le sous-amendement? Si je n'ai pas d'autre intervention, est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Alors, je reviens à l'amendement tel que sous-amendé. Est-ce qu'il y a d'autres interventions à l'amendement? Si je n'ai pas d'autre intervention, est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Donc, l'amendement sous-amendé est adopté et introduit un nouvel article 11.1 qui est adopté.

Alors, nous allons poursuivre avec le prochain bloc, qui est Avis de modification du bail, et l'article 4. Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Duranceau : Donc, l'article 1943 du Code civil du Québec est modifié :

1° par l'insertion, avant le premier alinéa, des suivants :

«Tout avis de modification doit informer le locataire de ses droits et recours prévus aux articles 1945 et 1947 et doit contenir toute mention prescrite par règlement.

«L'avis qui vise à modifier la durée du bail doit indiquer celle qui est proposée.»;

2° par la suppression, dans le premier alinéa, de «de modification»; puis

3° par la suppression du deuxième alinéa.

Donc, l'article 4 du projet de loi modifierait l'article 1943 du Code civil afin que tout avis de modification des conditions d'un bail de logement contienne de l'information concernant les droits et recours du locataire, dont son droit de refuser la modification, en plus de toute mention prescrite par règlement du gouvernement.

La Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, sanctionnée le 21 février 2024, prévoit déjà des ajustements similaires à l'article 1943, mais leur portée est limitée aux avis de modification qui visent à augmenter le loyer. Les ajustements proposés par le présent article feraient en sorte que ces nouvelles obligations en matière d'information viseraient tout avis de modification d'un bail de logement.

Alors, en mots plus simples, quand on a fait le PL n° 31, on a modifié l'article 1942 puis on a dit : Bien, l'avis pour une modification de bail visé par 1942 va devoir contenir telles et telles informations qui vont être définies par règlement, puis, bien, il serait opportun que 1943, qui vient aussi modifier le bail pour... oui, c'est ça, le bail pour différents éléments, bien, comporte dans sa forme les mêmes éléments qui seront prévus par règlement que ce qu'on avait accepté ou ce qu'on avait prévu, là, en vertu de 1942, dans l'autre projet de loi. Alors, grosso modo, c'est l'esprit des modifications, le fameux règlement n'étant pas encore publié, et il va inclure tout ça.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci, Mme la ministre. Ai-je des interventions sur l'article 4?

Mme Dufour : Oui. Peut-être juste...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui. Sur l'article 4, est-ce que ça va?

Mme Dufour : Oui. Bien, je vais peut-être juste valider une information. Donc, si je comprends bien, on avait discuté, là, lors du projet de loi n° 31, de ce que devait contenir l'avis de modification. Je n'ai pas souvenir que c'était à l'article 1943, par contre, là.

Mme Duranceau : ...1942.

Mme Dufour : Oui, bien, je le lis, le 1942, puis je ne le vois pas. Peut-être que je n'ai pas une version modifiée du Code civil, là, mais je ne le vois pas. Mais bref, excusez, je suis dans le Code civil puis je le cherche, c'est pour ça. Mais pas plus de six mois avant...

Une voix : ...

Mme Dufour : C'est ça, c'est parce que ça n'a pas été fait encore ou...

Des voix : ...

Mme Dufour : C'est ça, ce n'est pas en vigueur. OK, c'est ça, c'est pour ça qu'il n'est pas dedans.

Mme Duranceau : C'est ça. 1942 n'a pas été modifié, des suites du PL n° 31, parce que la modification n'est pas encore entrée en vigueur, parce qu'elle rentre en vigueur quand le règlement est publié, puis là le règlement, il n'a pas été publié.

Mme Dufour : Puis on peut penser qu'il va être publié...

Mme Duranceau : Bien, prochainement, là, parce que là... On était en train de tout préparer pour publier le règlement puis là on a dit : OK, bien, 1943 aussi devrait être visé par l'avis pour être cohérent d'un avis à l'autre. Alors, c'est pour ça qu'on en profite pour ajuster ça.

Mme Dufour : Peut-être me rappeler, c'était... Parce qu'on en avait discuté, là, de qu'est-ce que ça devait contenir puis finalement on avait convenu que ce serait par règlement parce que c'était complexe d'essayer d'établir toutes les clauses qui devaient être mentionnées.

Mme Duranceau : Bien, on recopiait le Code civil, grosso modo.

Mme Dufour : C'est ça.

Mme Duranceau : Ça ne devenait pas...

Mme Dufour : C'est ça. Puis c'est là qu'on a eu la discussion, d'ailleurs, sur les frais judiciaires, la question qu'il y avait de la jurisprudence qui venait dire que, si on contestait une hausse qui était raisonnable et pour laquelle on nous avait expliqué tous les détails, comme... que le locateur avait expliqué tous les détails, que le locataire pouvait

se faire imposer des frais judiciaires. Là, ce n'étaient pas des sommes immenses, mais je pense qu'on parlait de 73 \$, quelque chose comme ça, là. Peut-être que ça a changé. Je vois les yeux de Me Simard. Mais, en tout cas, il me semble que c'était autour de ça.

Et donc il y avait des hausses de loyer qui étaient contestées. Je me souviens d'un cas, c'était une jurisprudence, c'était une hausse de 12 \$ annuelle, je pense que c'était quelque chose comme ça, ou c'était vraiment minime, puis, c'est ça, la personne avait fini par non seulement avoir une hausse supérieure, si je ne me trompe pas, puis en plus avoir les frais judiciaires, mais... Mais c'était ça, ce qu'on disait, c'est que c'est important que les locataires connaissent ces... non seulement leurs droits, mais aussi les conséquences que la jurisprudence prévoit dans le cas où ils font valoir un droit, mais qui est, d'une certaine façon, abusif. Donc, est-ce que vous avez le prix du... Oui? Je vous écoute.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Me Simard.

• (20 h 20) •

M. Simard (Patrick) : Alors, il s'agit d'une demande tarifée à 87 \$.

Mme Dufour : Ah! c'est rendu à 87 \$? OK, ça a monté. Ça devait être peut-être l'année passée qu'on en parlait. On a parlé... On a parlé longtemps du 31. Bien, bref, donc, je ne sais pas, ça, c'est ici... c'est ici ou plus loin, mais qu'on devrait l'inclure. Est-ce que c'est prévu dans le règlement de parler de ces frais judiciaires là potentiels?

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la ministre.

Mme Duranceau : Non, ce n'était pas prévu dans le règlement actuel. Ceci dit, on est ouverts, vous avez proposé un amendement sur ça, on est ouverts à inclure ça dans l'ensemble de l'oeuvre.

Mme Dufour : Oui, c'est ça, mais c'est parce que c'est différent, l'amendement. En tout cas, on va le regarder, mais c'est à un autre article. Mais là c'est... s'il y a quelque chose qui se fait par règlement, il faudrait peut-être, tu sais, l'inclure, cette notion-là. En tout cas, je ne sais pas à quel stade c'est rendu, là.

Mme Duranceau : ...comment on l'a rédigé. Les frais...

Des voix : ...

Mme Dufour : C'est ça, c'est dans le 1942, mais c'est juste pour voir si c'est quelque chose qui peut être discuté pour le 1943.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que vous désirez une petite suspension ou si ça vous va? Me Simard?

Mme Duranceau : Non, non. On est prêts.

M. Simard (Patrick) : Oui. Merci, Mme la Présidente. Alors, on revient peut-être un petit peu en arrière. L'objectif... il faut comprendre qu'il y a deux types d'avis. Il peut y avoir un avis d'augmentation de loyer uniquement, on ne parle que d'argent. C'était déjà visé dans le 31, et là on s'est dit : Bien, il peut également y avoir un avis, mais on ne touche pas à la notion monétaire, donc, du loyer. Plutôt rare, vous allez me dire, mais on amène une condition supplémentaire au bail. Ça peut être, par exemple, un changement quant à l'électricité, et ça, c'est visé dans un autre article. Alors, ce qui est proposé aujourd'hui, c'est d'inclure la bonne idée dans l'autre scénario.

Et quant à la démarche sur les frais, dont vous parlez, ça, ça se retrouve dans la Loi sur le TAL. C'est pour ça qu'il y aura une proposition qui pourrait vous être faite, mais ce n'est pas dans le Code civil. Ça, ce n'est pas là qu'on va gérer la notion de qui va payer les frais dans le contexte. Ce n'est pas dans le Code civil.

Mme Dufour : Ce n'est pas dans le Code civil, c'est dans la Loi sur le TAL, oui. On a un amendement dans la Loi sur le TAL aussi. Bien, je vais peut-être y revenir.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article 4? Si je n'ai pas d'autre intervention sur l'article 4, est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Donc, je cède la parole à la députée de La Pinière pour le dépôt d'un amendement.

Mme Caron : Oui. Merci, Mme la Présidente. Alors, l'amendement a été envoyé, donc devrait être affiché bientôt. Je peux commencer à lire maintenant ou... Ça va être plus...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, je vais vous inviter à le lire. Oui, allez-y.

Mme Dufour : Ce n'est pas Mille-Îles, par exemple, c'est La Pinière.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui, c'est l'amendement de la députée de La Pinière.

Mme Dufour : Juste m'assurer que ça va être attribué à la députée de La Pinière.

Des voix : ...

Mme Dufour : Ah! Parfait, vous l'avez changé, c'est bon.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : OK. Alors, je vous invite à en faire la lecture.

Mme Caron : Merci. Alors, l'article 4.1 : Insérer après l'article 4 du projet de loi, le suivant :

4.1. L'article 1953 du Code civil du Québec est modifié par l'insertion, après le 2^e alinéa, du suivant :

«Si le tribunal détermine que le loyer exigible est égal ou supérieur au montant indiqué à l'avis de modification de bail et que le locateur a établi qu'il a tenté de négocier avec le locataire en lui donnant notamment accès aux renseignements nécessaires à la fixation de loyer avant le dépôt de la demande, le locataire doit payer les frais judiciaires.»

Alors, l'article se lirait comme suit : «1953. Le tribunal saisi d'une demande de fixation ou de réajustement de loyer détermine le loyer exigible, en tenant compte des normes fixées par les règlements.

«Le loyer qu'il fixe est en vigueur pour la même durée que le bail reconduit ou pour celle qu'il détermine, mais qui ne peut excéder 12 mois.

«Si le tribunal détermine que le loyer exigible est égal ou supérieur au montant indiqué à l'avis de modification de bail et que le locateur a établi qu'il a tenté de négocier avec le locataire en lui donnant notamment accès aux renseignements nécessaires à la fixation de loyer avant le dépôt de la demande, le locataire doit payer les frais judiciaires.

«S'il accorde une augmentation de loyer, il peut échelonner le paiement des arriérés sur une période qui n'excède pas le terme du bail reconduit.»

Alors, l'idée ici, c'était de clarifier pour le locataire que, dans ces cas-là, il aurait à payer les frais judiciaires puisque, comme on le disait tout à l'heure, quelqu'un peut contester, aller au TAL pour une hausse de loyer qui est inférieure, même, aux frais judiciaires qu'il aurait à payer, ce qui devient une mauvaise surprise pour la personne. Et aussi, en ayant cette information-là, bien, le... ça pourrait peut-être faciliter la négociation entre le locateur et le locataire, et qu'il y ait une entente, et que ça n'aille pas jusque... jusqu'au TAL, finalement. Alors, c'était... c'était aussi dans l'esprit d'enlever le... peut-être le flou, là, judiciaire dont je parlais tout à l'heure quand je proposais l'amendement 5.1.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Oui, on va suspendre une minute, une vraie minute.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, on va suspendre quelques instants.

(Suspension de la séance à 20 h 28)

(Reprise à 20 h 36)

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : À l'ordre, s'il vous plaît! La commission reprend ses travaux. Nous en étions donc à l'amendement déposé par la députée de La Pinière. Mme la ministre, vous avez des commentaires.

Mme Duranceau : ...alors, on considère que cette modification-là, elle est valable. Elle devrait, selon nous, être faite à l'intérieur de la Loi sur le Tribunal administratif du logement. Et là, malheureusement, cette loi-là n'est pas visée par le projet de loi actuel, qui était très, très circonscrit, là, pour les raisons qu'on connaît. Donc, on n'est pas en mesure d'accepter l'amendement du Code civil pour les raisons invoquées. Il faudrait faire ça dans la loi sur le tribunal. On n'ira pas là ce soir.

Ceci dit, moi, c'est une modification qui me convient, puis je propose de la prendre en compte, du moins, à court terme, là, de manière réglementaire. Donc, dans le règlement qu'on va rédiger, là, qui est aussi touché par l'article 4... puis, s'il y a lieu, à un autre moment, ça pourra faire l'objet d'une modification de la loi en temps et lieu, là.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Mme la députée.

Mme Dufour : Merci, Mme la Présidente. Bien, il y a... à chaque année, même, je dirais même, à chaque législation, il y a un omnibus municipal qui pourrait très bien permettre d'intégrer ce genre de modifications là.

Mais, si on peut, effectivement, le mettre dans le règlement, je pense que ça serait déjà un début pour que les citoyens soient conscients, comme je disais, d'une réalité, là, c'est que ça finit par leur incomber, ces frais-là, s'il... si ça respecte les règles, là, évidemment, puis si le locataire a pris toutes les démarches nécessaires pour bien démontrer les hausses de loyer, qu'elles sont justifiées puis que, finalement, le tribunal, au bout du compte, attribue une augmentation, même supérieure. À ce moment-là, ces frais-là, ils doivent les payer. Donc, c'est dans le but qu'ils soient mieux informés. Donc, voilà.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Allez-y.

Mme Caron : Oui. Alors, bien, le règlement va inclure l'information. Donc, l'objectif d'informer va être atteint. Par contre, l'objectif de clarifier que le locataire, dans les conditions indiquées, doit payer les frais judiciaires et qu'il n'y ait pas de flou, je dirais, artistique avec un membre du tribunal qui décide que, oui, il va appliquer les frais puis... ou non, il ne va pas les appliquer dans les mêmes conditions, comme montre la jurisprudence qui... on voit que c'est variable. Ça, cet objectif-là ne pourra pas être atteint, si je comprends bien, ni dans le règlement, ni avec cet amendement-là, puisqu'on ne veut pas le recevoir au Code civil, ni dans la loi sur le tribunal du logement, qu'on ne veut pas ouvrir ici.

Donc, le seul objectif atteint dans le règlement, c'est l'information. Il faudrait attendre un autre projet de loi pour revenir avec la clarification de l'application des frais... de l'attribution des frais judiciaires aux locataires.

Mme Duranceau : Oui.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'amendement? Si je n'ai pas d'autre intervention, nous allons le placer aux voix. Est-ce que l'amendement est adopté?

Des voix : Rejeté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Rejeté. Alors, nous revenons à... Nous poursuivons notre lecture. Maintenant, ça va être à l'article 6.

• (20 h 40) •

Mme Duranceau : Oui. Alors, l'article 6 se lit comme suit : L'article 5 de la présente... L'article 5 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2024, chapitre 2) est abrogé.

Donc, l'article 6 du projet de loi abrogeait l'article 5 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, qui modifie l'article 1943 du Code civil, mais qui n'est pas encore en vigueur. L'article abrogé ne serait plus requis en raison des modifications proposées par l'article 4 du projet de loi.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai des interventions sur l'article 6?

Une voix : ...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Allez-y.

Mme Dufour : Oui. Comme on ne l'a pas devant nous, là, la loi n° 31, là, l'ancienne loi, est-ce... ce qu'on abroge, c'est, dans le fond, les dispositions précédentes concernant l'avis de modification?

Mme Duranceau : C'est la modification qui avait été effectuée à 1943 du Code civil dans le PL n° 31, qu'on remplace par la modification qu'on a adoptée, là, précédemment pour préciser le contenu de l'avis de modification de bail.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, c'est de la concordance.

Mme Duranceau : C'est ça.

Mme Dufour : À 5.

Mme Duranceau : Concordance.

Une voix : C'est ce que j'ai dit.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : D'autres interventions sur l'article 6? Si je n'ai pas d'autre intervention, est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. On passe maintenant à l'article 7.

Mme Duranceau : L'article 97 de cette loi est modifié par la suppression du paragraphe 1°.

Donc, l'article 7 du projet apporterait une modification de concordance à l'article d'entrée en vigueur de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation afin de tenir compte de l'abrogation de l'article 5 de cette loi.

Ça fait que l'article 97 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, tel qu'il se lirait :

«Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le 21 février 2024, à l'exception», puis là on enlève le premier paragraphe qui faisait référence à 1943 et puis qu'on vient d'abroger :

«2° de celles des articles 46 à 48, qui entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur du premier règlement pris en vertu de l'article 1979 du Code civil, tel que modifié par l'article 18 de la présente loi;».

Puis le troisième paragraphe demeure, là : «de celles des premier et deuxième alinéas de l'article 94, qui entrent en vigueur le 21 août 2024.»

Donc, concordance.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Concordance. Est-ce que j'ai des interventions sur l'article 7? Si je n'ai pas d'intervention, est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Maintenant, l'article proposé, 5.1, était suspendu. C'est l'amendement proposé par la députée de La Pinière, 5.1, que nous avons suspendu. Est-ce que nous le retirons?

Mme Caron : Bien, oui. On va le retirer, oui.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, j'ai une proposition de retirer l'amendement 5.1. Est-ce que c'est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Nous poursuivons le dernier bloc qui est sur les dispositions finales. L'article 12, Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Donc : Le ministre responsable de l'habitation est... Pourquoi «le ministre»? Le ministre responsable de l'habitation est responsable de l'application de la présente loi.

L'article 12 du projet de loi confierait à la ministre responsable de l'Habitation le devoir de veiller à l'application de la loi.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai des interventions sur l'article 12? Oui.

Mme Dufour : Oui. Une question vraiment très simple, mais pourquoi «habitation» n'a pas de h majuscule dans cette forme-là, alors que, partout ailleurs, on parle du ministère de l'Habitation avec un h majuscule?

Mme Duranceau : Vas-y.

M. Paradis (Nicolas) : Mme la Présidente.

Mme Duranceau : Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Oui. Allez-y. Je m'excuse. Je cherchais la réponse.

M. Paradis (Nicolas) : Merci. Tout simplement que, dans le fond, le ministère, effectivement, des Affaires municipales et de l'Habitation, bon, c'est la manière dont on les désigne en mettant un h ou des lettres majuscules pour les fonctions. Là, quand on comprend... ici, on n'est pas dans la dynamique de la désignation du ministère avec les fonctions, mais une ministre responsable d'une mission particulière qui est l'habitation. C'est la manière purement légistique d'écrire les choses. Donc...

Mme Dufour : D'accord. Merci beaucoup. Je vais me coucher moins niaiseuse ce soir.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : J'ai d'autres interventions? Si je n'ai pas d'autre... Oui, allez-y, Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Labrie : Extrêmement brièvement. Je ne peux pas m'empêcher, chaque fois que je vois ça, de déplorer qu'on n'utilise pas des formulations épiciques, qu'on utilise encore «le ministre» de manière systématique. J'attends toujours ce premier projet de loi où on aura une formulation épicique. On a beaucoup de femmes ministres maintenant. Ça vaut la peine que ça existe.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Est-ce que j'ai d'autres interventions sur l'article 12? Alors, est-ce que l'article 12 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Merci. L'article 13. Mme la ministre.

Mme Duranceau : Oui. Alors : Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi), à l'exception :

1° de celles de l'article 4, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur du premier règlement pris en vertu de l'article 1943 du Code civil, tel que modifié par l'article 4 de la présente loi;

2° de celles du sous-paragraphe a du paragraphe 2° de l'article 9, qui entrent en vigueur à la date de l'entrée en vigueur de l'article 1293 de la Loi visant à rendre le système de santé et de services sociaux plus efficace.

Donc, l'article 13 du projet de loi prévoit que les dispositions de la loi entreraient en vigueur à la date de sa sanction, à l'exception de la modification à l'article 1943 du Code civil, qui requiert un règlement du gouvernement, et de certaines dispositions relatives aux résidences privées pour aînés, qui dépendent de l'entrée en vigueur de la Loi visant à rendre le système de santé et services sociaux plus efficace.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci, Mme la ministre. Est-ce que j'ai des interventions sur l'article 13? Si je n'ai pas d'intervention, est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Alors, on a passé la totalité. Alors, les intitulés des sections sont-ils adoptés?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Le titre du projet de loi est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté. Je propose que la commission recommande la renumérotation du projet de loi amendé et je propose que la commission adopte une motion d'ajustement des références. Cette motion est-elle adoptée?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Adopté.

Remarques finales

Nous en sommes donc aux remarques finales. Je vais procéder à l'inverse. On va commencer avec le député des Îles-de-la-Madeleine, pour vos remarques finales. Oui?

Mme Duranceau : ...je ne sais pas, là, en termes de temps, mais j'aimerais demander aux oppositions, si tout le monde est d'accord, pour qu'on ait le temps, tout le monde, de lire nos remarques finales ce soir. Ça fait qu'on dépasserait peut-être de quelques minutes.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Est-ce que j'ai le consentement pour dépasser de quelques minutes, au besoin?

Mme Dufour : ...le premier député prend 10 minutes, ça sera... il n'y aurait pas de consentement, là, tu sais. Ça fait que je vous dirais que ça dépendrait de...

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Proportionnellement...

Mme Dufour : Je donnerai mon consentement quand on arrivera proche de l'heure, pour voir selon... on est rendus où.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Alors, M. le député.

M. Joël Arseneau

M. Arseneau : Je vais vous offrir toute ma collaboration en gardant mes remarques finales au plus strict minimum, en rappelant que nous nous étions engagés à collaborer franchement, à faire en sorte que le projet de loi

soit adopté rapidement et de travailler à le bonifier. Je pense que c'est ce qu'on a fait collectivement aujourd'hui et j'en suis ravi. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci beaucoup. Mme la députée de Sherbrooke.

Mme Christine Labrie

Mme Labrie : Merci, Mme la Présidente. Je vais garder le détail de mes commentaires pour ma prise de parole sur l'adoption finale. Je veux simplement dire à tout le monde qui est ici, je trouve qu'on a fait du beau travail pour les Québécois et les Québécoises ce soir. Moi, ça me rend très fière de ce qu'on a réussi à faire ensemble. Je m'arrête ici pour que tout le monde puisse prendre la parole ce soir.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci beaucoup. Mme la députée de Mille-Îles.

Mme Virginie Dufour

Mme Dufour : Oui, merci. Écoutez, je pense que... bien, on l'avait dit, nous aussi, qu'on collaborerait, mais qu'on ferait un travail rigoureux. Je pense qu'on l'a vu, et tout le monde était de bonne foi aujourd'hui, comme on l'a été d'ailleurs dans le cadre du projet de loi n° 31, je tiens à souligner. Et évidemment, ce projet de loi là, c'est... ça a pour but d'aider, en premier lieu, les aînés, évidemment, mais aussi on va venir mettre, un, le couvercle un peu sur la marmite, sur les évictions pour l'ensemble de la population. Je continue à croire qu'il va falloir vraiment être prudents pour la question des investissements et que ça prendra des mesures structurantes pour stimuler les investissements, les constructions, parce que l'enjeu majeur, c'est qu'il manque de logements, et actuellement on n'en construit pas suffisamment.

Tous les amendements, tout ce qui a été... ce qu'on a discuté aujourd'hui, bien, ça fait quand même longtemps qu'on en parle. On en a parlé abondamment lors de l'étude du projet de loi n° 31 notamment, on en a parlé en période de questions, en interpellation, en période d'étude de crédits. Donc, je pense que... je pense qu'on a avancé, mais il reste un très grand pas à faire. Il en reste beaucoup, de chemin à faire, pour régler la crise du logement.

• (20 h 50) •

Je terminerais peut-être en remerciant tout le monde, en premier lieu, ma collègue qui m'a accompagnée. Ça n'a pas été un projet de loi aussi long que le projet de loi n° 31, mais quand même, j'apprécie la compagnie, évidemment les oppositions, pour les amendements proposés, et toute la banquette ministérielle, en dernier lieu, la ministre, évidemment les fonctionnaires aussi qui ont répondu aux questions, comme toujours. Donc, je vous remercie beaucoup.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci. Je vais vous laisser un petit temps. Allez-y.

Mme Linda Caron

Mme Caron : Oui. Alors, merci. Simplement pour dire que je suis très heureuse aussi que cette protection accrue soit adoptée pour les aînés. Je demeure... J'ai toujours des réserves à propos des effets que ça pourrait avoir sur les projets d'immeubles locatifs. Mais ça, on verra à l'usage. On ne peut pas essayer quelque chose de neuf et connaître toutes les retombées ou toutes les conséquences. Alors, on va se souhaiter que les conséquences seront positives ou qu'il y aura possibilité d'agir pour s'assurer que ce soit plus positif que négatif. C'est dommage qu'on n'ait pas pu clarifier la question des frais judiciaires, parce que ça aurait été utile pour les locataires. Ça aurait aussi permis, peut-être, des négociations de bonne foi des deux côtés, éviter d'aller engorger le Tribunal administratif du logement. Je comprends que ce n'était pas parce qu'on était nécessairement contre, mais parce qu'on ne pouvait pas ouvrir... faire un amendement à la loi qui n'était pas visée, la Loi sur le TAL, qui n'était pas visée, donc, par le projet de loi. Alors, c'est partie remise. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Merci, Mme la députée. Alors, Mme la ministre, pour vos remarques finales.

Mme France-Élaine Duranceau

Mme Duranceau : Oui. Bien oui, écoutez, remarques finales, la journée même. Alors, je nous félicite tous, on a bien fait ça, une belle collaboration. On avait des questions : Êtes-vous... Pensez-vous être capables de régler ça avant la fin de la session? Je pense, tout le monde était là. On a eu des bonnes discussions, on a bonifié, vous l'avez dit, tout le monde a apporté des bons points. Alors, je pense que ça sera au bénéfice de tous les Québécois, particulièrement les gens plus vulnérables. Puis c'est pour ça qu'on est là. Si le gouvernement ne s'occupe pas des plus vulnérables, bien, personne ne va s'en occuper. Alors, bon travail.

Donc, je remercie mes collègues des oppositions. Je remercie mes collègues du gouvernement. Ce fut bref, mais efficace, hein? Parfait. Et puis même chose avec tout le personnel administratif du tribunal et du ministère. Et, bien, je le répète, c'est une mesure qui est audacieuse, c'est une mesure qui est inhabituelle, mais dans des circonstances exceptionnelles, bien, mesures exceptionnelles. Puis on aura l'occasion de conclure en Chambre avec nos... pas

déclaration finale, mais un... notre allocution finale là-dessus. Mais bref, bravo à tout le monde. Merci beaucoup, puis je pense qu'on peut être fiers de ce qui a été accompli aujourd'hui. Merci.

La Présidente (Mme Lecours, Les Plaines) : Donc, avant de lever la séance, à mon tour de vous féliciter toutes et tous pour cet excellent travail. Une journée comme celle-là, bien, ça me rend fière de présider cette commission. Nous sommes des battantes et des battants, nous sommes capables d'arriver à bien discuter. Alors, merci à tous, merci au secrétariat, aussi à la technique.

Alors, sur ce, je vous remercie à nouveau de votre collaboration. La commission ajourne ses... pas ajourne... ayant accompli son mandat, oui, effectivement, ajourne sine die.

(Fin de la séance à 20 h 53)