Assemblée nationale
Québec

journal des Débats

COMMISSIONS PARLEMENTAIRES

Quatrième session — 31e Législature

Commission permanente des affaires municipales

Présentation de mémoires sur le projet de loi no 107 — Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives (2)

Le 8 mars 1979 — No 5

Président: M. Clément Richard

Table des matières

Fédération des Associations de personnes âgées en résidence du Québec et Front commun des locataires. B-159

Centres locaux de services communautaires et Centre de services sociaux de Montréal métropolitain. B-174

Comité des citoyens du quartier Saint-Sauveur Inc. B-187

Ligue des propriétaires de Montréal Inc. B-197

Région Montréal-Centre du Parti québécois. B-209

Association des propriétaires de maisons mobiles Laurier. B-216

Intervenants

M. Patrice Laplante, président

M. Guy Tardif
M. Reed Scowen
M. Fabien Cordeau
M. Lucien Caron
M. Fernand Grenier
M. Jean Alfred
M. Richard Guay
M. Harry Blank
M. Adrien Ouellette
M. William F. Shaw
M. Gilbert Paquette
M. Victor C. Goldbloom
M. Gilles Grégoire
M. André Marchand
M. Jean-Noël Lavoie

*M. Roger Moreau, Fédération des Associations de personnes âgées en résidence du Québec et Front commun des locataires
*M. Roméo Haché, idem
*M. Serge Piché, CLSC de Saint-Henri
*M. Blaise Lefebvre, idem
*M. Yvon Jean, CLSC de Saint-Louis-de-Pintendre
*Mme Danielle Adam, Comité des citoyens du quartier Saint-Sauveur Inc.
*M. Jacques Fiset, idem
*M. Michel Bédard, idem
*M. Jean-Hubert Maranda, Ligue des propriétaires de Montréal Inc.,
*M. Robert Loiselle, région de Montréal-Centre du Parti québécois
*M. R. Parent, Association des propriétaires de maisons mobiles Laurier
*M. Jean-Pierre Gauthier, idem

*Témoins interrogés par les membres de la commission parlementaire

L'exemplaire, 35 cents - Par année, $8 - Chèque à l'ordre du Ministre des Finances
Adresse: Service des Documents Parlementaires
Assemblée nationale
Hôtel du Gouvernement, Québec.
G1A 1A7

Courrier de la deuxième classe - Enregistrement no 1762

Présentation de mémoires sur le projet de loi no 107

(Dix heures vingt-quatre minutes)

Le Président (M. Laplante): A l'ordre, messieurs!

La commission élue permanente des affaires municipales se réunit aujourd'hui pour l'audition des mémoires sur le projet de loi no 107, Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives.

Les membres de cette commission sont: M. Brassard (Lac-Saint-Jean), M. Caron (Verdun), M. Cordeau (Saint-Hyacinthe), M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes), M. Gratton (Gatineau)...

M. Scowen: Non, remplacé par Scowen (Notre-Dame-de-Grâce).

Le Président (M. Laplante):... remplacé par M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce); M. Guay (Taschereau), M. Mercier (Berthier), M. Ouellette (Beauce-Nord), M. Roy (Beauce-Sud), M. Shaw (Pointe-Claire), M. Tardif (Crémazie).

Les intervenants sont: M. Alfred (Papineau), M. Charbonneau (Verchères), M. Fontaine (Nicolet-Yamaska)...

M. Cordeau: M. Grenier, ce matin, remplace M. Fontaine.

Le Président (M. Laplante):... remplacé par M. Grenier(Mégantic-Compton);M.Goldbloom(D'Arcy McGee), M. Lacoste (Sainte-Anne), M. Léonard (Laurentides-Labelle), M. Samson (Rouyn-Noranda). M. Scowen est-il remplacé par quelqu'un?

M. Scowen: Par M. Lavoie (Laval).

Le Président (M. Laplante): M. Lavoie...

Des Voix: La voix d'Ottawa.

Le Président (M. Laplante):... (Laval) remplace M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce) et M. Vaugeois (Trois-Rivières).

Je vais nommer les organismes convoqués aujourd'hui et c'est la position qu'ils vont avoir dans la journée: 1) la Fédération des associations de personnes âgées en résidence du Québec et le Front commun des locataires; 2) les Centres locaux de services communautaires et le Centre des services sociaux du Montréal métropolitain; 3) le Comité des citoyens du quartier Saint-Sauveur Inc.; 4) la région de Montréal-Centre du Parti québécois; 5) la Ligue des propriétaires de Montréal Inc.; 6) l'Association des propriétaires de maisons mobiles.

J'appelle maintenant la Fédération des associations de personnes âgées en résidence du Québec et le Front commun des locataires. Je vous prierais d'identifier votre organisme, d'identifier les personnesqui vous accompagnent et aussi d'essayer le plus possible, en vingt minutes, de résumer le mémoire que vous avez pour que pendant le reste de l'heure — parce qu'on a établi à peu près à une heure l'intervention de chaque groupe — les membres de cette commission puissent avoir le temps de vous poser des questions. La parole est à vous.

Fédération des associations de personnes âgées en résidence du Québec et Front commun des locataires

M. Moreau (Roger): M. le Président, la Fédération des associations de personnes âgées en résidence sera représentée par M. Haché pour la présentation du mémoire. M. Roméo Haché est membre de l'Association du comité du logement du projet Place du Nord; Mme Hébert, membre de l'Association des résidents de l'Oasis de Laval, sera le porte-parole pour répondre aux questions, M. Haché.

M. Scowen: Voulez-vous vous identifier?

M. Moreau: Je suis Roger Moreau, CLSC de Montréal-Nord.

Le Président (M. Laplante): Vous pouvez y aller, M. Haché.

M. Haché (Roméo): Présentation du mémoire de la Fédération des Associations de personnes âgées en résidence du Québec à la commission parlementaire des affaires municipales pour l'étude du projet de loi 107.

M. le Président, la Fédération des Associations de personnes âgées en résidence du Québec Inc..

Le Président (M. Laplante): M. Haché, est-ce que vous voudriez approcher votre micro le plus possible, s'il vous plaît?

M. Haché (Roméo): Excusez-moi. La Fédération des Associations de personnes âgées en résidence du Québec Inc. a déjà soumis au ministre des Affaires municipales des mémoires faisant état des principaux problèmes qui nous affectent comme locataires. En juin 1977, nous avons tenté d'attirer l'attention du groupe de travail du ministre des Affaires municipales sur certaines situations injustes que nous affrontons quotidiennement et qui sont engendrées, entre autres, par la structure légale qui a prévalu jusqu'à maintenant. L'orientation du livre blanc et du présent projet de loi 107 ne règle pas à la racine nos multiples problèmes. Aujourd'hui, notre propos n'est pas de décrire toutes ces situations, mais de formuler des recommandations d'amendements au projet de loi 107 et de demander des dispositions législatives particulières qui régissent le secteur des résidences privées pour personnes retraitées.

Une large manoeuvre d'exploitation existe au niveau des capitaux provenant des sociétés publi-

ques et d'entreprises privées. Un exemple, qui parle par lui-même, vous est donné en page 2 du présent mémoire: Plus de $17 millions pour 318 chambres. Trop de propriétaires ont vu dans la clientèle âgée l'occasion de faire une piastre. En page 3, nous énumérons quelques facteurs d'exploitation par le biais du loyer et les quelques formes d'injustice dans l'administration de l'actuelle commission des loyers à cause d'une loi inadéquate. Le législateur a-t-il reçu le mandat d'aider ces propriétaires à réaliser leur profit ou celui de garantir le respect du droit à un logement décent et à un prix équitable pour tous les citoyens?

(10 h 30)

Le législateur croit-il encore aujourd'hui, en 1979, que les propriétaires n'ont aucune responsabilité sociale à l'égard de leurs locataires? Appuyés sur des faits et des expériences pénibles, appuyés aussi sur des droits fondamentaux reconnus par nos institutions démocratiques, tels que le droit à un logement décent et adapté aux besoins de la vieillesse, nous traçons en page 4, 5 et 6 quelques grandes lignes sur lesquelles la loi devrait se baser et nous soumettons, de la page 7 à la page 12, des propositions d'amendements qui s'imposent au projet de loi 107.

Enfin, la résidence pour personnes âgées étant devenue une nouvelle forme d'habitation, il est maintenant nécessaire d'ajouter au Code civil un chapitre traitant de ces résidences. Nous suggérons que ces dispositions législatives particulières constituent le chapitre XII, des articles 1666 à 1666.16.

Nous demandons à la commission parlementaire de prendre position aujourd'hui face à tant de laisser-faire, de complicité de la part des gouvernements antérieurs pour qu'enfin il y ait un peu plus de justice dans le secteur des rapports entre locateurs et locataires en général, et dans le secteur du logement pour personnes âgées en particulier.

Nous exigeons un contrôle strict des loyers par la révision des loyers de base et par le contrôle des augmentations annuelles. Nous suggérons un formulaire beaucoup plus complet que le RN-1. Nous exigeons que soit retirée la méthode de calcul de l'indexation de profit net. Nous demandons, en ce qui nous concerne, la négociation collective des baux et les moyens de négocier.

Il est urgent de mettre fin au climat d'anxiété imposé aux vieux dans ces résidences et c'est là votre responsabilité. Ceci est tellement urgent que nous vous demandons que la loi nouvelle soit effective au 1er mars 1979.

Nous aimons croire qu'il y a ici assez de gens honnêtes pour que les choses changent et que le mal soit enlevé à la racine.

Merci de nous avoir donné cette occasion d'exprimer notre position sur cette question primordiale pour nous.

Merci!

Le Président (M. Laplante): C'est tout? Je vous remercie, vous avez fait ça vite.

M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je désire remercier l'Association des personnes âgées en résidence du Québec, non seulement les trois personnes, Mme Hébert, MM. Haché et Moreau, qui font les représentations, mais également les personnes âgées qui ont accompagné leurs représentants.

En effet, on fait état, dans la présentation, du fait qu'on est déjà venu me rencontrer, plus précisément à Montréal, dans mon bureau de comté, pour me faire état d'un certain nombre des problèmes qui ont été vécus, problèmes concrets, très réels, qui ont été vécus par les personnes âgées, particulièrement dans les résidences mentionnées, que ce soit l'Oasis de Laval, ou les Cascades ou les autres. J'aimerais, pour le bénéfice des membres de la commission qui n'ont pas eu ces contacts privilégiés que j'ai eus avec vous autres, que vous puissiez faire état de ces problèmes concrets. Je comprends que vous proposez également des remèdes, des façons de corriger ces situations. Là-dessus, également, nous allons prendre bonne note de votre mémoire et de vos représentations, mais il y a, je pense, dans les problèmes que vous avez soulevés dans votre mémoire, dans ceux que nous avons eu l'occasion de discuter lors de nos rencontres antérieures, une dimension qui déborde strictement la loi 107. A titre d'exemple, vous demandez que les personnes âgées soient impliquées dans tout le processus d'élaboration des logements pour personnes âgées, depuis leur conception, leur emplacement, même jusqu'aux plans et devis et la gestion par la suite. J'aimerais que vous donniez des détails là-dessus. Si je comprends bien votre mémoire, ceci tant pour les logements publics que privés.

Or, vous savez comme moi qu'il y a une catégorie de logements qui sont, je dirais, des logements entre les deux. C'est-à-dire des logements qui sont gérés par des organismes à but non lucratif, donc à but non lucratif privé, mais dont les fonds proviennent en grande partie des fonds publics. Sur cela aussi on peut se poser des questions et j'aimerais savoir si vous avez des commentaires là-dessus également. Je pense que si on commence par ce point-là et qu'on aborde par la suite certaines des recommandations de votre mémoire, on pourra peut-être permettre à la commission et aux autres membres de la commission d'apprécier vraiment un certain nombre des problèmes vécus et par la suite peut-être mieux apprécier l'ampleur du remède proposé.

Le Président (M. Laplante): Avant de donner la parole à Mme Hébert, on me demande de faire deux changements parmi les membres et intervenants de la commission, que les membres de la commission pourront accepter ou rejeter. En remplacement de M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce), dans les intervenants, on m'avait donné M. Lavoie (Laval) et on me dit de le remplacer par M. Blank (Saint-Louis). Parmi les membres réguliers, on me demande qu'au lieu d'être un intervenant M. Alfred (Papineau) remplace M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes) comme membre.

Une Voix: Accepté.

Le Président (M. Laplante): Merci. Mme Hébert.

Mme Hébert (Juliette): Je pourrais peut-être commencer par la construction des édifices.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Je veux simplement appuyer la suggestion de M. Tardif, mais je veux ajouter une demande. Peut-être pouvez-vous nous renseigner un peu sur le pourcentage des résidences pour personnes âgées qui sont dans les trois secteurs privé, public et parapublic. Quelle est l'importance du secteur privé dans ce domaine? Si vous avez cette information j'aimerais l'avoir aussi dans le cours de votre intervention ici.

Mme Hébert: Pour le moment, je crois que le secteur privé est plus important que le secteur public. On est en face du problème, justement, que des gens ont besoin de la subvention du loyer et qu'ils ne sont pas dans un milieu adéquat quant aux services nécessités par leur état. Ce sont des propriétés privées qui, en somme, sont des blocs d'appartements ordinaires auxquels on a ajouté quelques services comme le service d'infirmière 24 heures par jour. Un médecin vient faire son bureau dans cet endroit. Il paie son loyer, les locataires paient pour, mais les activités ne sont pas suffisamment organisées quand il s'agit du secteur privé parce que les personnes âgées ont besoin d'activités sur place. Alors, on trouve que la construction publique comme telle, qui existe dans le moment, n'est pas adéquate pour répondre aux besoins de la personne âgée au point de vue des services adéquats, de l'espace nécessaire. Cela n'a pas été prévu suffisamment, quand cela l'est, et ce n'est pas assez actif parce qu'on n'a pas d'aide gouvernementale dans le secteur privé pour établir ces choses-là pour que la personne âgée ait ce dont elle a besoin. Je mélange peut-être un peu service social et services municipaux, parce que cela se lie facilement; nous avons besoin des deux services. Mais pour revenir à la construction d'édifices privés, comme on les appelle dans le moment, ce qui arrive, c'est que les propriétaires construisent avec l'argent du gouvernement ou c'est endossé par la Société centrale d'hypothèques et de logement fédérale de telle sorte qu'ils ne font pas de mise de fonds. A partir de là, déjà, le loyer est trop haut parce qu'il faut rembourser la mise de fonds, les intérêts, il faut tout faire.

Dans le mémoire, on explique pas mal ces détails qui sont techniques, mais on voudrait que toutes les maisons appartiennent au gouvernement, de telle sorte qu'on cesse de faire l'exploitation par la revente, le bénéfice à chaque vente et l'augmentation des taxes parce que l'évaluation devient plus forte. C'est tout un rouage de choses qui s'accumulent et qui font que, finalement, le loyer devient trop élevé par cette spéculation et, ensuite, il faut demander une subvention du loyer parce que forcément les gens qui ont un revenu fixe de pension ne peuvent pas subir ces augmentations indéfiniment.

Si on ne fait pas réviser un loyer de base, si on ne fait pas réviser le système de construction ou le système de prêts ou l'indexation du projet net du propriétaire — il y a tellement de choses, que je ne peux pas vous les nommer en quelques minutes — si on ne révise pas tout ça d'une façon équitable pour les deux parties, c'est le locataire qui est exploité, ce sont tous les citoyens qui sont exploités après, parce qu'il faut demander une subvention du loyer et ça retombe sur les taxes de tout le monde, pour ne faire profiter que quelques-uns. Ils profitent de l'argent du gouvernement pour se construire de beaux commerces que personne n'aurait dans les mêmes conditions. Ils construisent avec leurs compagnies de construction, ils font leurs profits à ce niveau, ensuite, ils exploitent le commerce, ils refont un profit sur l'administration, sur les revenus que ça rapporte. En plus, on trouve qu'ils font pitié, alors on indexe le profit net sous prétexte qu'ils ne peuvent pas replacer ce capital ailleurs.

Ils capitalisent et, en plus, on donne 6% dans le moment sur le profit net quand ils peuvent encore prendre ce capital et le replacer ailleurs. Il y a beaucoup d'injustices au niveau du locataire. Il y a beaucoup d'exploitation des personnes âgées et on en fait des assistés sociaux de cette façon par le rouage de l'exploitation d'une loi qui n'est pas adéquate. On demande des amendements au niveau de la construction, que les sommes du gouvernement, les sommes publiques, restent des édifices qui appartiennent au public. Des bons constructeurs peuvent faire des soumissions publiques, ensuite on peut surveiller le genre de construction après, que ce soit des plans approuvés par le gouvernement, pour être sûr que ça réponde aux besoins des personnes qui vont y vivre. Et on peut limiter la spéculation sur ces édifices pour maintenir le loyer aussi équitable que possible face aux engagements vis-à-vis du gouvernement.

On demande que le fédéral coopère avec le provincial à ce niveau, parce que pour le moment le gros handicap est de ce côté. Il n'y avait pas de lois provinciales, semble-t-il, qui ont juridiction sur les constructions du fédéral. Alors on va au fédéral, le fédéral prête et, ensuite, on a des tas d'embêtements et on n'a personne à qui s'adresser parce que c'est le fédéral qui en a donné bien trop pour ce qui a été construit avec ça. Je pense qu'il y a des têtes à découvrir de ce côté et il faut les trouver.

Le Président (M. Laplante): D'autres questions, M. le ministre?

M. Tardif: Je préférerais attendre que les autres membres de la commission aient posé leurs questions.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Vos suggestions tombent dans deux domaines, d'après moi. Premièrement, toutes les questions de participation dans la construction et dans le choix de l'endroit pour les immeubles pour les personnes âgées. Je me demande si vous prévoyez que cette partie de vos recommandations soit inscrite dans le projet de loi 107. Il me semble qu'à première vue c'est une question de normes, de pratiques, soit de la Société d'habitation, soit de l'Office d'habitation de Montréal.

Est-ce que c'est quelque chose que vous croyez qui doit être inscrit dans la loi même? Ou est-ce que c'est une suggestion qui va en parallèle avec les idées qui sont inscrites dans la loi même?

Mme Hébert: On pense que toutes les précautions doivent être prises pour que personne ne se faufile à côté de la loi, qui n'est pas spécifique, pour pouvoir en abuser à son gré. C'est ce qui a été fait tout le temps. Les personnes qui décident les lois doivent consulter les personnes âgées. Nous faisons des réunions avec tout le monde, on leur demande ce dont ils ont besoin, on vit avec eux; personnellement je vis avec eux depuis six ans et je les aide depuis six ans. Je sais que ce n'est pas une personne jeune, qui n'est pas dans le milieu qui peut se rendre compte exactement des besoins de la personne âgée, tant au niveau des services à l'intérieur, de la grandeur des pièces, du service d'une cafétéria ou de gens qui sont pris en pension. Il y a des tas de choses qui sont les besoins immédiats de la personne âgée. Et cela coûte énormément cher. On paie pour et on ne les a pas, parce qu'il n'y a pas de loi qui régit le secteur privé. Ils font ce qu'ils veulent et nous on paie, et on paie ce qu'ils veulent nous demander. Et à la régie, c'est un autre micmac et on y goûte.

M. Scowen: Votre recommandation numéro 11, "Que soit mise en place une politique de développement à long terme visant à ce que l'entreprise privée disparaisse complètement du secteur des résidences pour personnes âgées", simplement pour que je comprenne exactement vos intentions, est-ce que vous prévoyez une loi pour défendre qu'un entrepreneur privé ait la permission de construire une maison destinée aux personnes âgées qui reçoivent des subventions?

Je ne vois pas, à première vue, comment vous pouvez développer une telle politique, ou une telle loi, à moins que vous nationalisiez la plus grande partie du secteur de l'habitation.

(10 h 45)

Mme Hébert: Là, je vais vous répondre dans mes termes, parce que je ne suis pas avocate. Seulement, une chose qui est certaine, c'est que, sur certains contrats de grosses constructions de logements privés qu'on loue à des personnes âgées, j'ai vu qu'il y avait, en vertu des privilèges du National Housing Act (1954), certains privilèges. Il y en a un, entre autres, auquel on a prêté $6 800 000, parce que la Société centrale d'hypothèques et de logement a endossé en vertu de cet acte, semble-t-il. Je n'ai pas eu le temps de tout lire, j'ai été à la bibliothèque tout à l'heure pour en avoir une copie, mais j'ai vu que c'était en vertu de ce privilège-là.

Ce qui arrive, c'est que le secteur privé va chercher l'argent du gouvernement ou emprunte dans des banques, des compagnies d'assurances, et se fait endosser par le gouvernement. Vous avez en première page les $17 millions. Cela a été $13 millions qui ont été prêtés pour construire 318 chambres. C'est la Société centrale d'hypothèques et de logement qui a payé les $400 000 qui étaient dus à la ville de Montréal, parce que c'était construit sur un terrain détenu par bail emphytéotique. Les gens n'avaient pas déboursé pour cela. Ils n'avaient payé aucun loyer, aucune taxe foncière, aucune taxe d'affaires ou quoi que ce soit depuis que cela avait été loué au début. De plus, ils n'avaient fait aucun remboursement sur l'emprunt ni payé aucun intérêt, de telle sorte que la Société centrale d'hypothèques et de logement, après avoir prêté $13 500 000 à ces gens-là, qui ont construit avec leur propre compagnie de construction, a simplement pris toutes les dettes accumulées, ce qui a fait au-delà de $17 millions. Nous trouvons qu'avec ces $17 millions, elle aurait pu construire au moins six maisons équivalant à la nôtre avec 350 logements, non pas des chambres, mais des studios de deux pièces et demie, de trois pièces et demie. On trouve que c'est un abus et c'est à ce niveau d'abus qu'on dit: Si la construction de résidences pour personnes âgées était toute la propriété du gouvernement, puisque c'est construit avec l'argent du gouvernement, cela n'empêcherait pas les constructeurs privés de faire des soumissions publiques pour construire. Ce serait au moins contrôlé quant au coût de construction, à la qualité de la construction, et bien vérifié avant que les plans ne soient changés aussi, parce qu'ils présentent une telle affaire, ils modifient ensuite et nous autres, on paie.

M. Scowen: Je vous comprends maintenant, c'est parfait. Si je comprends bien, ce que vous suggérez, c'est que le secteur privé ne soit plus subventionné par le gouvernement dans le domaine des résidences pour les personnes âgées.

Mme Hébert: Qu'il n'y ait plus de résidences privées.

M. Scowen: Oui parfait.

Mme Hébert:... parce que la personne âgée...

M. Scowen: Puis-je simplement... parce qu'il y en a d'autres qui attendent et que j'ai une dernière question à vous poser?

Mme Hébert: Oui.

M. Scowen: Il y a une partie de ce projet de loi qui commence avec l'article 1661 qui concerne les "dispositions particulières au bail d'un logement à loyer modique". C'est toute la question de la liste d'admissibilité. J'ai vécu, dans mon comté, à Montréal, certaines expériences avec les person-

nes âgées qui cherchent un foyer, un logement à loyer modique, qui sont sur une liste d'admissibilité qui contient peut-être quelque 1000 noms et qui ont beaucoup de misère. Avez-vous, de la part de votre organisation, des suggestions à faire pour améliorer ou changer le système actuel qui existe, par exemple, à Montréal, pour ce qui concerne le système d'admissibilité, le système dont on se sert pour décider de la priorité des personnes? Avez-vous étudié cette question?

Mme Hébert: Il y a plusieurs personnes que je dois placer dans d'autres immeubles parce qu'elles n'ont pas chez nous les services dont elles ont besoin. Je me heurte à cette difficulté qu'il n'y a pas moyen de savoir quoi que ce soit. Il s'en construit dans le moment à Laval. Quand on demande l'admission de ces personnes, on nous dit: Il y a déjà 2000 demandes. Oui, ils sont tous en foyer clandestin et on va les vider parce que c'est honteux; tenir du monde là-dedans, ce n'est pas humain pour plusieurs. Pour le moment, on les cache, mais on va remplir les autres maisons. Quand les maisons se construisent, on aimerait avoir, avant qu'elles soient construites, toute l'information dont on a besoin pour voir si les décisions seront prises de façon adéquate par rapport aux besoins ou si on a des amendements à proposer avant que cela soit fait.

M. Scowen: Oui, je posais la question simplement parce que, dans votre mémoire, vous n'avez fait aucun commentaire sur l'article 1661 et les suivants. Je me posais la question. C'est une partie importante. Vous êtes contente, en effet, des propositions du projet de loi 107?

Mme Hébert: Vous me posez la question sur un chapitre nouveau qu'on veut ajouter au Code civil. C'est notre première expérience dans ces choses; alors, on voudrait avoir des lois bien adéquates. On vous donne de l'information sur nos besoins, on vous dit qu'il est nécessaire d'avoir dans le Code civil un chapitre qui va régir la question des résidences pour personnes âgées parce que c'est quelque chose d'important.

M. Tardif: J'aurais une question à poser à Mme Hébert. Lorsque vous parlez de résidences pour personnes âgées, je ne suis pas sûr si vous parlez d'abord de logements, deuxièmement de centres d'accueil et d'hébergement ou des deux, ou de chambres. Il nous semble parfois que vous parlez de logements.

Mme Hébert: C'est parce que cela les comprend tous.

M. Tardif: Oui, mais...

Mme Hébert: Dans ce sens que la personne âgée a des étapes différentes dans son vieillissement. Alors, elle est autonome, elle est semi-autonome, elle n'est plus autonome du tout et elle est grabataire.

M. Tardif: D'accord.

Mme Hébert: A ce moment, il faut différentes sortes d'habitations, parce que c'est inutile, au premier stage de la retraite, quand la personne est parfaitement autonome, de mettre tous les services dont elle aura besoin dans 10, 15 ou 20 ans.

M. Tardif: Remarquez, vous avez tout à fait raison de dire qu'il y a une continuité finalement entre ces types d'institutions. On pourrait même penser aux services disponibles à domicile avant de penser aux institutions, pour assurer une continuité complète. Je voudrais aussi seulement vous dire que, dans le cadre de cette loi 107, ce dont on parle, ce sont des relations finalement entre les propriétaires et le locataire dans du logement. Lorsqu'on parle des centres d'accueil qui sont sous l'autorité ou conventionnés en vertu de la Loi sur les services de santé et les services sociaux, ce n'est pas que vos remarques ne sont pas pertinentes, mais elles sont en dehors du sujet de cette loi et du mandat qu'a cette commission, même si on peut évidemment transmettre à mon collègue des Affaires sociales les représentations qui le concernent.

Mme Hébert: Oui, je faisais plutôt un exposé pour qu'on comprenne bien l'état de la personne âgée, ses besoins.

M. **Tardif:** Mme Hébert, si vous me le permettez, je vais essayer d'être court et je vous demanderais de l'être aussi, parce qu'il y a beaucoup de membres qui veulent vous poser des questions. L'autre point, c'est que vous avez tenté d'illustrer un exemple, de dire: Voici comment des promoteurs privés bâtissent. Est-ce que vous voulez donner cet exemple de façon concrète? De quel endroit s'agit-il, qu'est-ce qu'on y a fait? Voulez-vous le décrire pour cette commission?

Mme Hébert: Je peux donner des noms? On a fait enquête sur plusieurs maisons. Nos problèmes découlent de ces choses-là. On a l'Oasis de Laval, qui est du secteur privé. Il y a la résidence du Confort, ou il y a un tas de problèmes, avec différents propriétaires, de revente, de spéculation, des tas de choses. On vit le problème au sujet de l'Auberge Renaissance, sur la rue Sherbrooke, le 425, qui est présentement fermée et qui a coûté à la Société centrale d'hypothèques et de logement au-delà de $17 millions. Notre problème pour le moment est vécu dans nos difficultés au niveau du secteur privé, puis des lois de la régie, d'abord, le prix du loyer et, ensuite, le contrôle de la régie, qui est extrêmement difficile pour une personne âgée, tel qu'il est. C'est pour ça qu'on demande la négociation du bail collectif mais, au niveau de la construction, c'est la construction privée qui est notre gros problème dans le moment.

Quand je parle des autres constructions qui appartiennent au gouvernement, il y en a qui découlent plus des services médicaux, mais j'attire l'attention sur les étapes, parce qu'on voudrait que

dans le secteur privé il y ait le préhébergement. On dit: Ce n'est pas nécessaire, parce qu'une personne commence à être handicapée, d'être à la charge de l'Etat. Si elle avait, dans le secteur privé, une chambre quand elle ne peut plus habiter un logement, mais qui est attenant au service des infirmières, quand elle a besoin de soins, de s'habiller et de se déshabiller...

Le Président (M. Laplante): Mme Hébert, vu le nombre impressionnant des membres qui voudraient parler...

Mme Hébert: Oui, je sais bien, mais je donne un aperçu...

Le Président (M. Laplante): D'accord.

Mme Hébert: ... cela éliminera peut-être bien des questions.

Le Président (M. Laplante): Si le député de Notre-Dame-de-Grâce... d'autres questions...

Mme Hébert: Parce qu'au niveau du secteur privé, c'est ça. On veut du préhébergement et la personne va payer pour ces services, mais on veut un contrôle sur les services qu'elle sera capable de payer avec l'argent qu'elle a. On veut qu'elle paie un loyer équitable, autant pour le propriétaire que pour le locataire.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: M. Caron a une question concernant...

M. Caron: Dans le même ordre d'idées, je comprends mal, j'ai du mal à saisir. Les admissions dans ces places, est-ce que vous êtes satisfaits de la façon dont la sélection se fait ou si vous avez des suggestions à faire à la commission?

Mme Hébert: Pour les admissions, présentement, dans le secteur privé, tout ce qu'on vous demande, c'est d'être autonome et sain d'esprit, parce que dès que vous n'êtes plus autonome ou pas trop sain d'esprit, vous avez cinq jours pour sortir.

Le Président (M. Laplante): Le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: M. le Président, je vais passer la parole à mon collègue parce qu'il doit s'absenter tantôt.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Mégantic-Compton.

M. Grenier: M. le Président, j'écoute l'exposé que Madame nous fait ici et je n'ai pas besoin de vous dire que j'étais dans le secteur depuis quelque temps. Je me suis attardé sur l'article 11 et votre recommandation de la page 5, que je trouve passablement radicale. Sans vouloir faire de politique, l'hébergement des personnes âgées en centres d'accueil a été réalisé sous le gouvernement de l'Union Nationale en 1966 et 1970 et, après ça, on a fait une transformation qui, je pense, a été bonne. Le gouvernement qui a suivi a décidé, après, qu'on ferait du centre de jour davantage. Je pense que cela a été une bonne politique de l'ancien gouvernement.

Maintenant, quand vous dites que ça doit disparaître complètement, je ne partage pas votre opinion là-dessus. Le secteur privé ne doit pas disparaître complètement, parce que dans ces résidences, si vous habitez Montréal... J'ai eu l'occasion de parcourir toutes les résidences de personnes âgées du Québec et, dans les résidences privées, il y a deux sortes de gens qui y habitent. Il y a les gens très riches et il y a les gens très pauvres, des gens très riches qui paient le gros prix pour être là et des gens très pauvres qui n'ont pas de place dans les résidences publiques, les résidences d'Etat. Il y a ce monde très riche dans des maisons cossues, bien faites, comme celles que vous avez mentionnées, qui n'ont de beau que le nom, qui demeure dans ces résidences. Ils sont peut-être heureux de le faire et ils sont heureux pour deux raisons: pour avoir des services qu'ils n'auraient peut-être pas plus dans des résidences publiques, mais surtout parce que, n'étant pas dans des résidences publiques, elles ne sont pas obligées de dévoiler leur avoir. C'est la raison principale pour laquelle, souvent, elles se retrouvent là-dedans.

Maintenant, je dis que, quand on veut corriger une situation comme celle que vous proposez ce matin, on peut désirer voir la disparition du secteur privé, mais je peux vous dire qu'en province, en dehors de Montréal, ce n'est pas tout à fait la même chose. Il y a des maisons, des institutions privées pour personnes âgées qui correspondent très bien aux besoins des personnes. S'il fallait faire disparaître ces maisons-là et en faire des entreprises d'Etat, je ne suis pas sûr qu'on rendrait service à toutes les personnes âgées.

Dans le moment, les étapes qui ont été franchies dans ce secteur depuis 1966, peut-être 1967, et jusqu'à nos jours, ont évolué, normalement, ont pris le temps qu'il fallait et cela va bien, mais je ne voudrais pas qu'on s'attaque uniquement au problème de la disparition du secteur privé. Si on pouvait, à ce moment-là, trouver une formule, de votre part ou de la part d'autres personnes, entre les deux. Je sais qu'il y a des correctifs à apporter. Les abus dont vous parlez sont incroyables et il faut les vivre pour connaître les abus de la part de propriétaires d'institutions privées. Mais il me semble qu'il devrait y avoir un palliatif, qu'on ne soit pas obligé de se lancer seulement dans le secteur privé. Le gouvernement que vous avez en face de vous est très disposé à étatiser les maisons du secteur privé, si bien que les difficultés sont considérables vis-à-vis du secteur privé, des personnes qui sont obligées d'avoir des subventions de l'Etat. Si vous les avez vécues

de près, vous le savez. C'est extrêmement difficile, vous le savez.

M. Alfred: M. le député de Mégantic-Compton, vous nous accusez.

Le Président (M. Laplante): A l'ordre, s'il vous plaît!

M. Grenier: Que l'étatisation vienne dans cela comme cela peut se faire ailleurs, c'est possible. J'aimerais bien, par exemple, que vous, comme fédération, si cela vous était possible, vous proposiez un autre système. Je ne dis pas que le gouvernement veut étatiser chacune des institutions, mais la volonté de ce gouvernement vise à cela dans tous les autres secteurs. A partir de là, il faut qu'il y ait des gens comme vous et des gens comme nous, de l'Opposition, qui représentons 60% de la population, qui se fassent un devoir de proposer autre chose que cela. Je trouve que la solution de faire disparaître complètement le secteur privé n'est pas une solution à laquelle il faut s'attacher. Il faut trouver autre chose que cela. Je suis sûr que, si vous avez un peu de personnel-ressources, vous pouvez proposer autre chose que cela au gouvernement pour qu'il y ait moins d'abus et en même temps contrôler. Qu'il y ait un secteur privé comme dans le domaine de l'éducation, le parallèle est facile à faire. Qu'il y ait une compétition envers les entreprises d'Etat. J'ai dirigé deux entreprises d'Etat et je sais ce que cela coûte. Je sais que cela coûte presque le double du secteur privé pour les personnes âgées qui y habitent. Il y a une modification à apporter là.

Mme Hébert: Je pense que vous confondez des choses dans votre affaire.

M. Grenier: Je n'ai pas voulu parler des HLM, je n'ai voulu parler que des résidences dont vous avez fait mention.

Mme Hébert: Moi non plus. Je veux faire la différence. Il y a une chose qu'il faut regarder. Dans le secteur privé, c'est quand même un service qu'on rend au public quand on a soin de personnes malades, parce que cela relève du ministère des Affaires sociales. Alors, il y a une grosse partie qui découle de cela et il faut qu'il y ait un contrôle sur les services qui sont donnés. Que ce soit un service privé, cela peut entrer un peu dans le domaine des foyers clandestins, si vous voulez, il faut qu'il y ait une surveillance et des règles. Si ce secteur privé construit avec l'argent du gouvernement, donc avec notre argent, il faut qu'il y ait des règles au point de vue de la qualité de la construction, des services qui seront donnés et du prix qui sera exigé.

(11 heures)

Mais, à part cela, ce que je veux vous dire, que la personne soit riche ou pauvre, quand on est malade, on est pas mal tous égaux, on a besoin des autres pour nous aider. A ce moment-là, la personne qui était une grande personnalité du temps où elle était en forme peut devenir un navet à un moment donné et elle va faire les mêmes dégâts que tout le monde. Il ne faut pas qu'elle soit nécessairement avec des gens cossus, bien portants ou mentalement bien portants. Il faut qu'elle soit avec des gens pareils à elle pour ne pas qu'il y ait de différence. Quand je vais à l'hôpital, même si mon mari a été chirurgien, j'ai une chambre à trois lits comme tout le monde, et je n'ai pas un mot à dire parce que c'est l'Etat qui paie.

Je suppose que quand on est âgé, il y a la différence avec les gens qui ont de l'argent pour payer, et je ne trouve pas qu'ils devraient être à la charge de l'Etat, pas du tout. C'est justement ce qu'on demande, que le contrôle privé soit mieux fait pour que les gens restent le plus longtemps possible capables de payer eux-mêmes leurs frais de logement, d'habitation. C'est ce qu'on demande. C'est là que le contrôle n'est pas assez grand, que cela devient trop cher et qu'il faut demander une subvention à l'Etat. Les gens qui n'ont jamais rien eu sont déjà choyés dans un sens qu'ils ont déjà tout. Ils n'ont pas les mêmes besoins. Même si on regarde Angélica, les gens ont $67 et quelques cents pour leur argent de poche. Chez nous, il y en a qui n'ont même pas cela pour manger pendant tout le mois parce que c'est un édifice privé qui leur coûte trop cher pour leurs revenus. Je suis obligée de demander la subvention du loyer pour eux. Ils mangent du riz, ils mangent des rôties et ils vont chez le médecin chercher des vitamines et des minéraux pour suppléer à leurs carences alimentaires. C'est cela que ça veut dire. Venez visiter un peu, dans nos coins, regarder les gens de plus près, les voir vivre et leur poser des questions. Vous allez voir que ce n'est pas ce qu'on pense, que ce ne sont pas tous des richards, il s'en manque, même si on veut que ce soit un hôtel-appartements. Comme je dis toujours, la grenouille qui veut se faire grosse comme le boeuf veut les nommer hôtels-appartements, parce qu'eux se croient des personnes importantes comme instructeurs. C'est cela au fond. On flatte ces gens-là.

Le Président (M. Laplante): Est-ce que vous avez d'autres questions, M. le député de Mégantic-Compton?

M. Grenier: Non, c'est seulement ce point-là que je voulais évoquer. Merci, madame.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Taschereau.

M. Guay: M. le Président, j'ai été vivement ému par le plaidoyer du député de Mégantic-Compton qui semble plus intéressé au sort de l'entreprise privée qu'au sort des personnes âgées. On pourrait peut-être revenir justement aux besoins des personnes âgées. J'aimerais savoir de la part de Mme Hébert...

M. Grenier: Il n'a rien compris.

M. Guay: J'ai lu le mémoire au long et je vous en félicite, d'ailleurs. J'ai l'impression que bon nombre de recommandations sont faites en fonction d'une situation particulière que vous décrivez, mais de manière incomplète. J'aimerais que vous nous donniez plus de détail là-dessus. Au sujet de ces fameux $17 millions qui semblent être le cas extrême — j'espère en tout cas — auquel vous faites allusion, qu'est-ce qui est arrivé au juste? Il s'agit de quoi? Il s'agit de quel immeuble? Comment est-ce que cela s'est passé?

Mme Hébert: Il s'agit de l'immeuble qui est situé au 425 Sherbrooke est. C'est un immeuble qui a été... On a d'abord demandé de construire une résidence pour personnes âgées, on a obtenu ce permis. Pendant les Jeux olympiques, on a demandé que ce soit transformé en hôtel. On l'a obtenu et quand l'hôtellerie n'a pas marché beaucoup dans Montréal, on a redemandé que ce soit de nouveau une résidence pour personnes âgées. Alors, nous avions déjà, parce que c'était le même propriétaire que chez nous... Apparemment, c'est plutôt du côté de l'Union Nationale que sont les vrais propriétaires, avec l'argent du gouvernement. Alors, ils ont demandé certains...

M. Guay: Qui est propriétaire?

Mme Hébert: Les Immeubles Sherbrooke-est, dans le moment. C'est pour cela d'ailleurs qu'on demande...

M. **Guay:** Qui est-ce que les Immeubles Sherbrooke-est? Qui est...

Mme Hébert: On demande justement que les compagnies s'identifient par les noms des personnes qui sont les vrais propriétaires qui se cachent derrière cela. On a de la misère à le découvrir, cela va sortir bientôt, peut-être aujourd'hui. Je ne veux pas annoncer la nouvelle trop tôt parce qu'elle va sortir. On a fait une investigation sérieuse sur tout cela et sur d'autres choses aussi, mais concernant celui-là, puisque vous me parlez de celui-là...

M. Guay: Mais qui est président des Immeubles...

Mme Hébert: Je peux le dire sans me faire cogner sur les doigts?

M. Guay: C'est public. Les corporations...

Mme Hébert: D'après la charte ce serait M. Mario Beaulieu qui est président.

M. Guay: L'ancien ministre de l'Union Nationale.

Mme Hébert: Oui, avec Pierre Masson, comme vice-président. C'est pour cela que je disais: L'Union Nationale, ne parlez pas trop vite.

M. **Guay:** Donc, c'est à l'emplacement... Si je comprends bien...

Mme Hébert: L'ancien trésorier de l'Union Nationale de 1972 à 1976, semble-t-il.

Le Président (M. Laplante): A l'ordre!

M. **Grenier:** Oui, M. le Président, c'est le ministre qui a fondé Loto-Québec qui finance actuellement le gouvernement du PQ. C'est !e même ministre, M. le Président.

Le Président (M. Laplante): A l'ordre, s'il vous plaît!

Mme Hébert: Ne m'en demandez pas trop.

Le Président (M. Laplante): A l'ordre, s'il vous plaît! Je ne voudrais pas qu'on sorte du mémoire.

Mme Hébert: Ne m'en demandez pas trop, vous le lirez dans les journaux.

Le Président (M. Laplante): A l'ordre, s'il vous plaît.

M. Scowen: M. le Président...

Le Président (M. Laplante): Oui, M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: ... je veux simplement proposer qu'on retourne au mémoire et aux problèmes des personnes âgées. Si le Parti québécois et l'Union Nationale veulent faire une bataille politique, ils peuvent la faire à l'Assemblée nationale. Le problème est sérieux et je pense qu'on doit retourner au mémoire.

Mme Hébert: Oui.

Le Président (M. Laplante): Complètement d'accord.

M. Guay: M. le Président...

M. Alfred: J'invoque une question de privilège.

Des Voix: Il n'y a pas de question de privilège.

M. Alfred: Une question de règlement.

Le Président (M. Laplante): Une question de règlement sur quoi, M. le député de Papineau?

M. Alfred: Je pense que la question soulevée par le député de Taschereau et les réponses de madame sont très pertinentes, n'en déplaise au député de Notre-Dame-de-Grâce.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Taschereau, je vous demanderais de revenir à la pertinence du mémoire.

M. Guay: Justement, M. le Président, dans la mesure où le mémoire s'inspire d'une situation vécue, il me paraissait important de savoir quelle était cette situation. Ce n'est pas du tout pour mettre en cause l'Union Nationale.

M. Blank: Question de règlement. Le député de Papineau a dit qu'on doit retourner au mémoire et à la discussion. C'est peut-être vrai que tout cela est contenu dans le mémoire, mais une partie du mémoire n'a rien à faire avec le mandat de cette commission. C'est ça. Le mandat de la commission est d'étudier le bill 107 et j'espère qu'on retournera à un moment donné à ce bill.

Mme Hébert: J'aimerais bien ça qu'on me pose des questions sur la Régie des loyers.

M. Blank: C'est ça. C'est pour ça que vous êtes ici ce matin, vous avez raison.

Mme Hébert: Ce que j'avais à dire sur le reste, je l'ai dit.

M. Blank: On n'est pas ici pour faire de la petite politique d'un côté ou de l'autre.

Une Voix: Vous en faites tellement, vous aussi.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre.

Mme Hébert: Non, non.

Le Président (M. Laplante): Sur la même question de règlement?

Mme Hébert: Vous en avez trop demandé.

M. Tardif: M. le Président...

Une Voix: Les libéraux ne peuvent pas faire de petite politique.

M. Blank: On fait de la grande politique, nous autres.

M. Guay: Quelle grandeur d'âme!

M. Ouellette: Quelle pureté!

M. Guay: Venant du député de Saint-Louis, je la trouve suave.

M. Tardif: M. le Président, je pense qu'il faut prendre en considération non pas uniquement le cas particulier — on laissera, évidemment, Mme Hébert faire état des détails de cette histoire comme elle le voudra et quand elle le voudra — mais bien se rendre compte d'une chose: que ce soit des particuliers ou sous la couverture d'organismes sans but lucratif, des promoteurs obtiennent, à même des fonds publics, des conditions de financement vraiment exceptionnelles. On obtient un prêt à 100% avec une remise gracieuse de 10% de la Société centrale; donc, on ne rembourse que 90% du prêt. On obtient un taux d'intérêt préférentiel de 8% quand ce n'est pas un taux d'intérêt inférieur encore et des modalités de remboursement étalées sur une très longue période. On bâtit un édifice, on fait son profit en le construisant et, par la suite, soit directement par l'entreprise privée, soit par le biais d'un organisme sans but lucratif de bonne foi et intéressé à aider vraiment les bonnes gens, on s'en remet à cet organisme qui ne peut pas arriver évidemment et qui doit donc augmenter les loyers de façon considérable. Là, on revient, évidemment, à la loi 107 et aux requêtes qui sont formulées devant la régie pour fixer les loyers.

Alors, je pense que le problème du financement de ces organismes par la Société centrale d'hypothèques et de logement est très réel. On devra se pencher sur cette question. Finalement, ce sont des deniers publics qui sont là et qui servent à des entrepreneurs ou à des promoteurs à faire fonctionner la machinerie. Mais après, on se retire et les gens sur place restent pris avec les problèmes des loyers. C'est un problème réel, il ne faut pas se le cacher.

Maintenant, on peut revenir à la loi 107, évidemment à la compétence ou à la juridiction de la régie pour corriger cette situation. Là-dessus, j'aimerais peut-être que Mme Hébert, en réponse aux questions, nous dise véritablement ce qu'elle attend de cette loi 107 et de la régie.

Mme Hébert: Concernant la Régie des loyers, depuis deux ans exactement, c'est moi à chaque fois qui représente les locataires aux auditions de la régie. Tous les problèmes des locataires, à ce niveau, c'est moi qui ai à les supporter, à me déranger. Toutes les complications, je les connais à fond parce que j'y ai goûté. La personne âgée n'est pas capable de fouiller tout ce qu'on a à fouiller, nous, en commençant par le coût de construction et les opérations, tout ce qu'on a établi; après ça, prendre la formule RN-1, fouiller là-dedans pour voir quelles sont les dépenses déclarées par le propriétaire, parce que c'est fait globalement.

Et après cela, il faut passer des heures debout, à un comptoir — parce qu'il faut que quelqu'un nous surveille — à feuilleter facture par facture, pour savoir sur quoi est basé le coût d'opération et après cela, réfuter ces factures devant un administrateur qui se fout de nous royalement, les trois quarts du temps.

C'est le problème de la régie...

Le Président (M. Laplante): Si vous aviez des...

Mme Hébert: J'achève. Il n'y en a pas beaucoup ici, je pense bien, qui sont allés à la régie pour leur loyer, ils ne connaissent pas le problème de la régie. C'est cela l'affaire. J'expose tout ce que la personne âgée a à faire pour aller personnellement à la régie. Quand elle arrive devant l'administrateur, le comptable ou l'avocat de l'associa-

tionn des propriétaires arrive, il est ferré, il est armé, c'est son travail quotidien. Il sait exactement ce qu'il y a dans le dossier. Tandis que nous, on l'apprend au fur et à mesure qu'on a une preuve à faire.

Je trouve que c'est une injustice monumentale pour une personne ordinaire. Pour une personne âgée, c'est encore pire. Quand elle arrive, elle n'est pas initiée à ces choses-là; les trois quarts du temps, elle est malade, elle a des difficultés de concentration, elle a des pertes de mémoire. Elle arrive devant la régie et elle est prise de panique. Et l'administrateur se moque de nous en disant: Ils ne se souviennent même pas de ce qu'ils avaient à dire. La personne âgée, cela revient lentement pour elle. Il faut d'abord la mettre en sécurité, et ils ne font pas cela.

J'ai eu toutes sortes de problèmes avec la régie. Et je demande sérieusement que des choses soient faites pour y remédier en adoptant le formulaire qu'on a proposé, qui était d'ailleurs une idée qui vient de quelqu'un d'autre. Mais il est basé sur toutes les difficultés de preuve qu'on a à faire à la régie pour en venir à un loyer équitable, tant pour le propriétaire que pour le locataire, autrement, c'est le locataire qui est exploité.

Si le propriétaire remplit le formulaire, le signe ou le fait assermenter, au moins, on a quelque chose à temps pour faire la négociation du bail collectif avec le comité de l'association des locataires de chaque immeuble, pour en venir à une entente ou, du moins, être préparé. Si le propriétaire met des choses qui ne sont réellement pas acceptables, il ira à la régie demander la permission de faire augmenter le loyer et on arrivera avec des documents qu'on aura aussi eu le temps d'étudier.

Cela favorise la négociation à l'amiable, cela empêche bien des abus par le fait qu'il faut que le propriétaire le mette sur papier, qu'il le signe, et après cela, les administrateurs compétents, s'ils sont de bonne foi, vont pouvoir dire: C'est cela que vous avez écrit. L'ordinateur pourra alors donner sa réponse, mais à la condition que l'ordinateur soit contrôlé lui aussi. Dans le moment, même celui qui traduit en code ne garde pas de dossier. Si on va en appel, il reprend le dossier complet et il refait des petites notes, et remet cela dans l'ordinateur. On a deux ou trois dollars de réduction, et on ne sait même pas s'il s'est trompé sur certains montants. On ne sait même pas ce que l'administrateur a donné à compter à l'ordinateur. Cela n'a pas d'allure. C'est injuste.

Le Président (M. Laplante): D'autres questions, M. le député de Taschereau?

M. Guay: Mme hébert, pour être bien fixé quant à vos revendications et à quel chapitre du projet de loi cela pourrait s'adresser, la Fédération des personnes âgées en résidence, comprend combien de résidences privées du genre, à votre connaissance; Est-ce que ce sont uniquement des chambres? Ou est-ce que cela peut être à la fois des chambres et des appartements, des logements?

Mme Hébert: Notre expérience, c'est qu'il y en a qui ont des grosses difficultés dans les HLM, comme le Fontainebleau. Ils ont de grosses difficultés. M. Haché est dans des logements qui... Non, il dit que c'est privé. M. Haché, son HLM, c'est un autre problème. Mais les résidences privées — je parle des résidences privées surtout — ce sont les plus exploitées pour le moment.

M. Guay: Ce sont des résidences où on trouve uniquement des chambres ou si on trouve également des logements?

Mme Hébert: Ce sont des studios, équipés avec des cuisinettes. Ce sont des 2 1/2, 3 1/2 pièces. Ce ne sont pas des chambres.

M. Guay: Ce ne sont pas des chambres?

Mme Hébert: Non, ce ne sont pas des chambres. Quand je parle des résidences du secteur privé, ce ne sont pas des chambres. Ce sont des appartements de 1 1/2, 2 1/2 et 3 1/2 pièces.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Pointe-Claire.

M. Shaw: Mme Hébert, l'an passé, on a fait une étude qui a démontré que 8000 personnes âgées au Québec cherchent des appartements réservés aux personnes âgées. Pensez-vous que le gouvernement peut donner ces places à cette population, ou est-ce que cela va être plus facilement trouvé par le secteur privé? Est-ce que vous croyez que le gouvernement, avec $320 millions dans un programme, peut donner l'habitation à ces 8000 personnes sans le secteur privé qui va fonctionner avec lui?

(11 h 15)

Mme Hébert: Je ne le sais pas exactement. Ce que je sais, par exemple, c'est que s'il est prudent dans la façon de donner l'argent, après avoir eu des appels d'offres, il va y avoir une bonne économie qui va permettre de construire plus de logements. Ce que je sais aussi, c'est qu'il y a beaucoup de personnes qui sont dans le moment dans leur logement privé ordinaire, avec un service à domicile qui ne peut être que temporaire et bien insuffisant par rapport aux besoins grandissants de ces personnes-là.

M. Shaw: Madame, je veux que vous restiez sur la question.

Mme Hébert: Oui, mais je vous dis que cela va dépendre...

M. Shaw: On est conscient, madame, que le besoin est là. C'est clair, le besoin est là.

Mme Hébert: Avec le montant, cela dépend s'il y a du gaspillage ou non.

M. Shaw: Qu'est-ce que vous suggérez ici? Vous ne voulez plus avoir de secteur privé dans le domaine du domicile des personnes âgées.

Mme Hébert: On a goûté au secteur privé et, tel qu'il est en tout cas il faut le changer. Il faut qu'il y ait beaucoup de contrôle dessus.

M. **Shaw:** On accepte toujours les moyens qui sont appliqués par... C'est une autre chose. Mais on dit ici: Est-il possible que ces places soient disponibles seulement avec le secteur public ou avons-nous besoin de donner davantage au secteur privé, de l'impliquer dedans? Si vous demandez que ce secteur soit impliqué, il faut que des profits soient là; autrement, il n'y aura pas d'investissements.

Mme Hébert: Ce que les propriétaires disaient hier, ils ne sont pas francs dans la façon d'expliquer leurs problèmes, parce qu'ils ne me diront pas qu'ils sont à plaindre avec l'argent qu'on leur donne pour construire. Mais si on en donne trop au secteur privé et qu'on ne fait pas la loi pour régir le secteur privé, le secteur privé va encore pleurer, parce qu'il n'exploite pas assez le locataire. Une chose est sûre, c'est qu'on a bien plus besoin de maisons qui appartiennent au gouvernement à ce niveau-là, à cause du besoin des services qui deviendraient tellement onéreux dans le secteur privé. C'est toujours insuffisant. Il y a Me Paquet qui parlait hier de Port-Royal. Je lui ai posé de petites questions après. Je lui ai dit: Quelle sorte de services donnez-vous dans ces logements-là? Il a dit: Ils ont la lessiveuse, la sécheuse, la laveuse de vaisselle. Ils ont des "jockeys"...

M. Shaw: Madame, cela, c'est une exception.

Mme Hébert: Ecoutez bien, ils ont des "jockeys" pour placer les autos dans le garage, ces choses-là. On leur livre...

M. Shaw: D'accord, mais, cela, c'est le Port-Royal.

Mme Hébert: Non, mais vous parlez du service d'une résidence privée.

M. Shaw: On parle de deux choses différentes.

Mme Hébert: Apporter le courrier. Non, je parle de la même chose.

M. Shaw: On parle de deux choses totalement différentes. Vous venez de dire dans votre mémoire que vous ne voulez plus que le secteur privé s'implique dans les logements pour les personnes âgées. C'est bien cela que vous avez dit?

Mme Hébert: Qu'il s'implique donc dans les immeubles à logements multiples, tout court.

M. Shaw: Mais le gouvernement a-t-il les moyens de construire 8000 logements tout de suite, parce que la demande est pour tout de suite?

Mme Hébert: Il a les moyens, puisqu'il leur prête l'argent pour le faire.

M. Shaw: Comme vous venez de le dire, il y a une demande pour ces places.

Mme Hébert: Oui, mais le secteur privé construit avec l'argent du gouvernement; pourquoi le gouvernement n'aurait-il pas l'argent nécessaire pour construire des maisons qu'il va garder?

M. **Shaw:** Les hypothèques, madame, ne sont pas l'argent du gouvernement, ce sont des prêts du gouvernement.

Mme Hébert: J'ai fait passablement d'investigations sur des résidences privées et sur des gros immeubles à logements multiples qui appartiennent à des constructeurs privés, et c'est de l'argent endossé ou emprunté de cette façon-là et en totalité.

M. Shaw: C'est endossé, mais l'hypothèque doit quand même être payée.

Mme Hébert: J'ai fouillé dernièrement le Bellerive. Cela vient de se vendre un peu plus de $10 millions. On avait emprunté $6 800 000. On a bien mis $275 000 pour le terrain. Il a été payé à même l'argent qu'on a emprunté. C'est stipulé sur le contrat et on appelle cela payer comptant.

M. Shaw: On parle de deux choses différentes.

Mme Hébert: Je parle de la même chose.

M. Shaw: Je sais qu'il y a des abus, c'est pour cela que ce projet de loi essaie d'empêcher les abus, mais de dire qu'à un moment donné, demain, on ne veut plus que le secteur privé soit impliqué... Comme vous le savez maintenant, 90% des personnes âgées sont dans des logements qui proviennent du secteur privé. Allons-nous continuer demain avec cette même balance ou allons-nous changer demain avec les taxes qui sont impliquées?

Mme Hébert: Vous regardez du côté de l'argent. Nous autres, on regarde du côté de l'argent et du côté de l'état de la personne âgée. La personne âgée n'est pas un locataire ordinaire qui peut dire: Cela ne fait pas mon affaire ici, je m'en vais ailleurs.

M. Shaw: Madame, est-ce que vous voulez...

Mme Hébert: Elle est obligée de rester dans un certain endroit, parce qu'elle a besoin de certains services...

M. Shaw: D'accord, mais...

Mme Hébert: ... qui découlent en majorité du service social.

M. Shaw: Madame, cela, c'est une affaire des affaires sociales.

Mme Hébert: Oui, mais on ne peut pas dissocier les deux...

M. Shaw: Je suis totalement d'accord, mais ce ne sont pas les locateurs qui ont besoin de subventionner ce secteur...

Mme Hébert: ... quand on parle de la personne âgée. Vous autres, vous regardez le propriétaire et les bénéfices; nous autres, il faut regarder...

M. Shaw: Oui, c'est...

Le Président (M. Laplante): Si les deux parlent ensemble, vous ne vous comprendrez pas.

Mme Hébert: Non, mais je ne peux pas dissocier la question et dire: Vous pouvez continuer dans le secteur privé, parce que la personne âgée devient exploitée et elle n'est pas en mesure de se défendre toute seule. Il faut qu'elle ait une association de locataires qui va l'assister dans tout ce dont elle a besoin, de toutes les façons possibles. Si elle est dans le secteur privé, elle va être avec un petit groupe qui va l'entourer et qui va faire tout ce qu'il voudra d'elle. La personne âgée est exploitée, et c'est cela qu'il faut limiter. Si cela appartient au gouvernement, s'il y a un système d'établi pour qu'il y ait l'association des locataires, la négociation du bail collectif, le fait que tous les gens s'entraident, pour qu'il y ait aussi le service d'infirmières, les médecins 24 heures par jour, à ce moment, on n'a pas besoin du secteur privé.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: J'aimerais avoir un peu d'explications. A la page 5, dans vos remarques, la seizième, vous mentionnez que "le profit du propriétaire soit considéré au niveau de la construction et que le nombre des compagnies de gestion soit limité". Pourriez-vous expliciter votre pensée sur ce sujet? Pourriez-vous expliciter votre pensée en quelques mots?

Mme Hébert: Oui, c'est cela. Quand le propriétaire va chercher de l'argent en totalité pour construire et qu'il construit avec ses compagnies à lui, cela fait bien des compagnies de gestion et chaque compagnie prend son profit. Cela devient le coût de la construction. Nous autres, on n'a rien à contrôler là-dessus, personne ne contrôle cela. Cela devient notre loyer de base. Il est déjà trop haut en partant, parce qu'il y a trop de monde qui a pris son profit sur papier. C'est pour cela qu'on demande beaucoup de contrôle, pour éviter d'être à la charge de l'Etat, finalement. C'est cela, les deux bouts de la question.

M. Cordeau: Une autre question. Tout en respectant l'entreprise privée, si une compagnie se forme et va chercher l'argent du gouvernement pour construire des logis, croyez-vous que cette compagnie ne pourrait pas revendre la propriété? Il faudrait que ce soit contrôlé afin que les améliorations qui ont été faites durant la période, soit deux ou trois ans... Il faudrait que la compagnie qui a emprunté l'argent du gouvernement pour construire ne puisse revendre la construction, comme vous l'avez dit tantôt; qu'une compagnie qui a construit un édifice avec $6 millions et qui vient de ie vendre $10 millions maintenant, après avoir pris, bien sûr, à même son administration un profit, c'est-à-dire un certain revenu pour la capitalisation, et ainsi de suite, pour rembourser le capital — parce qu'il faut qu'il y ait des obligations — il faudrait, dis-je, qu'il n'y ait pas une plus-value ajoutée, que la compagnie ne prenne pas une plus-value lors de la vente.

Mme Hébert: C'est cela. Voyez-vous, l'édifice dont je vous parlais, c'est un édifice à logements privé. Ce n'est pas pour les personnes âgées. Il y a pas mal de personnes âgées qui restent là, mais il y a beaucoup de jeunes aussi. C'est un exemple que je vous ai donné; une bâtisse qui est construite en totalité avec de l'argent emprunté, endossé par la Société centrale d'hypothèques et de logement. On pourrait la transformer, comme on l'a fait avec d'autres et dire que c'est une résidence pour personnes âgées. On dit que ce genre de construction ne convient pas pour les personnes âgées. Quand vous parlez de prendre une maison d'appartements ordinaire et de faire des modifications pour la transformer, cela non plus, on n'en veut pas, parce qu'on veut que les plans, quand c'est pour être une résidence, quand on demande un permis de construire une résidence, soient des plans approuvés d'avance, des plans faits par le gouvernement pour qu'ils soient adéquats aux besoins. Alors là, ce sera une résidence. Le gouvernement peut faire construire par des particuliers, mais après soumissions publiques, et garder la maison pour qu'elle ne soit pas revendue avec bénéfices et bénéfices et bénéfices. On veut aussi qu'au niveau de l'évaluation municipale, cela ne fasse pas monter les taxes tout le temps, parce que quand cela se revend, cela devient la nouvelle évaluation. C'est tout un enchaînement d'augmentations fictives qui créent un nouveau pouvoir d'emprunt. Souvent, ce qui arrive, parce que cela nous arrive et à d'autres...

M. Cordeau: Cela se reflète sur les loyers.

Mme Hébert: C'est une nouvelle forme d'extorsion du locataire. Cela donne un autre pouvoir d'emprunt, parce que cela vaut plus. Le propriétaire, quand il s'arrange avec des gens, comme on l'a vu à la régie, nous fait absorber cet emprunt et les intérêts sous un prétexte quelconque qui est camouflé dans quelque chose. Et tout à coup, on s'aperçoit qu'on a l'affaire!

M. Cordeau: Voulez-vous insinuer qu'il peut y avoir connivence, à un moment donné, entre le

personnel de la régie et les propriétaires, comme vous l'avez mentionné?

Mme Hébert: J'ai des contrats d'un certain notaire passés entre autres, en 1968 et en 1973. Il était administrateur à la régie; son client était le propriétaire ou le représentant du propriétaire, en tout cas, il était là et ils nous ont fait absorber $1 million plus les intérêts de telle sorte que les mensualités ont monté de $31 000 à $41 000.

M. **Cordeau:** Est-il encore administrateur?

Mme Hébert: Oui, monsieur! On a eu affaire à lui deux fois et il nous a passé ça.

M. Cordeau: Est-ce que vous l'avez dénoncé à qui de droit?

Mme Hébert: On cherche à qui le dénoncer, mais pas au président de la régie, parce que lui, il nous envoie toujours nous balader.

M. Cordeau: M. le ministre pourrait peut-être vous donner l'adresse.

Mme Hébert: Je vais donner ça à M. Tardif, parce que ce sont des choses que je suis allée chercher dernièrement. Je vais vous donner les copies des contrats en question.

M. Tardif: Je m'excuse...

Mme Hébert: Le nom du notaire est dessus.

M. Tardif: ... j'ai rencontré effectivement Mme Hébert à quelques reprises auparavant, mais jamais elle ne m'a saisi de ce cas-là.

Mme Hébert: Il est nouveau; je suis allée le chercher avant-hier.

M. **Tardif:** Je voudrais que ce soit bien clair.

Mme Hébert: Je vais vous les donner, parce que je suis allée les chercher avant-hier.

M. Tardif: Mais vous comprendrez que cette question de conflit d'intérêts possible entre des administrateurs de la régie...

Mme Hébert: Oui.

M. Tardif: ... enfin, au sein des administrateurs, m'intéresse au plus haut point et je vous en prie, Madame, si vous avez des renseignements à ce sujet-là...

Mme Hébert: Je vais vous les donner. J'ai demandé à M. Moreau d'en apporter des copies, mais ils n'ont pas eu le temps d'en faire.

M. Tardif: Non, mais vous faites allusion à des causes qui auraient été jugées en 1973?

Mme Hébert: En 1974 et 1975 et le notaire en question avait passé ces contrats en 1973 et d'autres antérieurement à 1968.

M. Tardif: Madame, je vous prierais d'informer cette commission ou...

Mme Hébert: Il nous a fait absorber $1 million d'emprunt sur la plus-value.

M. Cordeau: Ou le ministre, je crois.

M. Tardif: Oui.

M. Cordeau: Je crois qu'il serait bon que vous transfériez vos informations au ministre.

Mme Hébert: Absolument! Je ne parle que de choses que je peux prouver.

M. Cordeau: En terminant, étant donné que cela achève, je voudrais vous féliciter, Mme Hébert, premièrement, pour votre participation et l'intérêt que vous portez au troisième âge. Réellement, si on avait autant de bénévoles que vous, la société se porterait mieux.

Merci, Mme Hébert!

Le **Président** (M. Laplante): Une courte question, parce que le député de Rosemont en avait une courte lui aussi. On voudrait donner la chance à tout le monde.

M. Scowen: Oui. Mme Hébert, si vous me le permettez, je vais poser la question à M. Moreau. Cela touche la page 12 du mémoire, votre nouveau chapitre, si vous voulez, les conditions particulières au bail d'un logement de résidence privée pour personnes âgées.

Quand je le lis, M. Moreau, ce que je vois là, c'est un système de contrôle de loyer qui est, en effet, plus strict que celui proposé par le projet de loi no 107. Mais, vous avez un seul article, le point 13, qui touche directement les personnes âgées. J'ai l'impression que c'est une série d'articles qui pourrait s'appliquer à tous les locataires du Québec et je me demande si vous... Je vous pose la question parce que je sais que vous vous impliquez dans les affaires des locataires en général; peut-être que Mme Hébert peut répondre aussi. Pour moi, quand je le lis, je me pose la question: Pourquoi une telle série d'articles ne s'appliquerait-elle pas à tous les locataires? Dans quel sens ces articles, ces conditions sont-elles relatives seulement aux personnes âgées, sauf, évidemment, le point 13?

M. Moreau: Il y a aussi le point 7 qui parle du site de la construction quand il s'agit des personnes âgées.

M. Scowen: Le point 7, pour moi, c'est quelque chose qui doit s'appliquer plus ou moins à tout le monde. On doit éviter la pollution par le

bruit et la pollution de l'air. Je pense que ce n'est pas en exclusivité pour les personnes âgées, d'après moi. Vous comprenez le sens dans lequel je pose les questions?

M. Moreau: Oui, mais c'est que le problème devient plus aigu quand il s'agit de personnes âgées. Il y a d'autres regroupements. Nous avons notre spécialité quant à l'opérationnalisation du contrôle lui-même et de certaines normes que devait contenir le projet de loi no 107. Comme il n'y a pas eu consensus à d'autres instances, c'est en faisant notre propre représentation que nous avançons des positions qui pourraient certainement être étendues à d'autres secteurs que celui des personnes âgées. De ça, j'en conviens.

M. Scowen: Parfait! Un mot en terminant à Mme Hébert. Comme le député de l'Union Nationale, je veux vous remercier. Vous m'avez donné un cours de première classe ce matin et je vous remercie.

Mme Hébert: Il était temps que tout le monde le sache.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Rosemont.

M. Paquette: M. le Président, j'ai eu l'occasion, également, de rencontrer Mme Hébert, l'année dernière, et je tiens à féliciter son groupe qui nous donne l'exemple d'un groupe de citoyens qui prend ses affaires en main. Je pense qu'étant donné la situation pénible que vivent les personnes âgées dans des résidences, un groupe comme le vôtre s'imposait.

Contrairement aux allégations des députés de l'Opposition, si je comprends bien, vous n'êtes pas d'accord avec le fait que l'entreprise privée donne de bons services aux personnes âgées. Pensez-vous...

M. Scowen: M. le Président...

M. Paquette: Voulez-vous me laisser parler?

Une Voix: Charriez pas!

M. Goldbloom: Est-ce que le député de Rosemont ne met pas tous les députés de l'Opposition dans le même sac?

Le Président: A l'ordre, s'il vous plaît! M. le député de Rosemont.

M. Paquette: Nous sommes en train d'étudier une loi qui concerne la Régie du logement. Affirmez-vous qu'il est plus difficile pour les personnes âgées en résidence privée de négocier des conditions de logement, tant au niveau des baux qu'à celui de la qualité du logement, que dans les HLM, selon votre expérience?

Mme Hébert: Oui. Les HLM ont déjà un certain règlement d'établi qui est clair et spécifique. Ils ont affaire à un groupe de personnes qui ont pour charge d'appliquer certaines lois, alors on peut toujours revenir si cela n'a pas été appliqué de façon adéquate, tandis que dans le secteur privé, il n'y a pas de lois. En plus de ne pas avoir de lois, les personnes âgées — on en a connaissance chaque fois que vient le temps de renouveler les baux — sont censées recevoir leur avis d'augmentation par courrier recommandé, avoir 30 jours pour y penser; non. On les appelle par l'intercom et on les talonne: Il faut descendre signer votre bail. On les énerve et on ne leur donne même pas cinq minutes pour le lire. Même si elles le lisent, elles ne retiennent rien de ce qu'il y a dessus. Moi, quand je leur donne des renseignements, il faut que je l'écrive, que je le passe sous les portes pour qu'elles puissent le lire et le relire, et le reprendre en main pour m'en parler et me redire de quoi elles voulaient me parler. C'est une exploitation systématique de l'état de la personne âgée au profit du propriétaire de résidences privées. Et il engage du monde selon ses besoins, à part cela.

M. Paquette: Concernant la Régie des loyers, est-ce que je vous ai bien compris? Souhaitez-vous que, dans la fixation du loyer et des conditions d'habitabilité du logement, ce soit la régie qui négocie avec les propriétaires de résidences privées au nom des locataires? Voulez-vous préciser votre pensée là-dessus?

Mme Hébert: Non, non. Ce qu'on veut, c'est qu'il y ait un formulaire rempli par le propriétaire, que toutes les déclarations soient faites là-dedans. Avec l'Association des locataires on voudrait bien avoir ce que M. Lazure nous a déjà promis: un budget pour avoir l'assistance d'avocats, de comptables, d'un secrétariat, d'animateurs sociaux. On veut également avoir des diététiciennes, c'est bien important pour sauver de l'argent; je vous dis cela en passant. Mais pour revenir aux conditions, on voudrait faciliter l'entente à l'amiable, mais en connaissance de cause, On ne se fie pas entièrement aux autres. On a quand même des gens qui sont assez en forme pour regarder le bien-fondé de ce qu'on nous demande. A ce moment-là, on le négocie en venant en aide à tous les autres qui ne sont pas en moyen de le faire eux-mêmes.

M. Paquette: C'est pour cela qu'à l'article 21 vous souhaitez une négociation collective des baux. Vous souhaitez que l'Etat vous aide à vous donner des moyens pour établir un rapport de forces équilibré entre les locataires et les propriétaires de résidences privées.

Mme Hébert: Oui, parce qu'il y a aussi le fait que si certaines personnes ont besoin de la subvention du loyer, il ne faut pas qu'elle aille signer n'importe quoi. Il faut que ce soit quelque chose d'équitable pour ensuite demander la subvention du loyer pour ces gens-là.

M. Paquette: Au sujet de la négociation collective des baux, est-ce que les dispositions de la loi 107 qui est devant nous vous satisfont telles qu'elles sont?

Mme Hébert: Si on a ajouté des choses c'est que ce n'était peut-être pas assez spécifique pu qu'on voulait être sûr que cela y soit et que cela ne soit pas juste une proposition. On voudrait que ce soit une décision bien arrêtée, que cela existe. Mais avec le formulaire, même s'il est amélioré, amendé de quelque façon, que cela y soit, parce que c'est indispensable. Je sais tout l'ouvrage que cela me donne de m'occuper de chacun qui a besoin d'être aidé pour aller à la régie concernant son bail. Ce n'est pas humain de nous demander cela.

Le Président (M. Laplante): Une très courte question, M. le député de Papineau. La dernière.

M. Alfred: Ce ne sera pas une question, ce sera un commentaire très bref. Je remercie les personnes âgées pour un mémoire si bien étoffé, si bien articulé. Surtout, l'argumentation de Mme Hébert ressemble beaucoup aux argumentations que les personnes âgées expriment dans mon comté, dans mon coin, et surtout des personnes âgées qui vivent dans des maisons mobiles. Donc, je demande personnellement au gouvernement de considérer très attentivement ce mémoire qui, comme certains mémoires, provient des gens qui vivent des situations problématiques. Je comprends aussi que la façon dont le problème a été envisagé par les personnes âgées et la personne dont nous comprenons le problème, ne peut pas être partagée, bien sûr, par certains membres de l'Opposition. Ce sont deux optiques de partis bien différents. Cependant, à la page 3, je demande au ministre des Affaires municipales de considérer très sérieusement — et c'est le Parti québécois qui forme le gouvernement qui est au pouvoir, qui a été élu par des gens pour résoudre des problèmes qui ont été trop longtemps délaissés — si le législateur a le mandat d'aider ces propriétaires à réaliser des profits ou de garantir le respect du droit...

M. Cordeau: Est-ce un bref commentaire que vous avez demandé ou si c'est un discours de deuxième lecture?

M. Alfred: ... à un logement décent et pour tous les citoyens à un prix équitable. Ce que nous devons faire, je pense, c'est d'écouter des gens qui vivent des problèmes, qui vivent des situations pour amender la loi. Et je pense que les problèmes soulevés par ces personnes âgées ici sont des problèmes soulevés par des personnes âgées dans presque tout le Québec et il est grand temps que le gouvernement de M. Lévesque résolve ces problèmes. Je vous remercie, vous autres, de décider de vous prendre en main. Si vous avez parlé beaucoup pour expliquer votre cas, c'est parce que non seulement il y a la loi 107, mais d'autres problèmes que vous éprouvez, je suis très content que vous les verbalisiez pour nous. Je vous remercie.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre, le mot de la fin. Vous aviez une courte question?

M. Caron: Mme Hébert, il semblerait qu'avec l'argent de la Société centrale d'hypothèques et de logement il y aurait des abus, de la façon que vous nous l'exposez. Seriez-vous d'accord qu'au lieu que l'argent soit prêté à des gens de l'entreprise privée, ces montants soient à la disposition des municipalités? Je pense bien que s'il y a un gouvernement près de la population, ce sont les municipalités et que les municipalités pourraient construire et, avec des gens de groupements comme vous autres aux conseils d'administration, former des commissions en conséquence et construire.

Mme Hébert: Ce qu'on veut, c'est que ce soit une chose ouverte, étalée au grand jour, que tout le monde soit bien renseigné sur ce qui se passe pour l'utilisation de l'argent qui est prêté, où cela va, comment cela se gère, à qui cela profite, ainsi de suite. Que les municipalités participent comme cela se fait dans le moment avec le fédéral et le provincial sur la subvention des loyers, c'est évident que c'est une chose nécessaire. Que les municipalités décident de ne plus taxer ces maisons, ce serait peut-être une bonne chose pour permettre aux gens qui ont toujours payé des taxes et qui ont accumulé cet argent de pouvoir avoir la satisfaction de dire: Je paie mon loyer moi-même, je ne suis pas une assistée sociale. Qu'on baisse tout ce qu'on pourra dans tous les profits abusifs pour en venir à cela, pour garder la fierté de la personne âgée qui, elle, dans son temps, avait justement cet honneur de dire: Moi, je ne vivrai pas au crochet des autres, je vais économiser pour mes vieux jours. Qu'on lui donne cette satisfaction personnelle de pouvoir subvenir à ses propres besoins, mais, en même temps, de la laisser choisir. Qu'on trouve tous les moyens.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre, le mot de la fin.

M. Tardif: M. le Président, je remercie également Mme Hébert et son groupe pour leur mémoire. Je suis tout à fait conscient qu'à certains égards, ainsi qu'on l'a souligné, des représentations qui nous ont été faites pouvaient déborder le cadre de la loi 107. Il reste que, comme commission, nous avons à entendre les représentations qui nous sont présentées et à les diriger — en tout cas moi comme ministre responsable de la Société d'habitation du Québec — d'abord aux organismes qui relèvent de moi, la Société d'habitation du et la Régie des loyers et, pour les autres, à mes collègues. J'en ai pris bonne note. D'ailleurs, il y a déjà un certain nombre de documents que Mme Hébert m'avait transmis auparavant et qui ont déjà été envoyés.

Je voudrais simplement dire que nous avons tenté, dans certains articles du projet de loi 107, de rejoindre un certain nombre des objectifs demandés; par exemple, à l'article 11, on verra que la notion de conflit d'intérêts, qui était absente de la législation antérieure, est maintenant contenue dans la loi. L'article 11 se lit comme suit: "Les régisseurs ne peuvent, sous peine de déchéance de leurs charges, avoir des intérêts directs ou indirects dans une entreprise susceptible de mettre en conflit leur intérêt personnel et les devoirs de leurs fonctions, toutefois, cette déchéance n'a pas lieu si de tels intérêts leur échoient par succession ou donation, pourvu qu'ils y renoncent ou en disposent avec toute la diligence possible".

Donc, nous avons été conscients, lors de la préparation du projet de loi, de la possibilité de conflit d'intérêts et nous avons introduit un article dans la loi. Egalement, à l'article 57, madame, vous avez fait allusion au problème que représentait, pour certaines personnes âgées, le fait de pouvoir très bien saisir, finalement, les tenants et aboutissants des représentations ou enfin des demandes d'augmentation de loyer qui pouvaient leur être formulées et vous avez déclaré qu'il était important que d'autres personnes puissent les représenter. L'article 57 permet cette délégation de représentations justement et, lorsqu'on l'a rédigé, j'avais précisément en mémoire cette rencontre que nous avions eue où vous aviez très bien plaidé ce point. C'est la raison pour laquelle nous l'avons introduit dans la loi, à l'article 57.

Je voudrais terminer ces remarques en disant que, personnellement, je compte associer les gens du milieu à l'élaboration de certains éléments d'une politique d'habitation et particulièrement au sein de la Société d'habitation du Québec, où j'ai déclaré récemment, à la suite des représentations des personnes handicapées, que je comptais modifier le conseil d'administration de la société pour y mettre un représentant des personnes handicapées. Or, je prends aujourd'hui le même engagement vis-à-vis des personnes âgées et je compte bientôt faire des représentations au cabinet pour qu'un représentant des personnes âgées siège à la Société d'habitation du Québec et soit donc dès lors sensibilisé au plus haut niveau de cette société.

Pour l'instant, je pense que ça répond à un des voeux de votre organisme. Merci.

Le Président (M. Laplante): Mme Hébert, M. Haché, M. Moreau, les membres de cette commission vous remercient de la présentation de votre mémoire.

Mme Hébert: Merci, monsieur.

Le Président (M. Laplante): J'appelle maintenant les représentants des Centres locaux des services communautaires et le Centre des services sociaux du Montréal métropolitain.

Messieurs, si vous voulez identifier votre groupement, vous-même et les personnes qui vous accompagnent. Comme pour tous les autres groupes, s'il vous plaît, essayez de vous en tenir à la période de vingt minutes pour la présentation de votre mémoire. Le reste du temps sera consacré à une période de questions. Merci.

Centres locaux de services communautaires et Centre de services sociaux de Montréal métropolitain

M. **Piché (Serge):** Mon nom est Serge Piché. Je suis directeur général du CLSC de Saint-Henri. J'ai à ma droite Biaise Lefebvre, responsable de la recherche. J'ai à ma gauche Claude Gilbert, directeur de services au CSSMM et, à l'extrême-gauche, Jean-Pierre Massicotte, directeur général du CLSC Hochelaga-Maisonneuve. A mon extrême-droite, Yvon Jean, directeur général du CLSC Saint-Louis-du-Parc.

(11 h 45)

Nous représentons aussi d'autres CLSC dont les noms sont indiqués sur la page de présentation du mémoire, qui sont les CLSC Du Marigot, Norman Bethune, Centre-Ville, Rosemont, Centre-Sud.

La question du logement est une bonne partie de la trame du problème que posent les clients des centres locaux de services communautaires et des centres de services sociaux. C'est ainsi que les organismes ci-avant mentionnés ont essayé de se situer par rapport à la situation du logement, il y a une année et demie, à la suite de nombreuses interventions et une représentation constante de la population vis-à-vis de ces organismes.

Ils ont alors réalisé leur manque d'information et leur manque de recul vis-à-vis de cette question. Les CLSC de la ceinture Centre-Sud, particulièrement, et le CSS de Montréal ont alors commandé une étude en profondeur sur le logement, afin de se donner une opinion sur le sujet et d'aider à orienter leur action dans le quotidien.

Cette étude est terminée et sera publiée vers la mi-avril. Le projet de loi no 107 nous amène, pour la première fois, à utiliser les connaissances que nous a données l'étude sur le logement, pour apporter à cette commission notre point de vue, nos réactions et les amendements que nous jugeons nécessaires pour augmenter la qualité de l'application de cette loi.

En effet, dans la situation actuelle, plus de 90% des ménages dans les quartiers du sud de Montréal sont locataires. L'étude effectuée cette année souligne que 40% de ces locataires doivent consacrer de 30% à 50% de leur faible revenu à se loger. Ces ménages ne peuvent ainsi répondre convenablement à leur besoin de nourriture, vêtement, soins de santé, éducation et loisirs.

Cette situation est identifiée comme la cause d'une misère physique et psychologique à laquelle font face 30 000 ménages de Montréal. Cette étude nous permet de préciser, dans le mémoire que le CLSC et le CSS vous présentent, que malgré l'importance qu'on accorde, en général, à d'autres facteurs de l'habitation, à d'autres facteurs dans l'augmentation de l'indice des prix à la consommation, c'est le secteur de l'habitation qui est le principal facteur de la hausse.

En 1975-1976, l'habitation était responsable de près de 40% de cette hausse. De plus, l'augmentation du coût du logement est régressive et ce sont proportionnellement les locataires et les propriétaires de logements les moins coûteux qui subissent la plus forte augmentation de loyer et de coût de taxes, en assurances et en frais d'entretien.

Selon le mémoire, l'augmentation du coût de l'habitation est près de deux fois plus rapide pour les ménages les plus démunis que pour les mieux nantis. Enfin, on souligne que la question des relations entre propriétaires et locataires ne peut être isolée de la crise de développement de la ville, caractérisée par la perte de plus de 40% de la population des quartiers du sud de Montréal au cours des quinze dernières années, soit plus de 140 000 citoyens, et par l'augmentation vertigineuse du fardeau des taxes et de la détérioration des logements.

Devant cette crise, les petits propriétaires sont souvent aussi démunis que leurs locataires et le gouvernement doit intervenir de façon beaucoup plus large que par des modifications à la Régie des loyers.

Dans les faits, on réalise aussi que l'absence de politique générale concernant le loyer nous amène à toucher d'autres points qui ne sont pas mentionnés ici, mais qui ont une ingérence directe sur les problèmes auxquels on a à faire face tous les jours, tels les taux hypothécaires, les hausses des taxes, la détérioration des immeubles, le coût des services, les feux, l'augmentation scandaleuse des taux d'assurance, le vieillissement de la région et la paupérisation de la région.

Les recommandations des CLSC et du CSS concernant le projet de loi visent particulièrement à une meilleure information du public et à une plus grande accessibilité à la Régie du logement. Et pour ce faire, je demanderais à M. Blaise Lefebvre de présenter les recommandations.

M. Lefebvre (Blaise): Avant de procéder à la présentation des recommandations qu'il contient, nous voudrions vous demander formellement, M. le Président, que le texte de notre mémoire soit intégralement, avec son annexe, publié dans le journal des Débats de cette commission, tel que le règlement nous permet de vous le demander.

Le Président (M. Laplante): Est-ce que les membres de cette commission acceptent?

M. Guay: Oui, M. le Président, c'est un excellent mémoire.

M. Cordeau: Oui.

Le Président (M. Laplante): Adopté. Cela sera écrit intégralement, monsieur.

M. Lefebvre (Blaise): Merci. Nous vous avons précédemment souligné que, pour la solution des difficultés que rencontre une bonne partie de la population de nos quartiers à se loger convenablement, nos institutions considèrent qu'il est urgent que le gouvernement du Québec adopte une politique générale de l'habitation et que, sans elle, le projet de loi no 107 ne constitue qu'une mesure qui risque par certains aspects d'avoir des effets contraires aux objectifs qu'une politique générale dans le domaine devrait avoir.

Au demeurant cependant, les relations locateur-locataire restent un facteur important dans l'accessibilité au logement convenable et la situation de milliers de ménages, particulièrement dans le sud et le centre de Montréal, est telle qu'avec certaines modifications, le projet de loi no 107 pourrait devenir un instrument important de protection pour les locataires. Dans ce sens, notre mémoire vous soumet 18 recommandations dont nous voudrions ici résumer les objectifs.

Les statistiques de la Commission des loyers montrent que seulement 5% des locataires ont recours à la commission et que, parmi ceux-ci, les ménages les plus démunis sont largement sous représentés. Chez les 60% des ménages des quartiers desservis par nos institutions qui avaient, en 1971, un revenu inférieur à $7000, chez les 20 000 personnes âgées de plus de 65 ans, chez les 146 000 personnes n'ayant pas atteint la neuvième année de scolarité, il est fort possible qu'on ne connaisse pas la loi, qu'on craigne les représailles, qu'avoir recours à la régie semble trop difficile, que l'aide pour remplir les formules soit insuffisante et que de se rendre au palais soit une aventure tout bonnement inimaginable.

Avant tout, il nous apparaît important que la régie se rapproche des bénéficiaires éventuels, particulièrement des ménages les plus démunis, par une meilleure information et par une plus grande et plus facile accessibilité. En ce sens, nous formulons plusieurs recommandations.

Recommandation 1 : Que la nouvelle Régie du logement prenne les moyens nécessaires pour informer la population des dispositions de la loi et particulièrement de la fausseté du droit à l'augmentation annuelle de 10%. Il existe en effet un mythe très répandu selon lequel les propriétaires ont droit à une augmentation annuelle de 10%. Alors, quant ils demandent 12%, 15%, parfois 20%, les locataires acceptent ces hausses considérant qu'il ne vaut pas la peine de les contester.

Recommandation 2: Que la formule obligatoire pour les demandes d'augmentation de loyer exige du locateur une justification de l'augmentation demandée, comporte une partie détachable pour servir au locataire à introduire auprès de la régie une demande en fixation du loyer et contienne les renseignements sur la loi, ses mécanismes d'application, les numéros de téléphone et les adresses des bureaux de la régie.

Recommandation 3: Que la Régie du logement crée des bureaux locaux dans les quartiers pour faciliter l'accès des citoyens aux renseignements concernant la loi, pour enregistrer les demandes et les plaintes ainsi que les demandes en appel et pour permettre l'audition des causes en première instance et en appel.

Recommandation 4: Que la Régie du logement et l'instance d'appel tiennent leurs auditions dans des lieux et à des heures et à des jours qui

permettent le plus facilement aux travailleurs d'être présents sans encourir de perte de revenus.

Recommandation 5: Que la juridiction de la Régie du logement, à l'exclusion de tout autre tribunal en matière de litige de nature civile résultant d'un bail d'un logement, ne soit pas limitée aux baux de moins de $3000 annuellement et que l'exclusion de la représentation par un avocat ne se limite pas aux seuls cas s'apparentant au recouvrement de petites créances de moins de $500 , ce dans le but de réduire le plus possible les cas où la représentation par avocat devient nécessaire par la complexité des procédures ou pour équilibrer la représentation de la partie adverse. Il nous semble en effet qu'une interprétation restrictive de la loi pourrait conduire à laisser à la Cour supérieure les litiges concernant les logements dont les loyers sont de plus de $250 par mois et que la présence d'avocats pourrait être permise dans de trop nombreux cas.

Recommandation 6: Que les employés des institutions publiques et parapubliques, ainsi que des corporations sans but lucratif puissent, avec un mandat écrit et spécial, représenter une personne devant la régie, tout en étant rémunérés pour cela dans le cadre de leurs fonctions habituelles, dans la mesure où son mandat est gratuit pour la personne représentée.

Il nous apparaît ici encore, en effet, qu'une interprétation limitative de la loi exclurait le droit d'être représenté par de telles personnes.

Recommandation 7: Que la Régie du logement favorise la négociation collective des baux par une information et une aide appropriées aux regroupements de locataires et que la Régie du logement entende en première instance les demandes ou plaintes collectives d'un groupe de locataires représenté par une seule personne, ainsi que les plaintes ou demandes présentées par une seule personne, mais dont les fondements impliquent un recours qui concerne tous les locataires d'un immeuble et pour lesquelles un jugement devrait être rendu les concernant tous.

Il nous semble que le recours collectif en matière de bail résidentiel se distingue suffisamment du recours collectif en général pour être laissé à la juridiction de la régie.

Le projet de loi no 107 donne à la régie une toute nouvelle juridiction en matière de démolition et de changement de destination des lieux. Il propose aussi aux cités, villes et municipalités de se doter de règlements en cette matière, et en précise également les procédures et les juridictions applicables. Cet élargissement de la juridiction de la régie est conforme aux revendications nombreuses formulées par les citoyens depuis de nombreuses années. Il apparaît cependant que l'étendue de cette nouvelle juridiction et les procédures d'application varient énormément selon l'autorité en charge et ce, croyons-nous, au détriment des objectifs de préservation du "stock" de logements et du caractère résidentiel des quartiers, d'une part, et du caractère démocratique des procédures, d'autre part. A ce sujet, nous formulons trois recommandations:

Recommandation 8: Que les juridictions de la Régie du logement, des cités et villes, y compris les villes incorporées par bills privés, et des municipalités en matière de préservation du patrimoine résidentiel prévues par le projet de loi no 107, soient étendues à tout immeuble comportant ou ayant comporté un ou plusieurs locaux servant ou ayant servi de lieu ordinaire d'habitation.

Recommandation no 9: Que le projet de loi no 107 soit modifié de façon à:

1. imposer à la ville de Montréal, aux cités, villes et municipalités et à la Régie du logement les mêmes conditions quant aux procédures visant à garantir le caractère démocratique de l'exercice des nouveaux pouvoirs qui leur sont dévolus;
2. imposer la publication d'avis préliminaires à la décision, avis portant date de l'audition;
3. imposer l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné;
4. imposer le droit d'intervention de tiers;
5. imposer des délais dans le cas d'une offre d'achat de l'immeuble visant à y conserver son caractère résidentiel;
6. imposer une audition obligatoire avec droit d'intervention des tiers.

Enfin, recommandation 10: Que le projet de loi no 107 précise que, dans les cas où le nombre de conseillers ou les séances habituelles du conseil ne permettent pas la tenue d'auditions publiques, une commission du conseil doit tenir de telles auditions.

Quant au droit au logement et au contrôle de son coût, nous nous étonnons que le projet de loi no 107 ne consacre pas ce droit parmi les objectifs de la loi. Nous regrettons que le projet de loi ne fasse, du moins en ce que nous en savons, que reconduire les règles actuelles.

Selon les résultats de nos recherches, le coût du logement n'apparaît pas seulement comme un facteur économique parmi les autres, mais, dans bien des cas, il est, sinon le principal, du moins parmi les premières causes de la paupérisation. Ainsi, il faut le souligner, l'aide sociale financière qu'accorde le gouvernement aux ménages les plus démunis est utilisée dans bien des cas, pour 30% à 50%, à défrayer le coût du logement. Dans ce sens, une politique de l'habitation apparaît nécessaire non seulement pour permettre l'accès à un logement convenable à un prix raisonnable, mais aussi pour s'attaquer à un problème que nous ne faisons qu'éviter en y consacrant, sous un autre nom, des centaines de millions de dollars par an. *(12 heures)*

Dans son application, le projet de loi no 107 pourrait aider à la réduction de l'augmentation des coûts du logement en limitant certains facteurs de hausse des loyers. Le gouvernement du Québec pourrait, d'autre part, élargir sa surveillance des coûts afférents à l'habitation. Dans cette perspective, nous formulons les recommandations suivantes:

Recommandation no 11 : Que le calcul de base servant à la fixation du loyer soit modifié de façon à ne pas légitimer les hausses abusives antérieu-

res ni à empêcher un rajustement à la hausse du taux de profit lorsque raisonnable et justifié.

Cette recommandation vise à faire éviter la situation que crée la méthode actuelle de fixation du loyer qui, dans certains cas, consacre les hausses abusives que les propriétaires ont pu obtenir au cours des années antérieures, alors que les propriétaires qui connaissent un manque à gagner ne peuvent rajuster leur revenu.

Que l'exemption de cinq ans consentie par le projet de loi no 107 à l'égard des logements neufs soit réduite à trois ans. Une première année pour trouver preneur et connaître les réalités du secteur, une deuxième année pour compléter le taux d'occupation à un niveau raisonnable et pour rajuster les loyers et une troisième année pour consolider.

Les deux autres années d'exemption que propose le projet de loi nous semblent superflues et permettent des abus.

Recommandation no 13: Que la Régie du logement, en vertu de l'article 3 du projet de loi no 107, réalise prioritairement une étude sur le monopole de gestion des logements neufs et ses conséquences sur le coût du logement en général.

De la trentaine de grands immeubles à appartements du centre-ville de Montréal, une douzaine sont gérés par une société. Une société étrangère gère aussi une dizaine d'autres immeubles à appartements en banlieue.

Aussi, contrairement à ce qu'affirme le livre blanc, nous ne croyons pas que le marché des logements neufs soit beaucoup plus concurrentiel que celui des logements construits depuis quelques années. Au contraire, il apparaît, en première analyse, qu'il n'y a pas de véritable concurrence entre les administrateurs des logements neufs.

Recommandation no 14: Que le gouvernement du Québec prenne les moyens nécessaires pour limiter les hausses des coûts des services afférents à l'habitation, particulièrement au niveau des taux minimaux et de la première tranche de consommation.

Plusieurs mémoires présentés ou qui vous seront présentés à cette commission ont montré ou montreront dans le détail certaines imprécisions du projet de loi qui pourraient permettre une réduction importante du droit à un logement salubre et au maintien dans les lieux que veut protéger ce projet de loi. Sur ce sujet, nous vous soumettons quatre recommandations.

Recommandation no 15: Que le projet de loi no 107 soit modifié afin que les délais pour résiliation du bail par un employeur à son employé ou pour une reprise de possession soient ni avant la fin du bail, ni avant trois mois; que, dans le cas d'expropriation, de démolition ou de changement de destination des lieux, ils soient ni avant la fin du bail, ni avant six mois et que, pour les réparations ou les améliorations majeures qui nécessitent l'évacuation des lieux pour plus d'une semaine, d'au moins trois mois. Ceci afin d'éviter des délais trop courts, particulièrement dans le cas des employés qui louent leur logement de l'employeur et qui perdent généralement ce logement à l'occasion de la perte de leur emploi et les délais trop longs dans le cas de reprise de possession par le nouveau propriétaire.

Recommandation no 16: Que les taux de rendement consentis par la régie pour les réparations et les améliorations majeures soient proportionnels à l'augmentation réelle du bien-être des locataires.

Recommandation no 18: Qu'un code minimal d'habitabilité spécifiquement applicable aux chambres soit adopté; que seules les chambres répondant aux normes de ce code puissent être mises en location et qu'en vue de l'application de ces normes, une inspection systématique des maisons de chambres soit effectuée.

Je termine, M. le Président.

Le Président (M. Laplante): Merci! M. le ministre.

M. Lefebvre (Blaise): Oui. Que la régie crée un fonds spécial auquel pourront avoir recours les locataires pour faire effectuer les réparations urgentes dont les coûts dépassent le montant du loyer mensuel quand, après avoir avisé ou tenté d'informer le propriétaire, les réparations ne sont pas effectuées par celui-ci.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je remercie les représentants des organismes sociaux et des services communautaires de la région de Montréal pour l'excellence de leur présentation structurée et étoffée. Je constate également avec beaucoup de satisfaction qu'un certain nombre de mesures, à tout le moins du projet de loi 107, visent à atteindre un certain nombre des objectifs énoncés dans le mémoire. Lorsqu'on parle, notamment, de l'importance de l'information, on a entendu d'autres représentants d'organismes qui s'offusquent ou qui se disent tout à fait scandalisés que l'on utilise des deniers publics pour faire, disent-ils, des campagnes de publicité visant à dénigrer les propriétaires ou les relations entre les propriétaires et les locataires, je pense que l'on souligne l'importance, notamment, d'une information adéquate, information qui va depuis la publicité jusqu'à l'accessibilité à la fois de la régie et du personnel de ses bureaux, et même, information au niveau des formulaires, des avis qui peuvent être envoyés par les propriétaires aux locataires, ce qui pourrait simplifier, d'ailleurs, d'autant la démarche des locataires, ceux-ci n'ayant qu'à détacher une partie du formulaire pour introduire l'affaire devant la régie.

Cela dit, ce mémoire est d'autant plus intéressant que, même si je ne peux pas, dans le cadre de la loi 107, sur la Régie du logement, régler tout le problème de l'habitation, soyez assurés que ce mémoire me sera éminemment utile dans l'élaboration de cette politique d'habitation dont les volets débordent cette relation entre locataires et propriétaires et qui rejoint, par exemple, d'autres organismes gouvernementaux, je pense à la So-

ciété d'habitation du Québec et au ministère des Affaires sociales qui, lui aussi, a un intérêt très direct et très immédiat à cette question. Je me fais fort d'en envoyer des copies à mes collègues des autres ministères que certaines parties peuvent intéresser.

Histoire d'amorcer la période de questions et de réponses, je n'ai pas toujours trouvé, en note infrapaginale, les sources de certaines statistiques qui sont citées. Je prends, par exemple, la page 15, où l'on fait état, aux quatre dernières lignes, de ceci: "... les ménages qui payaient en 1971, $75 pour se loger, payaient $123 en 1976, soit une augmentation de 64%, alors que les autres qui payaient $400 en 1971 payaient $602 en 1976..." Est-ce qu'il s'agit d'un relevé que vous avez effectué auprès des locataires dans votre région? D'où proviennent ces données? Surtout qu'elles ne me semblent pas concorder tout à fait avec celles de l'INRS-Urbanisation et l'étude faite par Matthews et Godbout qu'on a citée hier. Pourriez-vous nous dire la source de ces données?

M. Lefebvre (Blaise): C'est effectivement un calcul que j'ai préparé moi-même, le problème étant que les statistiques fournies soit par l'INRS-Urbanisation soit par Statistique Canada portent soit sur un loyer brut soit sur un loyer net. La définition de ces deux termes diffère d'année en année à la société centrale de logement.

Par exemple, j'ai fait le calcul suivant: j'ai pris simplement un loyer net, celui qu'on paie au propriétaire et j'ai fait le calcul en disant qu'une personne qui paie $400, par exemple, pour son logement, ceci inclut habituellement les autres services, les services de chauffage et l'électricité. Cela fournit d'autres services comme la cuisinière, des choses comme cela. Par contre, les ménages les plus démunis doivent payer eux-mêmes leurs frais de chauffage, paient eux-mêmes leur électricité, etc. Alors, si on applique aux deux loyers nets, c'est-à-dire aux loyers qui sont payés au propriétaire, le même taux global d'augmentation depuis cinq ans, soit à peu près 33%, compte tenu des autres frais que les petits ménages doivent combler eux-mêmes, proportionnellement, l'augmentation du loyer est régressive. D'autre part, elle est aussi régressive par d'autres facteurs qui sont, par exemple, des installations de chauffage vieillotes, les installations électriques qui sont aussi vieillotes, qui consomment plus d'électricité, etc.

M. Tardif: Donc, cette augmentation de 64% pour cinq ans, qui nous donne l'augmentation annuelle de 12,8% et qui est supérieure à celle citée dans l'étude Matthews et Godbout, provient du fait que vous avez ajouté ces services qui, dans des logements plus chers, sont inclus.

M. Lefebvre (Blaise): C'est cela. Sans compter, d'autre part, que dans les quartiers de Montréal dont nous parlons, l'augmentation de la taxe foncière sous forme d'augmentation de l'évaluation foncière a été plus grande que partout ailleurs dans la région de Montréal. Ainsi, par exemple, les duplex dans le quartier Maisonneuve ont connu une augmentation de 42% de leur valeur au cours des trois dernières années seulement.

M. Tardif: Une question également qui revient dans votre mémoire et qui a été mentionnée également par le groupe qui vous a précédé, c'est celle de la négociation collective des baux qui, évidemment, est permise comme telle puisque la Charte des droits et libertés de la personne reconnaît le droit d'association et, en conséquence, le droit pour des locataires de s'unir et de négocier. Evidemment, rien n'oblige, dans la loi actuelle, le propriétaire à accepter de parler à ce vis-à-vis qui serait une association de locataires. Imaginons qu'on puisse essayer de s'orienter. On songe à s'orienter, à un moment donné, dans cette direction. Il restera toujours le problème des relations ou de la négociation entre des petits propriétaires de duplex et triplex qui sont de loin la très grande majorité au Québec. D'ailleurs, c'est là une des lacunes des données que Statistique Canada nous fournit, toutes les données sont basées sur des taux de vacance, par exemple, et autres caractéristiques du logement dans des immeubles de six logements et plus, ce qui a pour effet d'éliminer précisément la masse des logements locatifs au Québec. Comment voyez-vous cette question ou comment adapter une telle formule dans le cas précis des petits propriétaires de duplex, de triplex et des relations avec leurs locataires.

M. Lefebvre (Blaise): Je vous avoue qu'on n'a pas réfléchi beaucoup à cet aspect de la question. Ce qui nous semble important, ce sont particulièrement les immeubles où il y a beaucoup de logements. Cela nous semble important pour la raison suivante. Dans le marché clos que constitue l'habitation actuellement, le logement neuf a un effet d'entraînement à la hausse des prix, contrairement à ce qui se produit dans d'autres secteurs; par exemple, quand on met un nouveau téléviseur couleur sur le marché, cela a pour effet de faire baisser le prix des téléviseurs noir et blanc.

Contrairement à cela, le logement neuf permet au propriétaire de demander un loyer supérieur à ce qui existe sur le marché et le marché en général a tendance à s'ajuster au prix du logement neuf, sachant très bien que les locataires n'ont pas le choix. Ou ils vont décider de prendre un deux pièces et demie, dans une grande habitation, et payer $500, ou ils vont prendre un quatre pièces et demie à $300 dans un logement un peu moins neuf, qui n'offre pas les services de garage chauffé, ni de piscine, ni de buanderette au sixième étage, etc.

(12 h 15)

A notre avis, c'est dans ce sens aussi qu'on demande à la régie de mener une étude sur un monopole qui nous semble exister dans le secteur de la gestion des grands immeubles, cela nous apparaît important que, dans ces immeubles, les locataires puissent contrôler mieux le coût de leur

loyer, surtout que les locataires, pendant les trois premières années d'occupation de ces immeubles, n'ont pas de recours à la Régie du logement concernant du moins la fixation du coût des loyers.

Le Président (M. Laplante): Le député de Notre-Dame-de-Grâce. Jusqu'à 12 h 30.

M. Scowen: Merci, M. le Président. J'ai trouvé votre document fort intéressant. Je ne sais même pas par où commencer parce que j'ai plusieurs questions. Premièrement, je veux vous parler d'un aspect de la situation que vous soulevez vous-même et auquel le ministre a fait référence il y a une minute, le fait que, pour vous autres, la grande majorité de vos propriétaires sont des petits propriétaires. Je ne sais pas si vous étiez ici hier, mais on a dit, je parle du Parti libéral au moins, qu'on cherchait un équilibre, une loi qui aurait comme objectif de chercher un équilibre dans le jeu de marché qui se fait entre les propriétaires et les locataires.

C'est dans ce sens que je commence mes réflexions et ma conversation avec vous. Vous avez lu le projet de loi 107 et vous avez apporté un certain nombre de suggestions qui visent, si je comprends bien, à renforcer un peu la position du locataire; la plupart des recommandations que j'ai vues ici ont cette tendance et ne sont pas exagérées du tout. Pour moi, ce sont des suggestions raisonnables et modérées. Mais parce que vous êtes présent au comité, parce que vous voyez sur une base quotidienne non seulement les locataires, mais les propriétaires, est-ce que vous pouvez parler pendant quelques minutes, de la part des petits propriétaires de votre quartier, de parler un peu du point de vue de ces propos qui sont contenus dans le projet de loi 107, de parler des amendements que vous proposez, simplement de prendre la part de ce côté pour une minute?

En terminant, peut-être pouvez-vous donner un petit commentaire sur votre recommandation 6 dans laquelle vous avez proposé, à la page 8, que des employés des institutions publiques et parapubliques, disons probablement les employés des CLSC, puissent représenter une personne devant la régie, si, dans votre esprit, vous pensez que cette personne pourrait être un propriétaire. Est-ce que vous avec l'idée que, par exemple, un CLSC pourrait avoir un service permanent pour donner de l'aide aux deux parties, que cela doit être un volet, une mission permanente des CLSC?

Je pose la question finale et précise, dans le sens de la question un peu plus grande à laquelle je vous laisse répondre.

M. Lefebvre (Biaise): Au sujet des petits propriétaires, i' existe un fait, il existe plusieurs mythes dans le secteur de l'habitation, particulièrement, comme le soulignait M. le ministre tantôt... Finalement, malgré toutes les études, toutes les recherches qui ont été faites dans le secteur de l'habitation, on possède peu de choses, particulièrement dans le domaine qui touche les petits propriétaires.

Ce qu'on sait, c'est que nos petits propriétaires ou les petits propriétaires de nos quartiers sont des personnes qui, habituellement, ont un certain âge. Ce ne sont pas des administrateurs diplômés. Ce sont des gens qui, finalement, gèrent leur logement en bons pères de famille, selon le terme accepté, plutôt que comme des administrateurs astucieux. Ceci fait que, finalement, ces gens sont confrontés à des hausses de taxes, sont confrontés à des hausses dans le domaine des services de l'électricité et du chauffage et n'ont finalement pas beaucoup de ressources pour lutter contre ces phénomènes.

Dans ce sens-là, la loi 107 nous apparaît un instrument pour régler un certain nombre de problèmes entre locateurs et locataires. Cependant, cela ne règle pas les problèmes fondamentaux du propriétaire. Une conséquence de cela, c'est que, devant la hausse et les tracas qu'amènent ces hausses pour les propriétaires, les propriétaires ont tendance à vouloir se départir de leur habitation. Conséquemment, ceux qui peuvent acheter de telles habitations et continuer à payer de telles taxes, ce sont souvent des gens qui sont assez fortunés pour le faire et très souvent aussi des spéculateurs — et le chef du service des incendies criminels à Montréal l'avoue lui-même — qui, en passant par-dessus toutes les lois, verront bien à faire démolir malgré tout, et assez souvent par le feu, des immeubles, pour ensuite reconstruire en hauteur et changer la physionomie de tout un quartier.

Dans ce sens-là, on ne croit pas qu'il y ait plus de mauvais propriétaires qu'il puisse y avoir de mauvais locataires, somme toute. Cependant, sauf la recommandation que nous faisons concernant la fixation du loyer, nous ne croyons pas que la loi 107 puisse améliorer sensiblement le sort des propriétaires. C'est par d'autres mesures qu'on devrait y arriver.

Quant à la fixation du loyer, ceci nous semble important. Les propriétaires qui, au cours des dernières années, ont réussi à obtenir de leur locataire 20%, 25%, 30% ou même 50% de l'augmentation du loyer se présentent devant la commission et la commission ne prend que la dernière année, ce qui fait que les hausses qui ont été accumulées précédemment ne sont pas considérées. Si ce propriétaire fait un profit excessif sur ses logements, la Commission des loyers ne fait, dans sa fixation de loyers, que consacrer cette chose-là.

Par contre, un petit propriétaire — c'est dans ce sens-là que je disais tantôt qu'il se comporte souvent plus en bon père de famille qu'en administrateur — a un locataire qui est là depuis cinq, dix ans, il va augmenter annuellement son logement de 5% à 10% et, après un certain temps, il trouve non seulement que son immeuble ne lui rapporte plus de profits, mais lui cause des pertes. Il demande alors au locataire une hausse de 30%. Le locataire est surpris, il conteste. On va devant la régie et, la régie, dans ce cas-là aussi, ne prend que la dernière année pour calculer sa fixation de loyer et, finalement, elle ne permet pas au petit

propriétaire de rattraper un peu ce qu'il a perdu au cours des années.

Quant à l'autre partie de votre question, M. Yvon Jean ici, de Saint-Louis-du-Parc va vous répondre.

M. Jean (Yvon): M. le Président, pour répondre à la deuxième question posée concernant la représentativité d'une personne devant la régie, ce n'est pas simplement les CLSC qui pourraient représenter, je pense que la question est beaucoup plus globale. Face au projet de loi tel qu'il est présenté, il semble que les administrateurs des compagnies pourraient être représentés devant la régie, par le biais de personnes engagées par eux et qu'ils les paieraient indirectement pour les représenter, alors que ce droit nous semble, du moins d'après une étude rapide du projet de loi, exclu pour les autres types, c'est-à-dire face aux locataires comme tels.

Dans le fond, ce qu'on croit, c'est que les organismes à but non lucratif, entre autres, certains groupes populaires qui actuellement offrent des services — surtout dans la ceinture sud, il y a un bon nombre de groupes populaires qui défendent les intérêts des locataires comme tels — devraient avoir, même s'ils sont à l'intérieur de projets PIL, soit en faisant partie d'institutions, le droit de représenter des personnes. On pense surtout actuellement à toute la question des personnes âgées, des chambreurs et autres qui entrent dans ce domaine-là. Ils devraient pouvoir les représenter, tout en étant payés non pas pour ce qu'ils font devant la régie, mais à l'intérieur d'un travail ordinaire. Je pense qu'au point de vue justice, si on accorde aux administrateurs ce pouvoir de représentation, on devra aussi l'accorder aux locataires et aux petits propriétaires aussi.

M. Scowen: Au lieu de vous poser une deuxième question, vous me permettrez de pousser un peu plus loin la première, parce que, à mon avis, c'est très intéressant. Comme je vous l'avais dit, nous cherchons un équilibre. Nous sommes habitués à voir devant nous les personnes qui représentent un côté ou l'autre de la médaille, soit les propriétaires, soit les locataires. J'avais l'impression, en vous écoutant et en lisant votre mémoire, que vous étiez peut-être vraiment en mesure d'essayer de représenter ou de développer une position qui sera, pour votre milieu, pour votre quartier, un équilibre. En effet, les deux questions que j'ai posées étaient très reliées. Tout ce que je voulais savoir, c'était: Est-ce que vous pensez que dans votre quartier, le projet de loi 107, avec les recommandations que vous apportez, sera accueilli également par vos petits propriétaires, vos propriétaires en général et par vos locataires? Est-ce que vous avez vraiment essayé, étant sensibilisés au fait que les propriétaires sont souvent les personnes sur place, les bons pères de famille, les gens du quartier, dans votre milieu, de parler aux deux groupes, d'essayer de réaliser un équilibre? Est-ce que c'est dans cet esprit que vous nous présentez ce mémoire ou est-ce que vous êtes surtout un autre groupe qui représente les locataires? Je pense que c'est dans ce sens que je vous avais posé les deux questions.

M. Lefebvre (Blaise): A vrai dire, effectivement, on n'a pas, jusqu'à maintenant, rencontré les propriétaires, les ligues de propriétaires ou les ligues de locataires. La chose était voulue au sens où, effectivement, les positions de ces deux groupes sont tellement polarisées qu'il est finalement difficile de se faire une image véritable du problème en écoutant seulement leurs discours. Cependant, c'est l'intention des CLSC — et déjà ceux-ci collaborent particulièrement avec des groupes de locataires; en fait, ils sont aussi les plus nombreux et souvent les mieux organisés — aussi de collaborer avec les petits propriétaires. Malheureusement, ceux-ci sont souvent mal organisés. Ils ont aussi, il est vrai, subi l'assaut d'une certaine publicité et, vraisemblablement, ils croient difficilement qu'ils puissent avoir recours aux CLSC pour se faire aider. C'est une image propre au réseau des affaires sociales que nous voulons changer.

M. Scowen: Merci! Il faut, finalement, vous savez, que quelqu'un essaie de régler les conflits qui sont inhérents à cette affaire et j'avais l'espoir, pour un moment au moins, que vous soyez en mesure de nous aider.

Je veux vous poser une dernière question. Cela touche le Bureau d'habitation de Montréal. A Montréal, vous y êtes habitués, vous avez une certaine expérience, vous avez vécu une certaine expérience avec la ville de Montréal en ce qui concerne non seulement les démolitions, mais, de plus, il y a la question de la réglementation dans le domaine de l'habitabilité d'un logement.

J'aimerais vous poser deux questions. Vous n'avez pas fait référence à la première dans votre mémoire. Nous sommes obligés de réglementer dans le domaine de la définition d'une maison devenue inhabitable. Pensez-vous que la réglementation qui existe déjà à la ville de Montréal soit un modèle qu'on doit suivre, d'après votre expérience dans votre quartier, ou si vous avez des critiques envers cette réglementation?

Deuxièmement, vous avez apporté quelques critiques en ce qui concerne la réglementation de la démolition à la ville de Montréal. Je pense que c'est très important, parce que ça existe déjà. Vous pouvez peu-être élargir un peu vos commentaires là-dessus.

Le Président (M. Laplante): Avant de répondre, parce que nous sommes obligés d'ajourner la séance, je voudrais m'assurer de votre présence après la période des questions à l'Assemblée nationale. Seriez-vous intéressé à revenir pour finir votre mémoire? Il y aurait une quinzaine de minutes encore après ça.

M. Lefebvre (Biaise): Ce serait vers 15 heures, j'imagine?

Le Président (M. Laplante): Ce serait autour de 15 heures, 15 h 15.

M. Lefebvre (Blaise): D'accord, oui.

Le Président (M. Laplante): On compte sur votre présence, d'autant plus qu'il se pourrait qu'on soit obligé de changer de salle cet après-midi après la période de questions. Il faudra suivre l'ordre de l'Assemblée nationale comme elle le donnera. Il se peut qu'on soit à la salle 91-A, en bas.

Sur ce, les travaux de la séance sont ajournés sine die.

Suspension de la séance à 12 h 31

Reprise de la séance à 15 h 37

Le Président (M. Laplante): Nous reprenons les travaux de la commission des affaires municipales, l'audition des mémoires sur le projet de loi no 107, Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives. Les membres de cette commission sont: M. Brassard (Lac-Saint-Jean), M. Caron (Verdun), M. Cordeau (Saint-Hyacinthe), M. de Bellefeuille (Deux-Montagnes), M. Gratton (Gatineau), M. Guay (Taschereau), M. Mercier (Berthier), M. Ouellette (Beauce-Nord), M. Roy (Beauce-Sud), M. Shaw (Pointe-Claire), M. Tardif (Crémazie). Je crois que M. Gratton (Gatineau) était remplacé par M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce).

Les intervenants sont: M. Alfred (Papineau), M. Charbonneau (Verchères), M. Fontaine (Nicolet-Yamaska), M. Goldbloom (D'Arcy McGee), M. Lacoste (Sainte-Anne), M. Léonard (Laurentides-Labelle), M. Samson (Rouyn-Noranda), M. Vaugeois (Trois-Rivières). M. Scowen (Notre-Dame-de-Grâce) était remplacé par M. Blank (Saint-Louis).

Avant de commencer, on a un problème à régler pour demain matin. Demain, on n'a que deux heures trente minutes d'audition et on a quatre organismes invités. Sachant fort bien que des gens viennent de l'extérieur, il ne faudrait pas les faire venir ici pour rien. Ce que je demande, c'est l'autorisation des membres de cette commission. On me dit qu'il y a un groupe qui vient de Québec, qu'on pourrait avoir ces gens demain à 9 heures en avisant le secrétaire des commissions d'essayer de communiquer avec eux. Il y a un autre groupe de Montréal ou de l'extérieur qu'on pourrait choisir et on pourrait avertir les deux autres groupes qu'ils seront convoqués ultérieurement. Est-ce que ce serait la volonté de la commission d'identifier les groupes qu'on veut avoir?

M. Caron: Quel que soit le groupe, c'est la question de déplacer le moins de monde possible en peu de temps.

Le Président (M. Laplante): C'est la question de déplacer, c'est ça.

M. Tardif: Quel est le groupe de Québec?

M. Cordeau: M. le Président?

Le Président (M. Laplante): Oui?

M. Cordeau: De quelle heure à quelle heure allons-nous siéger demain?

Le Président (M. Laplante): De 9 heures à 11 h 30, parce qu'on avait dit que l'heure avant 10 heures, on l'enlevait le midi, qui était 12 h 30. On la reporte à 11 h 30 en venant à 9 heures.

M. Cordeau: Demain, on devrait siéger jusqu'à midi.

Le Président (M. Laplante): On ferait venir trois groupes?

Des Voix: Oui.

M. Guay: Il semble que le mémoire le plus long soit celui de la Commission des services juridiques.On pourrait peut-être passer les trois autres et remettre la Commission des services juridiques à une autre journée.

M. Scowen: Mais jusqu'à midi, demain.

Le Président (M. Laplante): On peut aller jusqu'à midi, je n'ai pas d'objection.

M. Cordeau: Je peux travailler de 9 heures à midi, demain, il n'y a pas de problème.

Le Président (M. Laplante): Quel groupe vous... Le groupe de Québec, je ne sais pas si le secrétaire peut l'appeler!

M. Cordeau: Je ne veux pas être accusé de discrimination.

M. Tardif: Je pense bien que le groupe à remettre, à une date qui lui convienne, serait la Commission des services juridiques.

Le Président (M. Laplante): Il faudrait donner avis au secrétaire de la commission de remettre à plus tard l'audition de la Commission des services juridiques, et, en autant que faire se peut, essayer d'appeler le groupe de Québec, pour qu'il soit ici pour neuf heures, si possible. D'accord?

M. Scowen: M. le Président.

Le Président (M. Laplante): Oui, M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: J'ai une question. Je ne sais pas si vous voulez la régler ou non, mais la Ligue des

propriétaires de Montréal, qui est sur la liste d'aujourd'hui, m'avait prié de vous demander s'il était possible de changer l'ordre, pour qu'elle soit entendue cet après-midi; parce que, semble-t-il, ces gens ont un autobus qu'ils sont obligés de payer en supplément.

Le Président (M. Laplante): Vous savez, la commission est maîtresse de ses travaux. Et si les membres de la commission me demandent de changer l'ordre des groupes...

M. Scowen: S'il y a un groupement de Québec qui est ici cet après-midi et si cela pouvait être changé. J'ai simplement posé la question en leur nom. Ils sont là et ils attendent.

M. Guay: Il y a effectivement un groupement de Québec ici, mais qui ne peut pas ne pas passer cet après-midi, en ce sens que ces personnes avaient déjà quelque chose de prévu pour ce soir. Les reporter à ce soir, cela équivaut à ne pas les entendre. En conséquence...

M. Scowen: Cela doit marcher. Le groupement de Québec doit être entendu cet après-midi?

M. Guay: Il doit être entendu cet après-midi.

M. Scowen: Il doit être entendu cet après-midi.

M. Tardif: Il reste quand même de 16 heures à 18 heures pour deux groupes. Quinze minutes pour le groupe des CLSC de Montréal; de 16 heures à 17 heures et de...

Le Président (M. Laplante): La Ligue des propriétaires du Québec Inc., arriverait vers 20 heures ce soir. C'est le numéro cinq.

M. Scowen: Semble-t-il, il n'y a rien.

M. Guay: M. le Président, il y a l'Association du Parti québécois de Montréal-Centre qui pourrait peut-être accepter d'intervertir l'ordre.

M. Scowen: Echanger avec l'autre groupe, peut-être. Ils sont un autobus au complet. Ils sont à l'extérieur de la salle. Ils nous attendent à l'extérieur.

M. Tardif: D'accord.

M. Guay: S'ils sont un autobus au complet et qu'ils veulent présenter le mémoire cet après-midi, dans cette salle-ci, mesurez la grandeur de la salle. Tandis qu'en haut, ce soir, au salon rouge, il y a de la place pour accueillir, sinon l'autobus, en tout cas, tout le monde qui est dans l'autobus.

M. Scowen: Si vous voulez m'excuser, je vais leur proposer ce choix.

Une Voix: S'il vous plaît, oui.

Le Président (M. Laplante): D'accord, on va commencer maintenant avec les Centres locaux de services communautaires et le Centre des services sociaux de Montréal métropolitain. Il vous restait environ une quinzaine de minutes et la parole était au député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: M. le Président, je crois que le député de Notre-Dame-de-Grâce avait posé une question aux membres et ils n'avaient pas eu le temps de répondre.

Le Président (M. Laplante): D'accord. Voulez-vous réserver votre réponse pour aussitôt qu'il sera arrivé et, en attendant, le député de Saint-Hyacinthe pourrait commencer l'interrogatoire pour ne pas perdre de temps.

M. Cordeau: Merci, M. le Président. Au début de vos remarques, vous avez mentionné que le projet de loi aurait des effets contraires aux besoins et aux aspirations des citoyens ou des groupements que vous représentez. Pourriez-vous expliciter votre pensée? Lorsque vous avez présenté votre mémoire, il me semble que vous avez fait allusion à quelques problèmes.

M. Lefebvre (Blaise): Ce que j'ai dit c'est qu'avec le projet de loi, l'application pure et simple du contrôle des loyers peut finalement avoir des effets contraires aux objectifs que devrait contenir une politique générale de l'habitataion. Par exemple, on l'a souligné dans le cas du calcul du loyer, jusqu'à maintenant en tout cas, le calcul du loyer faisait que les petits propriétaires avaient beaucoup de dificulté à récupérer de l'argent perdu au cours des dernières années. Dans ce sens-là, des mesures coercitives purement et simplement, dans le secteur de l'habitation peuvent avoir des effets contraires à ce qu'on souhaite, c'est-à-dire le développement du secteur de l'habitation.

M. Cordeau: Croyez-vous que la réforme de la fiscalité municipale pourrait apporter quelques remèdes aux problèmes auxquels ont à faire face les petits propriétaires, parce qu'actuellement, c'est le propriétaire qui paie la taxe foncière et, en second lieu, c'est le locataire qui paie. Croyez-vous que la réforme de la fiscalité pourrait apporter des soulagements aux locataires?

M. Lefebvre (Blaise): La réforme de la fiscalité pourrait apporter un soulagement aux contribuables. Cependant, ce qu'il faut remarquer c'est que quand, par exemple, on songe tout simplement à passer d'une imposition foncière qu'on dit régressive à une imposition sur le revenu, il faudrait bien voir aussi que, selon certaines études menées par le Conseil économique, on démontre que l'imposition sur le revenu est, elle aussi, régressive et que, finalement, ce sont toujours les ménages les plus démunis, malgré toutes les formules d'imposition qu'on peut inventer, qui, proportionnellement, paient encore le plus.

Dans ce sens, évidemment, la réforme de la fiscalité municipale nous semble importante. Cependant, cela ne règle pas tous les problèmes, comme, par exemple, il reste que, dans la région de Montréal, on ferme des écoles, que la Commission des écoles catholiques de Montréal est réticente à louer ou à vendre, alors qu'on construit des écoles à Sainte-Julie. Une subvention du ministère, soit de l'Education, soit des Travaux publics, pour la construction de ces écoles provient aussi des taxes sur le revenu payées par les habitants de Montréal. C'est finalement tout le régime de taxation qu'il faudrait repenser et aussi dans le cadre d'un plan d'aménagement. On a souligné, par quelques statistiques, qu'au cours des quinze dernières années, nos quartiers ont perdu, en moyenne, dans la ceinture sud de Montréal, jusqu'à 40% de leur population. Certains quartiers, comme Saint-Henri, ont perdu au cours des quinze dernières années 60% de leur population. Il reste que ces quartiers ont des infrastructures et que les gens continuent à payer des taxes. Il faut donc aussi un plan d'aménagement pour que les citoyens reviennent vivre en ville. Dans ce sens, la Loi sur la protection du territoire agricole est peut-être une façon d'empêcher ce qu'on appelle le développement à saute-mouton. Cependant, il reste aussi que, dans la région de Montréal, dans la ville de Montréal comme telle, il y a encore 26% du sol qui est vacant, sans compter les terrains de stationnement, sans compter des terrains comme ceux des usines Angus, par exemple, sans compter des terrains que le gouvernement fédéral pourrait développer dans le port de Montréal et aux alentours du port de Montréal. On songe, par exemple, aux terrains qui sont utilisés par Adacport et qui, somme toute, depuis près de dix ans, ont servi à garer des automobiles ou à garer des avions, mais n'ont jamais servi vraiment à la population. Dans ce sens, il y a tout un plan d'aménagement. Ce qu'on croit, c'est que Montréal est encore à bâtir. *(15 h 45)*

M. Cordeau: Est-ce que vous croyez que le gouvernement devrait apporter des moyens incitatifs afin d'aider à la rénovation des centre-ville, les rendre plus vivants, afin d'inviter les gens à trouver une âme dans les centre-ville, parce qu'actuellement, je pense qu'il y a plusieurs centre-ville qui dépérissent plutôt qu'ils ne se développent.

M. Lefebvre (Biaise): Oui. Dans ce sens, il nous apparaît important qu'un plan général de l'habitation ou une politique générale de l'habitation favorise d'abord la rénovation et favorise aussi la construction en ville. Le problème est cependant que, pour la plupart des gens, on ne peut pas concevoir qu'un particulier va aller acheter, par exemple, le terrain qui est vacant depuis quinze ans au coin de Saint-Denis et de Sherbrooke pour y construire des petits immeubles de quatre, cinq ou sept logements. Les coûts sont beaucoup trop élevés, les taxes que cette personne aurait à payer sont aussi beaucoup trop élevées, mais, à notre avis, il est essentiel qu'on redéveloppe le centre des villes non seulement en faisant de l'aménagement des terrains qui sont déjà là, mais aussi en favorisant la construction en ville. A ce niveau-là, on pense que, vraisemblablement, ce sont seulement les pouvoirs publics, les gouvernements qui peuvent le faire.

A ce niveau-là, je voudrais ajouter que, pour ce faire, si, effectivement, il y avait une véritable coordination entre le gouvernement fédéral, le gouvernement provincial et le gouvernement municipal, ainsi qu'avec certaines corporations qui dépendent d'eux, je pense notamment au Canadien National qui, dans la région de Montréal, est le plus grand propriétaire foncier, à ce moment-là, le gouvernement n'aurait même pas à exproprier pour construire des milliers de logements. Si, à Montréal, on utilisait actuellement seulement le quart des terrains vacants, utilisant le reste pour faire des espaces verts et tout ça, on pourrait construire, en immeubles n'ayant pas plus de sept logements, suffisamment de logements pour loger 500 000 personnes.

M. Cordeau: Merci!

Vous avez parlé aussi dans votre exposé de la diminution des facteurs de hausse des loyers. Pourriez-vous expliciter un peu votre pensée, s'il vous plaît? Quels sont les facteurs qui seraient employés afin de diminuer la hausse des loyers?

M. Lefebvre (Blaise): Ce à quoi on pensait, c'est surtout aux coûts afférents au logement. On pense à l'électricité où, au cours des trois prochaines années, les coûts minimaux vont augmenter de 40%. On pense aux fournisseurs de gaz naturel qui, au cours de la dernière année, ont reçu, je crois, l'autorisation de la Régie de l'électricité et du gaz d'augmenter les tarifs de 50%, du moins dans la région de Montréal. On pense aux assurances qui, au cours des trois ou des cinq dernières années, ont augmenté leurs coûts de 196%, tout en refusant d'assurer bon nombre des citoyens de nos quartiers parce qu'ils demeurent dans des logements qui sont supposément inassurables ou qui offrent de trop grands risques. Il nous semble que les compagnies d'assurance sont justement là pour couvrir les risques.

Il y a aussi le prix du mazout qui a augmenté de 200% au cours des cinq dernières années. De tous ces coûts, on dit que le gouvernement, dans la mesure où il est possible de le faire, devrait réduire les hausses. On comprend que pour différentes raisons, les hausses sont nécessaires; à ce moment-là, on dit: La première tranche de consommation, celle que tout le monde est obligé de prendre de toute façon pour chauffer son eau et s'éclairer, devrait, autant que possible, ne pas être augmentée, c'est-à-dire que l'augmentation viendrait avec l'ensemble de la consommation. Alors, plus une personne consomme de l'électricité ou du gaz, plus elle paierait cher. Ce serait peut-être aussi une façon de décourager la surconsommation.

M. Cordeau: A la page 19 de votre mémoire, votre recommandation no 12: "Que l'exemption de

cinq ans consentie par le projet de loi no 107 à l'égard des logements neufs soit réduite à trois ans." Vous avez donné les raisons pour lesquelles vous mentionnez trois ans et vous voulez soustraire les deux autres années, parce qu'il y a abus de la part des propriétaires, peut-être. Quels sont ces abus de la part des propriétaires?

M. Lefebvre (Blaise): En fait, ce qu'il faut souligner, c'est d'abord que cela se produit dans les grands immeubles, d'une part, dans la plupart des édifices; ce sont les immeubles neufs de grande taille. D'autre part, le projet de loi, ou le livre blanc soulignait qu'il fallait protéger les administrateurs contre leurs propres erreurs, en leur permettant de bien concevoir leur taux d'occupation. On donne cinq ans aux propriétaires pour faire cela. Nous disons: Cinq ans, c'est vraisemblablement trop, parce que la première année, effectivement, le propriétaire a des difficultés à louer son immeuble. Pour qu'il puisse ajuster ses prix de façon concurrentielle, nous sommes bien d'accord pour que la première année soit sans contrôle des loyers comme tel.

On tolère une deuxième année en disant: Il réussit à remplir son immeuble; il commence à comprendre quels sont les problèmes qu'il peut y avoir, quoiqu'il faudrait bien souligner aussi que les immeubles neufs, à Montréal, sont en grande partie contrôlés par de très grandes sociétés de gestion d'immeubles qui, dans le fond, n'ont véritablement pas besoin d'expérience; elle l'ont déjà. Disons qu'elles ont connu un mauvais temps ou, par d'autres facteurs, on doit leur permettre de s'ajuster au marché. La troisième année nous apparaît suffisante pour consolider, pour savoir si cela marche ou si cela ne marche pas.

M. Scowen: M. le Président, sur ce point-là, c'est une proposition qui m'avait intéressée. Est-ce que les trois tranches que vous avez suggérées, le temps que vous avez alloué, c'est basé sur quelque chose que vous avez recherché, c'est une étude scientifique comme les études scientifiques de M. Landry et de l'OPDQ ou est-ce que c'est basé sur une opinion? Je vous pose la question: Si on mettait dans votre explication: C'est 18 mois pour la première tranche et 18 mois pour la deuxième, on arriverait facilement à 5 ans. Je voulais savoir simplement comment vous avez développé cette idée de trois ans plutôt que cinq. Est-ce que c'est basé sur quelque chose d'autre qu'une opinion personnelle?

M. Lefebvre (Blaise): C'est une opinion qui est fondée sur l'expérience des gens qui ont vécu dans de grands immeubles.

M. Scowen: Est-ce que les propriétaires sont, en général, d'accord avec vous que ces trois ans sont suffisants?

M. Lefebvre (Blaise): Il faudrait leur demander. Je crois que non. Eux défendent leurs intérêts. Cependant, si vous me permettez, ce que nous soulignons, c'est que les deux dernières années, comme le locataire est déjà dans un logement, comme peut-être aussi pendant les trois premières années il n'a pas connu de hausse très importante du logement, au cours des deux dernières années le propriétaire demande des hausses, comme la personne est là depuis trois ans, elle ne souhaite pas nécessairement déménager et perdre les services qu'elle a déjà, auxquels elle s'est habituée: le garage au sous-sol, le dépanneur au coin de la rue et tout cela. Comme elle n'a pas recours devant la régie, la clientèle est finalement une clientèle captive. On dit: Finalement, trois ans cela devrait être assez, surtout parce que, d'après nous, la loi ne devrait pas être là pour protéger les administrateurs de leurs propres erreurs, d'autant plus que quand il s'agit des petits propriétaires qui demandent une augmentation, parce qu'au cours des trois dernières années ils ont fait des erreurs, la loi jusqu'à maintenant ne leur donne aucun privilège.

Le Président (M. Laplante): Une dernière question.

M. Cordeau: Une dernière question. Par contre, ces abus, vous ne les avez pas décelés dans les constructions de six ou huit logis, les constructions ordinaires de développement domiciliaire à logis multiples, c'est surtout dans les grands ensembles immobiliers?

M. Lefebvre (Blaise): C'est surtout dans les grands ensembles immobiliers, pour une raison qui est assez simple, et c'est pour ça qu'on demandait aussi le recours collectif.

M. Cordeau: C'est seulement cette spécification que je voulais savoir.

Le Président (M. Laplante): Est-ce que vous avez répondu aux deux questions que le député de Notre-Dame-de-Grâce vous avait posées ce matin avant d'ajourner?

M. Lefebvre (Blaise): Non.

Le Président (M. Laplante): Si vous voulez y répondre, assez rapidement, s'il vous plaît, parce que le temps est déjà dépassé.

M. Scowen: M. le Président, est-ce que je peux proposer quelque chose, parce que je sais que le temps de ce groupe est déjà dépassé? J'ai d'autres questions que j'aimerais en plus à vous poser. A moins que la réponse à ma dernière question soit d'intérêt général, on peut peut-être s'arranger pour se rencontrer privément d'ici les deux ou trois prochaines semaines. J'aimerais énormément discuter avec vous, un peu plus en profondeur, non seulement celles que je vous avais posées, mais quelques autres questions.

M. Lefebvre (Blaise): D'accord.

M. Scowen: Si les autres membres de la commission sont d'accord, je suis prêt à laisser tomber ma question pour que le prochain groupe puisse se présenter. Si je comprends bien, l'heure fixée pour ce groupe est déjà passée.

Le Président (M. Laplante): Merci. De courtes questions, M. le député de Taschereau, vu qu'il n'y en a pas eu là?

M. Guay: A moins que le député de Notre-Dame-de-Grâce retire sa question en impliquant qu'automatiquement... J'ai effectivement quelques questions à poser de ce côté-ci, assez rapidement. Je voudrais d'abord féliciter très sincèrement le groupe qui a mis au point ce mémoire. Les problèmes qui sont décrits très sobrement, de manière très exhaustive, dans le centre-ville de Montréal sont des problèmes qu'on retrouve aussi dans la circonscription que je représente du centre-ville de Québec. En changeant les noms, les problèmes demeurent les mêmes.

Il y a quelques questions que je me posais. Assez paradoxalement, hier, des groupes sont intervenus pour suggérer que ce devrait être le propriétaire qui devrait introduire la demande auprès de la régie, soit de manière absolue, soit de manière relative, comme ça se fait en Ontario ou au-dessus d'un certain seuil fixé annuellement par le gouvernement, c'est aux propriétaires à faire la demande de hausse de loyer à la régie, ce qui n'exclut pas que le locataire en deçà du pourcentage, c'est le cas en Ontario, puisse quand même contester la demande d'augmentation.

Dans votre mémoire, vous semblez admettre implicitement que c'est au locataire à introduire la demande devant la régie. Vous proposez une formule automatique détachable qui pourrait constituer l'introduction de la demande. Vous ne proposez pas de renverser le fardeau. Est-ce que l'expérience que vous avez dans le centre de la ville de Montréal est que le fait de laisser au locataire le soin d'introduire la demande est une solution satisfaisante, comme c'est le cas sous la loi actuelle et comme ce qui est proposé dans le projet de loi 107?

M. Lefebvre (Blaise): Ce que je dirais là-dessus, c'est que la proposition qu'on fait relève davantage du souci d'économie en termes de structure administrative. Si la demande d'augmentation était faite sous forme absolue, ça ferait 900 000 ou 1 million de demandes par année à la régie; ça nous apparaît totalement superflu. D'autant plus que ça pose d'autres problèmes, ça pose le problème de fixation d'un prix minimum et on n'en sort pas, à moins de vraiment contrôler tout le secteur.

D'autre part, si on pense à un contrôle relatif, il faudra se poser toute la question, à savoir: Est-ce que c'est 5%? Est-ce que c'est 6%? Est-ce que c'est 7%? Et, si on dit 7%, quand le propriétaire va demander 14%, est-ce que les locataires veulent discuter dans des circonstances comme cela? Et, finalement, il y a une autre chose. Actuellement, on arrive tout de suite devant la régie. C'est le locataire qui a le fardeau de se présenter devant la régie. Par contre, si on a une formule, tout cela pourrait se faire par la poste, ce serait beaucoup plus facile.

(16 heures)

Mais ce qu'on veut dire, c'est que si, effectivement, la régie prend une décision, cela va être à qui... Si le locataire n'est pas satisfait, il va loger un appel. A moins que déjà, en première instance, au moment où le propriétaire est obligé de faire sa demande, on prévoie aussi que le locataire va venir en audition, pour défendre son point, on pense que, presque automatiquement, le propriétaire va gagner son point, puisqu'il est tout seul vis-à-vis... De toute façon, il faudrait que le locataire se déplace. Et il n'est pas certain que le locataire veuille le faire. Mais cela entraînerait toute une série de procédures, au sens où la régie devrait prendre contact avec le locataire pour savoir si le locataire conteste l'augmentation demandée par son propriétaire. Finalement, on n'en sort pas non plus, en termes de paperasserie.

M. Guay: Le fardeau psychologique auquel on faisait référence hier et que beaucoup admettaient, c'est-à-dire que le locataire se trouve, ne fût-ce que psychologiquement, dans une situation d'infériorité dans le rapport de force avec le propriétaire et qu'en conséquence, il n'est peut-être pas porté — et vous-même, vous l'évoquez dans votre document — à faire la démarche- Vous soulignez combien il peut être compliqué, que cela peut être tout un autre monde pour un locataire d'aller au palais de justice, je suis d'accord avec vous.

Mais, pour autant, tout en proposant une décentralisation des bureaux de la régie, vous continuez à proposer quand même que ce soit cette démarche qui prévale.

M. Piché (Serge): Ce dont on parle, c'est effectivement d'un climat qui est psychologique. Nous, on pense que, pour changer un climat psychologique, il faut utiliser des instruments psychologiques. Une loi ou une plus grande fonctionnalisation du système, pour nous, cela ne change rien. On dit: Informez les propriétaires, informez les locataires, permettez aux locataires d'avoir simplement à déchirer le talon de la demande de loyer pour introduire une demande et peut-être que, justement, quand le propriétaire sera avisé que le talon est parti vers la régie, il va revenir cogner à la porte et va négocier.

Avant de penser résoudre un climat psychologique par d'autres mesures coercitives, on dit: Utilisons d'abord des instruments qui touchent effectivement le psychologique, qui vont faire, par exemple, que le locataire va savoir que le propriétaire n'a pas droit à une augmentation de 10% annuellement.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre. Le temps est écoulé. Cela fait une heure et trente. C'est à vous de décider.

M. Guay: Est-ce qu'on peut permettre encore une question au député de Rosemont?

M. Paquette: J'avais plusieurs questions, mais, si la commission est d'accord, je vais me contenter d'une très brève question.

Le Président (M. Laplante): Une très brève question.

M. Paquette: Une très brève question qui concerne la recommandation no 16, où vous proposez que les taux de rendement consentis par la régie pour les réparations et les améliorations majeures soient proportionnels à l'augmentation réelle du bien-être des locataires.

J'imagine que vous proposez cela pour distinguer les améliorations que le propriétaire veut faire, qui sont peut-être des améliorations de luxe, des améliorations qui sont vraiment essentielles pour maintenir le logement à un certain niveau de qualité. Maintenant, tel que proposé là, je me demande si le mécanisme est suffisant.

Il y a d'autres groupes qui nous ont proposé que le locataire ait un certain moyen d'intervention sur les réparations faites au logement qu'il habite, qu'une certaine consultation ou même qu'une certaine autorisation dans certains cas soil demandée au locataire de façon que celui-ci ne se trouve pas devant des hausses abusives de loyer pour des réparations qui n'apportent pas grand-chose à son bien-être ou à celui de sa famille. Est-ce que c'est mal vous interpréter que de penser que votre recommandation qui est là, vous la trouvez suffisante ou devrait-elle être complétée par d'autres mécanismes?

M. Piché: Je pense que cela pourrait être complété par d'autres mécanismes, mais, déjà, du fait que le propriétaire sait que devant la régie il aura un taux différent, peut-être ne se lancera-t-il pas dans des réparations de ce type-là.

M. Paquette: Sauf qu'il peut être difficile de séparer les deux types de rénovations.

M. Piché: Oui, d'accord. D'autre part, la loi pourrait prévoir, outre simplement le droit de contester les conditions qui sont faites au moment d'une réparation majeure, que la personne puisse contester les conditions qui viendraient par la suite. Ce qui est important, c'est que les gens s'entendent sur le coût du logement à la fin de l'opération et non pas nécessairement sur la réparation qui est faite. A ce niveau-là, on a consulté les personnes de la Commission des loyers et on nous a dit qu'il arrive parfois que le locataire dise non à un propriétaire qui veut installer un bain dans un logement. Il dit non. Il a peut-être raison de dire non, vu qu'il n'a pas d'argent. Il n'a peut-être même pas d'argent pour acheter le savon qui pourrait aller avec le bain, mais il faudrait quand même que le propriétaire puisse faire les changements, quitte à ce qu'il y ait une entente qui soit faite sur les mécanismes de fixation du loyer dans ce sens-là.

M. Paquette: Parce qu'il ne faut pas empêcher les rénovations de se faire et il faut aussi maintenir le stock de logements à un certain niveau de qualité.

M. **Piché:** D'accord.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, c'est dommage que le temps nous presse, parce qu'il y a tellement de questions à aborder. Je crois comprendre que le groupe qui nous a présenté ce mémoire est en train de compléter une étude beaucoup plus exhaustive de la question et qu'il fera bénéficier, sinon cette commission si elle ne siège encore, à tout le moins le ministère du résultat de ses recherches. Je désire donc l'en remercier et poser quelques brèves questions avant de terminer.

A la page 21 du mémoire, on dit que le fait de porter le délai de trois à six mois pour la reprise de possession est une mesure trop dure à l'endroit des propriétaires, alors qu'on a eu des représentations plutôt contraires de la part des groupes de locataires. Voulez-vous parler là-dessus?

M. **Piché:** Il faut se souvenir que, dès le début, on a dit: Ce qu'il faut d'abord, c'est une politique générale de l'habitation et, dans ce sens-là, on dit: Il y a d'autres propositions plus générales qu'on va vous soumettre, mais qui sont gravées dans notre esprit actuellement.

Quand on dit, par exemple, qu'il ne faut pas empêcher ou qu'il ne faut pas faire en sorte que les nouveaux propriétaires, les gens qui veulent rénover des logements, soient obligés d'attendre six mois ou un an en payant deux logements à !a fois, en ayant deux propriétaires, en vivant dans leur valise, etc., alors que s'il y avait d'autres mesures, peut-être que les locataires délogés pourraient plus facilement trouver du logement temporaire, qui pourrait être créé par le gouvernement. A ce niveau, par exemple, on pourrait utiliser certains logements du Parc olympique. On pense à d'autres mesures qui pourront être prises en concordance avec cela.

M. Tardif: D'accord. Concernant l'accessibilité dont il a été beaucoup question ce matin, je voudrais simplement informer les gens qui sont devant nous, qu'en sus de ces 28 bureaux permanents en province, la régie a 30 bureaux itinérants et que dans la région de Montréal, au cours des douze derniers mois, il y a eu une certaine déconcentration avec l'ouverture d'un bureau à Laval et un autre à Longueuil, et que dans le territoire de l'île même, il y a maintenant cinq bureaux ouverts le soir, un soir par semaine, pour accueillir les demandes des gens qui veulent s'adresser à la régie. Donc, c'est une première amorce dans le but de déconcentrer les activités qui étaient auparavant concentrées au palais de justice.

Evidemment, je suis très sensible au problème plus général de la construction à Montréal et du logement. Certains des faits que vous avez évo-

qués se retrouvent tels quels presque dans notre rapport produit par le ministère des Affaires municipales, qui s'intitule "L'urbanisation dans la conurbation montréalaise", où on sait pertinemment que près de 200 000 personnes, entre le recensement fédéral de 1966 et celui de 1976, ont quitté le territoire de la ville de Montréal pour aller s'installer ailleurs en banlieue, avec les coûts afférents considérables pour la société. Alors, c'est bien évident que diverses mesures doivent être prises pour endiguer cet exode vers la banlieue et, parmi lesquelles, la fiscalité est une mesure importante. Dans ce sens, je disais qu'une des caractéristiques de la réforme, entre autres, dont les détails seront révélés dans le discours du budget, implique notamment l'abolition des surtaxes dans le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, ce qui frappe les immeubles de $100 000 et plus, qui sont des immeubles locatifs précisément, et qui devraient, en tout cas, et Dieu sait qu'il ne faut pas avoir un immeuble très considérable pour atteindre $100 000...

Sur ces mesures et sur celles qui pourraient toucher une politique d'habitation dans son ensemble, j'ai pris bonne note des représentations concernant la restauration. C'est un fait que sur le plan social, on n'a pas accompli grand-chose. Quant aux programmes PAREL, par exemple, programmes de remise en état des logements, avec des subventions de l'Etat, à la fois d'Ottawa, de Québec et de la municipalité, on n'a pas accompli grand-chose si la rénovation amène l'éviction du locataire. Sur ce plan, il m'apparaît évident que ces programmes doivent être pensés.

M. Scowen: M. le Président, avec tout le respect du monde, parce que le temps presse et qu'on ne veut pas retarder les autres, j'ai accepté de restreindre mes questions, mais l'idée de parler de la fiscalité de la ville de Montréal et des changements possibles en ce qui touche la disparition de la population, franchement, je pense que si on peut essayer de restreindre nos interventions aux questions et réponses, je ne sais pas ce que vous pensez, mais...

M. Tardif: M. le Président, je prends acte des remarques du député de Notre-Dame-de-Grâce, mais, ne lui en déplaise, M. le Président, et ne vous en déplaise, les intervenants qui sont devant nous ont soulevé le problème de l'étalement urbain et de ses conséquences.

M. Scowen: Oui, et c'est grave, mais ce n'est pas dans le projet de loi no 107.

M. Tardif: Bon!

M. Scowen: C'est tout ce que__l'ai beaucoup de commentaires là-dessus. C'est tout ce que je vous dis...

M. Tardif: D'accord.

M. Scowen: Si on veut faire un mini-débat sur ces questions, je suis prêt, mais...

M. Tardif: D'accord.

M. Scowen: ... je pense qu'il s'impose de...

M. Tardif: M. le Président, sur ce, je pense qu'il convient de remercier le groupe et de souhaiter qu'il nous fasse part de ses travaux qui pourront nous éclairer.

Merci!

Le Président (M. Laplante): Merci, M. le ministre.

MM. Massicotte, Gilbert, Lefebvre, Piché, les membres de cette commission vous remercient de votre excellent mémoire. Merci!

J'appelle le Comité des citoyens du quartier Saint-Sauveur Inc.

Madame ou monsieur — je ne sais pas lequel représente l'organisme — veuillez identifier votre organisme et les personnes qui vous accompagnent.

Vous avez un maximum de 20 minutes pour faire votre exposé. Si vous le faites à l'intérieur de ça, bravo! cela donnera plus de temps pour une période de questions qui pourrait durer environ 40 minutes.

A vous!

Comité des citoyens du quartier Saint-Sauveur Inc.

Mme Adam (Danielle): Nous représentons tous les trois l'organisme et nous avons chacun une partie à exposer dans le résumé.

Il y a Michel Bédard, Jacques Fiset et moi-même, Danielle Adam.

Je vais peut-être situer le cadre dans lequel nous avons rédigé le mémoire. Pour le Comité des citoyens du quartier Saint-Sauveur, le droit à un logement décent est un droit fondamental inhérent au droit de vivre.

Dans le livre blanc et dans les documents accompagnant le projet de loi, nous constatons que le gouvernement affirme lui aussi le droit au logement.

En légiférant dans le domaine du logement, le gouvernement reconnaît l'aspect social et collectif du logement. La raison et la logique — du moins, nous le pensons — veulent qu'un droit collectif soit protégé collectivement par une loi et défendu collectivement également.

Un peu plus de la moitié des Québécois sont locataires. Dans les villes comme Montréal ou Québec, les trois quarts ou plus de la population sont constitués de locataires, mais la situation actuelle laisse le marché du logement aux mains de l'entreprise privée qui le gère en vue du profit.

On en arrive donc à une contradiction entre les aspirations des locataires qui veulent jouir du droit au logement décent et les aspirations des propriétaires.

(16 h 15)

Le projet de loi ne change pas cet état de choses. Nos revendications, nous en sommes bien conscients, restent dans le cadre du projet de loi. Elles visent cependant à mieux défendre le droit

au logement décent. Le mémoire et le résumé que nous en ferons sont présentés en trois grands chapitres que chacun de nous exposera successivement: d'abord, le contrôle de la hausse des loyers; ensuite, la conservation du stock de logements en location et enfin l'adoption d'un code d'habitabilité.

Je vais passer la parole à Jacques Fiset.

M. Fiset (Jacques): Concernant le contrôle de la hausse du loyer, nous nous sommes d'abord attardés sur la question de l'information parce que, dans le livre blanc on affirmait très fortement qu'on voulait faire une loi qui permette une meilleure information, en tout cas, que l'information ait beaucoup d'importance pour améliorer l'entente entre propriétaire et locataire. De ce côté, nous croyons que l'information c'est bon mais que cela ne règle pas les problèmes. Pour régler les problèmes, il faut s'attaquer aux mécanismes. C'est pour cela que nous avons une partie un peu plus élaborée sur les mécanismes.

Partant de l'idée, donc, que le logement décent est un droit de base et qu'il doit être défendu par la société, au lieu d'un mécanisme tel que nous l'avons et tel que le propose la loi 107, à savoir que c'est le locataire qui doit contester une hausse du loyer, ce qui est une démarche négative, une démarche de contestation, nous exigeons plutôt une démarche du propriétaire, qui devient une démarche positive par laquelle le propriétaire doit se justifier auprès de la régie pour hausser le loyer.

Notre revendication se lit comme suit: Que ce soit le propriétaire qui ait à faire une démarche positive auprès de la régie pour demander une hausse de loyer. Si on reconnaît vraiment le droit du locataire, la société protégera ce droit sans que cela repose uniquement sur l'initiative du locataire. Si, vraiment, on veut défendre son droit, il ne faut pas que cela porte uniquement sur ses épaules.

Troisième aspect du contrôle de la hausse du loyer, ce que nous avons appelé le contrôle du loyer de base. Si on arrivait à bien contrôler la hausse du coût du loyer, cela ne serait pas encore suffisant pour arriver à une justice dans le domaine du loyer parce que, même si on gelait certains loyers actuels, ce serait encore une injustice.

On voudrait donc qu'il soit possible, si on reconnaît toujours le droit au loyer décent comme étant une chose essentielle, pour un locataire de demander une révision de son loyer de base, s'il juge que le loyer de base est déjà une surestimation du loyer qu'il paie actuellement. C'est à cet effet qu'on a une recommandation: Qu'un mécanisme de recours en fixation d'un loyer de base soit accessible à tout locataire qui le désire. Si on ne peut pas arriver à toucher le loyer de base, on ne fait que ralentir d'une façon ou de l'autre l'exploitation; il y a déjà de l'exploitation pour certains loyers qui sont trop élevés.

Mme Adam: Pour ce qui concerne la conservation du stock de logements en location, il est certain que nous nous réjouissons de voir ce souci de conservation des logements présent dans le projet de loi. Cette conservation des logements peut se faire en agissant sur deux variables au moins: la qualité du logement et la quantité des logements.

Dans un premier temps, voyons ce qu'il en est du maintien et, si possible, de l'amélioration de la qualité des logements. Pour évaluer cette qualité, il faudrait un code. A l'article 29 du projet de loi, on propose quelques normes mais elles sont assez vastes et très floues; elles peuvent donc tout justifier. Parmi ces normes, nous retrouvons même la détérioration de l'apparence architecturale et la détérioration du caractère esthétique. Nous l'avons compris comme une norme négative. Pour nous, ce sont des préoccupations dignes, peut-être, des Beaux-arts ou du Tourisme, mais qui n'ont rien à voir avec le droit au logement. Nous exigeons donc un code d'habitabilité clair et précis; le chapitre suivant traitera en détail de ce code dans son contenu.

Il ne suffit pas, pour maintenir la qualité d'un logement, d'être capable de l'évaluer en regard d'un code inexistant, rappelons-le. Il faut encore et surtout que le propriétaire soit efficacement contraint de maintenir la qualité de ses logements. Rien de tel dans le projet de loi. Pas de code, pas de prévention de la dégradation. Il ne reste pas grand-chose, nous semble-t-il, pour maintenir — et ne parlons pas d'amélioration — la qualité des logements. Non seulement nous exigeons un code d'habitabilité, mais nous exigeons aussi que des mesures sévères et efficaces contraignent tous les propriétaires à maintenir tous leurs logements habitables. Le droit au logement, rappelons-le, est un droit social et le logement est un service essentiel à la collectivité et un droit de cette collectivité. Lorsque ce service ne lui est pas rendu efficacement, la collectivité se doit de défendre son droit. Ainsi, les propriétaires qui ne peuvent ou ne veulent pas entretenir leurs logements doivent se voir retirer ceux-ci. Nous exigeons des mesures permettant la reprise de possession par la collectivité, par expropriation par exemple, de tout logement qui n'est pas maintenu habitable. Ceci est l'essentiel pour la qualité.

L'essentiel, maintenant, de ce qui concerne la quantité des logements, quantité qui concerne évidemment le stock de logements. Nous avons déjà vu qu'il n'y a pas de code pour trancher clairement la question de l'évaluation de la qualité, aucune mesure ne prévient la dégradation. Tout cela mène assez inexorablement à la démolition, donc à la perte de logements. Au chapitre du maintien de la quantité des logements, le projet de loi est en très net recul par rapport au livre blanc. Nous nous sommes demandé quels choix ou jeux politiques ont justifié le retrait de propositions telles que l'autorité unique de la régie sur toute émission de permis de transformation ou de démolition, la soumission d'une municipalité, commission scolaire et organisme public ou parapublic à l'autorité de la régie, l'obligation de tenir une audience publique et d'entendre toute personne désirant s'expri-

mer lors d'une demande de démolition ou de transformation de logements.

Si nous regardons concrètement la situation, à Québec, qui est le plus gros démolisseur? C'est évidemment, directement ou indirectement, la ville de Québec elle-même. Il y a à peine quelques années, M. Lamontagne, alors maire, ne s'en cachait pas. Il a déclaré plusieurs fois son parti pris pour la démolition, le redéveloppement en béton, et cela est allé plus loin qu'une déclaration de parti pris d'ailleurs. Aujourd'hui, prenez le temps de descendre de la colline et, les pieds dans la boue, vous allez constater que les projets sur papier, cela fait des vides dans les quartiers. Il y a des pâtés de maisons qui sont entièrement rasés, mais il n'y a rien d'autre à la place et c'est à une administration de ce genre, qui se soucie comme cela du droit au logement, que vous voulez confier l'autorité d'émettre des permis de démolition pour conserver le stock de logements? Dans ses projets de rénovation et de démolition, la ville est grandement aidée en plus par les entreprises et les autres gouvernements. Il n'y a pas un an, M. Canac-Marquis, propriétaire d'une grosse entreprise commerciale, obtenait sans difficulté l'autorisation de démolir huit bons logements après avoir jeté les locataires à la rue et ce, pour construire un édifice commercial qui devait abriter, entre autres, des services de la Société des alcools. Un providentiel zonage rendait tout espoir inutile pour le maintien des logements. Voilà comment est considéré, par la ville de Québec, le droit au logement.

Nous exigeons donc que la régie soit la seule et unique autorité habilitée à émettre les permis de transformation et de démolition et qu'elle ne puisse transmettre ce pouvoir aux municipalités qui sont les instigatrices ou les complices du plus grand nombre de démolitions. Nous nous étonnons — le mot est faible, en vérité — qu'un gouvernement qui dit vouloir protéger le droit au logement et le stock de logements se situe au-dessus des lois qu'il édicte. Nous pensons que, pratiquement, votre collègue, Mme le ministre Ouellette, pourra vous renseigner longuement sur les méfaits dont sont capables les gouvernements dans le domaine du respect des logements et des quartiers populaires.

Nous exigeons que des mesures forcent le gouvernement à respecter le droit au logement dans ses propres projets. Par exemple, chaque projet pourrait donner lieu à l'étude de plusieurs solutions. Une préférence serait accordée à la solution qui respecte le logement, indépendamment de son coût. Lorsque des logements seraient quand même supprimés, ils devraient être remplacés par des constructions neuves offrant les mêmes avantages au point de vue de la situation, de la grandeur, du coût, etc., et cela avant la démolition. Il n'est pas question d'aller construire un HLM dans le champ, loin de tout, et cela dix ans plus tard.

Enfin, venons-en à l'émission des permis par la régie. Le propriétaire introduit une demande, mais les principaux intéressés, du moins selon le projet actuel, les locataires, n'en seront même pas informés. Le président peut, s'il le juge nécessaire, tenir une audition, mais sur quoi va-t-il se baser pour le juger nécessaire? Il n'y a pas de code, il n'y a pas de mesure qui prévoit la dégradation, il n'y a plus d'indication concernant les auditions.

La collectivité a son mot à dire dans le maintien de la quantité de logements, elle a un droit à défendre, et elle a le droit d'avoir les moyens d'exercer cette défense. Nous exigeons que toute demande de permis de démolition et de transformation fasse l'objet d'une ou plusieurs audiences publiques. Il ne suffit pas d'annoncer cette audience par affichage sur la maison concernée. Y passez-vous souvent, vous, sur la rue Saint-Benoît ou sur la rue Père-Lacombe? Nous exigeons que des audiences publiques soient annoncées dans les endroits stratégiques du quartier ou de la ville. Par ailleurs, le souci du maintien de la qualité du logement anime plusieurs organismes et individus. Ces groupes et personnes doivent pouvoir être tenus au courant de toute demande de permis de transformation ou de démolition. Nous exigeons des mécanismes à cet égard.

Enfin, il est inutile d'informer les organismes et individus s'ils ne peuvent s'exprimer en audience publique. Nous exigeons donc que toute personne ou organisme qui le désire puisse s'exprimer en audience publique sur toute demande de permis de démolition ou de transformation.

Cela n'est qu'un résumé des principales mesures que nous revendiquons pour contribuer encore partiellement à la conservation du stock des logements à location. Il reste donc à aborder le problème du code d'habitabilité.

Le Président (M. Laplante): C'est tout?

M. Bédard (Michel): Il reste une troisième section qui traite du code d'habitabilité. Il peut paraître surprenant d'aborder ce point, alors que le projet de loi n'en parle à peu près pas. Mais c'est précisément là le problème, c'est que le projet de loi passe par-dessus ça, comme si c'était à peu près rien. J'ai pu savoir, ce matin, que les règlements pouvaient contenir des normes d'habitabilité. Maintenant, qu'est-ce qu'elles seront? Est-ce bien sûr que le règlement va en contenir? On se le demande, on a eu l'information ce matin. Cela dénote, si ce n'est pas dans le projet de loi, que ce n'est peut-être pas considéré avec l'importance que cela devrait avoir, cette question du code. Ou on veut en minimiser l'importance, ou on veut reporter les choix politiques qu'il y a en dessous de ça. Ce n'est pas seulement technocratique que d'adopter un code d'habitabilité.

Pour nous, ce qui est clair, c'est que c'est un élément qui est déterminant, vraiment déterminant, dans toute la discussion sur les hausses de loyer et dans les questions de démolition. Quand il n'y en a pas, c'est de l'arbitraire. Evidemment, l'arbitraire du plus fort prédomine, savoir que des gens fassent de belles déclarations et que, finalement, il y ait de petites clauses qui permettent que des normes esthétiques suffisent pour démolir un logement.

Finalement, ce code est un élément, une cause au niveau des hausses et des démolitions, alors il faut absolument l'aborder et pas seulement parler des effets que sont les hausses. Les recommandations qu'on va faire ont été construites à partir d'un bilan assez serré d'une expérience d'un programme de restauration dans Saint-Sauveur. Ce qu'on retrouvait au coeur même de ce bilan, c'est précisément le code d'habitabilité. Vous savez qu'à la ville de Québec, il existe un code. Il est très large, apparemment, on regarde ça et c'est vraiment inoffensif, mais c'est à partir de ça que les résidents ont subi, en moyenne — ceux qui ont eu la restauration — des hausses de 33%. S'il y a une moyenne de 33%, il y en a jusqu'à 150%.

Cela a causé le départ de 40% des gens qu'on a pu visiter pour faire ce bilan. C'est dû à quoi? Au fait que les inspecteurs de la ville ont exigé des travaux qui étaient souvent doublés, peut-être même triplés par rapport à ce que les propriétaires pouvaient s'attendre de faire, de payer. Des exemples, si vous avez des questions là-dessus, on en a, des perles, à vous donner. Cela devenait des normes qu'on imposait d'une façon très arbitraire, très subjective, mais finalement, c'étaient des normes qu'on imposait pour avoir droit aux subventions.

Cette situation de hausses de loyer inabordales, suite à des travaux d'amélioration dans certains logements, a également eu pour effet de causer des hausses généralisées dans tous les autres logements, sans même que le moindre travail y ait été entrepris. Même si cette situation est plus criante dans Saint-Sauveur, à cause des programmes de restauration qui y sont appliqués, c'est la même situation néfaste qui peut se retrouver partout quand on laisse l'arbitraire des plus forts prévaloir, en l'absence d'un code; ou même s'il existe, il existe avec des normes très générales.

Là-dessus, nos propositions, c'est qu'on travaille le plus rapidement possible à un code d'habitabilité, que dans ce code, il y ait des normes précises et claires, de façon à éviter l'arbitraire. Le laisser-aller, c'est de la fausse souplesse. Nous exigeons que ce soit précis et que ce soit la régie qui ait la responsabilité d'appliquer une souplesse, s'il faut en avoir une.

(16 h 30)

Que ce code soit discuté, non pas d'une manière technocratique, mais à partir de choix politiques à faire, soit de rendre les logements conformes à des normes minimales et que ces normes minimales servent de critères dans des décisions sur des démolitions. Un deuxième objectif, c'est de permettre et de favoriser également l'amélioration des logements à un niveau décemment acceptable.

Le Président (M. Laplante): Dernière minute.

M. Bédard (Michel): Et évidemment, contrôler des restaurations de luxe. Je me dépêche. En fonction de ces trois objectifs, ce qu'on propose, c'est que le code se répartisse en trois catégories de normes: Une première, des normes véritablement minimales, touchant l'hygiène, etc. Ces normes seraient rendues obligatoires, peut-être même subventionnées jusqu'à 100%, pour que tous les logements connaissent un minimum de restauration, à l'inverse de ce qui se fait présentement, où il n'y en a qu'un petit nombre et que cela joue sur tous les autres. Finalement, cela servirait de base pour tous les logements qu'on peut rendre conformes à ces normes, qui ne pourront pas être démolis.

Une deuxième catégorie qu'on peut appeler normes de convenabilité, évidemment, cela doit être encouragé, mais la proposition principale qu'on fait à ce niveau, c'est qu'un propriétaire doive obtenir l'accord écrit du locataire avant de pouvoir effectuer ses travaux. Bien sûr, dans la majorité des cas, il va pouvoir y avoir entente avec des petits ajustements. Mais s'il n'y a pas entente, il n'y aura pas entente, parce que le locataire devra payer la moitié, sinon plus, la plupart du temps, pour-ces travaux. C'est au locataire à dire son mot également sinon, cela va à rencontre d'un principe même du projet de loi qui est le maintien dans les lieux. On s'aperçoit que lorsque les locataires subissent des restaurations qu'ils ne sont pas capables de payer, ils sont obligés de foutre le camp.

Et enfin, une troisième catégorie de normes qu'on appelle des normes de restauration de luxe. Il faudrait que le code le précise. Qu'est-ce que c'est que des restaurations de luxe? Et il faudrait que, pour ces restaurations, il y ait l'accord, d'abord, du locataire et aussi l'accord obligatoire de la régie qui, elle, décidera si cela rend ce logement complètement inabordable pour la catégorie de gens qui habitent dans ce quartier.

J'ai terminé. Et disons que, finalement, ce qu'on souhaite surtout, c'est que la loi qui sera adoptée ne soit pas encore un diminutif de ce qu'on avait, par rapport au livre blanc. On s'est aperçu tantôt que cela commençait à descendre, on espère que cela peut remonter un petit peu.

Le Président (M. Laplante): Merci, monsieur. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je remercie les gens qui sont venus nous faire la présentation du mémoire du groupe du quartier Saint-Sauveur.

Il est bien évident que le projet de loi ne contient pas le code d'habitabilité, mais il reste qu'il faut quand même dire que l'article 86 prévoit — les termes ne sont pas là — au paragraphe 4, l'établissement des exigences minimales relatives à l'habitation et à l'entretien d'un logement. Il s'agit véritablement du code d'habitabilité et, au point 5, de définir un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire du seuil en-deça duquel on ne saurait permettre la location d'un logement. Que le groupe appelle le point 4, ce qui est prévu là, un code de convenabilité, on ne se chicanera pas sur la sémantique, mais déjà il est prévu dans la loi deux séries d'exigences, les unes plus fondamentales et les autres, disons, accessoires, souhaitables et désirables et on ne fait pas, j'en conviens, mention d'améliorations dites de luxe.

Ceci dit, ces deux règlements sont en voie de préparation. Ce ne sont pas uniquement des promesses en l'air. Et j'ai annoncé au début des travaux de cette commission qu'ils seraient déposés dès l'étude article par article, en commission, ici, après que le principe de la loi aura été voté en deuxième lecture et après que tous les organismes concernés, comme le vôtre, nous auront fait les représentations. Il me serait paru pour le moins inconvenant d'avoir, à ce stade-ci, le texte même des règlements, alors que nous discutons des questions de principe et que nous pourrions intégrer dans de tels règlements certaines des représentations qui nous ont été faites. Mais je me suis engagé à les déposer lors de l'étude article par article et ce sera fait.

Il m'apparaît également évident que de telles exigences en matière d'habitation devront comporter comme corollaire la révision des programmes de restauration qui, je l'ai mentionné tantôt, ont l'effet secondaire très néfaste d'amener parfois et même souvent l'expulsion des locataires qui ne peuvent plus assumer le nouveau loyer. Sur le plan social, on n'a rien fait et on a même empiré la situation en permettant à des programmes publics, financés à même des fonds publics, d'atteindre de tels résultats. Là aussi, un programme de restauration est en voie d'élaboration au ministère et c'est mon intention de faire en sorte qu'il y ait une certaine simultanéité entre la promulgation des règlements prévus à l'article 86 et l'entrée en vigueur d'un nouveau programme de restauration qui implique le genre de concertation entre locataires et propriétaires qu'on a mentionnée tantôt.

Egalement, M. le Président, j'ai pris bonne note des représentations concernant non pas uniquement le maintien de la qualité du stock de logements, mais aussi de la quantité. Là, évidemment, on s'adresse à tout le problème des démolitions, des changements d'affectation et autres. Pourquoi avons-nous proposé dans ce projet de loi de confier aux municipalités le soin d'appliquer ces règlements? Ce qu'il nous semble, et ceci conformément à la politique gouvernementale, qui est de rapprocher le plus possible les décisions des centres de décisions des usagers, c'est que, finalement, en dernier ressort, je conviens avec les intervenants que la décision de démolir ou de ne pas démolir un immeuble n'est pas uniquement une question d'esthétique, de gabarit, de convenances architecturales ou pas, mais est finalement une décision politique. La tribune politique la plus près des gens où les pressions doivent s'exercer de la part de la population d'un quartier, c'est à l'hôtel de ville. Ce n'est pas au Parlement, à Québec, ou encore devant une régie gouvernementale, en raison précisément du caractère éminemment politique des choix qui peuvent être faits par une collectivité. C'est la raison, en plus évidemment de cette politique gouvernementale de décentralisation, pour laquelle il nous a semblé que le "situs" que le lieu devait en être la municipalité. A défaut pour la municipalité d'agir ou d'avoir un règlement, la régie ou les causes pourraient être entendues par la régie et, par surcroît, toute personne qui ne serait pas satisfaite de la décision prise au niveau municipal pourrait en appeler devant la régie. Il y a donc un recours de prévu devant la régie.

Finalement, les remarques du groupe étaient structurées en trois points. Il y avait celles relatives à la qualité des logements, leur quantité et, finalement, le contrôle des loyers.

Sur la question du contrôle des loyers, qui implique l'inversion du fardeau de la démarche, on a entendu tantôt un groupe d'intervenants, tout juste avant celui-ci, qui nous a dit que, finalement, procéder à cette inversion allait finalement amener devant la régie, bon an mal an, quelque chose comme 900 000 requêtes d'augmentation, puisque c'est à peu près le nombre, un million de logements locatifs qu'il y a au Québec, et que ceci allait probablement causer des problèmes d'administration de nature telle que, finalement, les bienfaits pour à la fois les propriétaires et les locataires n'étaient pas immédiatement évidents. J'aimerais, en tout cas, au cours des questions tantôt, avoir peut-être des indications de la part des intervenants pour savoir s'il n'y aurait pas entre cette solution globale, peut-être selon déjà d'autres intervenants.

On a fait des distinctions entre les types de logements, logements multiples à 15, 20, 50, 100 logements et la relation entre un propriétaire de duplex ou de triplex qui n'est pas la même nécessairement que celle avec une grande entreprise, où il n'y a pas cette relation personnalisée. J'aimerais peut-être entendre les représentations du groupe tantôt et l'assurer, en tout cas, de mon ouverture pour l'examen de son mémoire et des suggestions qu'il nous fera. Merci.

Le Président (M. Laplante): Merci, M. le ministre. M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Je veux vous remercier également de votre mémoire. Il était fort intéressant. Je veux situer votre perspective sur le problème. Est-ce que vous croyez qu'aujourd'hui, en général, nous sommes une population bien logée ou mal logée? Je vous pose la question pour savoir si vous croyez qu'en général, les correctifs et les changements qu'il faut apporter à la situation actuelle ne sont pas une question d'urgence, mais une question de nature à toucher beaucoup de gens ou si c'est surtout une petite partie de la population qui est touchée? En effet, est-ce qu'on est bien logé ou mal logé, ici au Québec, d'après vous autres?

M. Fiset: Si je peux répondre à cela. D'abord, je trouve que c'est une question à laquelle il est difficile de répondre, en général, parce que, quand on répond à cette question, on regarde d'abord son propre logement. Je pense que, si cette loi n'arrive pas à améliorer la situation des plus mal "amanchés" au point de vue du logement, elle ne sert à rien. Nous autres, je pense qu'on est dans un secteur où, au point de vue du logement, on est plus mal "amanchés", si je peux dire.

M. Scowen: D'accord.

M. **Fiset:** Si cette loi ne réussit pas à améliorer, je trouve qu'elle ne sert à rien.

M. **Scowen:** D'accord. J'ai posé la question, parce que vous avez commencé et vous avez répété à maintes reprises que la base de votre présentation était l'idée du droit au logement pour la collectivité, et d'une façon appropriée. C'est une question que j'ai soulevée de temps en temps, mais je ne veux pas aller en profondeur aujourd'hui. Si je comprends votre perspective, en général, vous croyez que le droit au logement, c'est le droit de chaque personne qui habite le Québec. C'est un droit que l'Etat a fondamentalement l'obligation de donner à la population, qu'il y aurait place peut-être pour le secteur privé, les propriétaires privés, mais conformément aux normes que vous proposez et que, finalement, si les propriétaires ne sont pas prêts à accepter de se conformer à ces normes, c'est plutôt l'Etat qui doit prendre la relève pour donner à la population l'habitation à laquelle elle a droit. Est-ce que c'est votre perspective sur le sujet?

Mme Adam: Oui, si ce n'est que ce n'est pas que l'Etat qui peut prendre la relève. Il y a d'autres formules comme les coopératives, qui en sont un exemple. Je pourrais faire la comparaison: Je pense que vous n'accepteriez plus de manger du pain dans lequel vous ne savez pas ce qu'il y a dedans, parce que vous tenez à votre bonne santé. Vous regardez peut-être, sur les boîtes de nourriture, si vous faites parfois le marché, de quoi est composée la nourriture. C'est une exigence.

M. **Scowen:** Je n'ai aucune idée de ce qu'il y a dans le pain que je mange, malheureusement.

Mme Adam: En cette journée des femmes, je vous suggérerais d'y faire attention de temps en temps. On a déjà des mesures de contrôle sévères concernant la santé, parce qu'on a commencé à reconnaître le droit à la santé. Ce n'est pas encore acquis non plus. N'importe qui ne fait pas manger n'importe quoi à la population. N'importe qui ne soigne pas n'importe comment la population. Actuellement, on a encore des situations où n'importe qui loge n'importe comment les locataires, par exemple dans les logements qui ne sont pas soumis à la régie, dans tous les cas où on a affaire à des locataires qui n'ont pas la capacité de se défendre. Il ne faut pas penser que tout le monde est capable et armé aujourd'hui pour aller mener la bataille, sa petite bataille. Si on reconnaît un droit au logement, ce n'est pas à un individu de défendre son petit droit, c'est à la collectivité de défendre ce droit. C'est notre perspective.

(16 h 45)

M. Scowen: Avec les propositions du projet de loi no 107 et les amendements que vous avez suggérés aujourd'hui, est-ce que vous avez l'impression que, au moins, le locataire sera bien protégé?

Mme Adam: Nous espérons qu'il le sera mieux.

M. Scowen: Nous cherchons, je pense, un équilibre entre les droits et les responsailités des locataires et ceux des propriétaires. Avez-vous l'impression que les propositions que vous énoncez ici, ajoutées au projet de loi no 107, seront acceptables par la majorité des propriétaires qui habitent dans votre quartier? Est-ce que ce sont des propositions qui seront, d'après vous, acceptables par les propriétaires des logements du quartier Saint-Sauveur?

Mme Adam: Nous n'avons absolument pas considéré la chose sous cet angle, parce qu'un des points de vue, peut-être, en tout cas — il y a d'autres données — mais on n'a pas le choix d'être locataire; on a le choix d'être propriétaire. Mais on n'est pas obligé d'investir dans le logement, alors que tout le monde a besoin d'être abrité.

M. Scowen: Oui.

Mme Adam: On ne peut pas traiter de la même façon le droit du locataire et le droit du propriétaire.

Le Président (M. Laplante): Si vous voulez, à ce moment-ci, je vais suspendre la séance pour deux minutes environ pour donner le temps aux personnes d'un certain âge qui sont ici de prendre les chaises qui sont libres et d'essayer de s'asseoir quelque part.

La séance est suspendue pour deux minutes.

Suspension de la séance à 16 h 47

Reprise de la séance à 16 h 49

Le Président (M. Laplante): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce, si vous voulez continuer.

M. Scowen: Avant de continuer, j'ai une question à poser au ministre qui pourrait peut-être être intéressante pour Mme Adam ici. Est-ce que vous pensez que quand vous sortirez votre code d'habitabilité, cette salle sera en conformité avec les normes?

M. Guay: M. le Président, il ne s'agit pas du code d'habitabilité; il s'agit de la loi 126 sur les normes minimales de travail.

M. Scowen: On est en dehors de la loi depuis...

M. Tardif: C'est probablement contraire aussi au code énergétique de mon collègue, avec la chaleur qu'il fait ici aussi.

M. Guay: On pourrait au moins la canaliser.

M. Scowen: Madame, pour continuer, dans la section de votre rapport qui touche la quantité de

logements, vous avez parlé de la question d'expropriation, de prévention, de démolition et de transformation mais vous n'avez pas parlé de construction et c'est clair qu'un élément important dans le maintien du contrôle de la quantité de logements, c'est l'élément de construction. Pour ma part, au moins, quand je vous dis que je cherche cet équilibre entre les propriétaires et les locataires, c'est que, jusqu'à nouvel ordre, on est dans un système d'initiatives privées pour la grande majorité de nos logements. Il faut avoir au moins assez d'espace pour que les propriétaires, qui sont souvent des petits propriétaires qui construisent un duplex ou un triplex et, de temps en temps, des personnes qui construisent des immeubles plus grands, aient assez d'espace, assez de liberté, assez d'incitation pour qu'ils ajoutent à notre stock de logements. C'est pourquoi, moi, au moins, je cherche cet équilibre entre les droits du locataire et ceux du propriétaire parce que, finalement, si de nouveaux logements ne se construisent pas, ce sera très difficile de vous accorder, de m'accorder à moi-même ce droit au logement auquel, vous le constatez, j'ai droit. C'est sûr que si on ne fait qu'empêcher les démolitions et encourager les transformations, on n'en aura pas assez; il faut en construire. C'est pourquoi je vous ai posé ces questions et cela m'intéresse toujours de savoir si, avant de présenter vos mémoires, vous avez pensé aux deux côtés de l'affaire que nous sommes ici obligés de considérer. Je ne sais pas si vous avez des commentaires là-dessus.

M. Bédard (Michel): Bien sûr qu'on voudrait bien un bon équilibre, on se situe, on le sait trop, à l'intérieur d'un système de libre entreprise, On le sait, il n'y a pas de problème là-dessus. Mais, finalement, il arrive des situations extrêmement abusives qu'il va falloir corriger. Nous sommes dans un centre-ville. Il y a des gens de banlieue qui possèdent des maisons dans leur coin et je ne peux pas croire qu'au nom du principe de l'entreprise privée on va les laisser détériorer leur maison à l'extrême. Finalement, les hausses de loyers très importantes se produisent. Cela, le projet de loi ne le corrige pas nécessairement beaucoup, parce que le fardeau de la preuve est encore aux locataires et ce sont souvent des gens qui n'ont pas les moyens de se démener dans cette affaire. Il ne faut pas oublier que c'est quand même une patente compliquée que de faire affaire avec la régie. Pour ce qui est de la construction neuve, précisément pourquoi on n'en parle pas par rapport à notre quartier, ce n'est pas que, de manière générale, il n'en faut pas, c'est certain qu'il en faut, c'est absolument certain, mais, dans notre quartier, avec la catégorie de population qui y réside en majorité, et ce sont en majorité de petits travailleurs, chômeurs, assistés sociaux, beaucoup de retraités, ce n'est pas nous qui le disons, on se fonde sur une étude très sérieuse faite par une firme privée même, qui dit que, pour la clientèle de gens dans le quartier, c'est impensable de les voir habiter du logement neuf. Tout ce qu'on peut penser, c'est de sauver des logements, restaurer des logements avec différentes formules. La seule formule qu'on a trouvée adaptée, c'est la formule de coopérative d'habitations, où les gens s'entraident au niveau de la restauration.

M. Scowen: Merci. Une dernière question. Je veux simplement vous demander si vous voulez répondre à la question du ministre. En ce qui concerne le système du contrôle des loyers, j'ai l'impression que nous sommes tous à la recherche d'une formule qui peut être convenable pour tout le monde. La critique qu'on peut apporter à votre suggestion, c'est que si vous demandez à tous les locataires d'avoir l'approbation d'une régie pour chacune des augmentations de loyer, il faut attendre une bureaucratie assez forte. Est-ce que vous avez pensé à cet aspect du problème? Est-ce que vous pensez que l'idée d'avoir un taux général est bonne? Où vous situez-vous dans cette affaire?

M. Bédard (Michel): Il y a deux choses. D'abord, pour ce qui est de la question, je trouve que si on veut réellement arriver à une loi qui soit efficace et que tous les problèmes qui se posent entre locataires et propriétaires soient présentés à la régie, si on veut vraiment arriver à un mécanisme efficace, que ce soit présenté par un propriétaire ou par un locataire, cela va être la même quantité de problèmes qui va arriver au bout. J'ai l'impression qu'on veut retourner cela aux locataires, parce qu'on se dit: Il y a moins de locataires qui y vont. Les propriétaires vont tous y aller. Donc, cela va en faire plus.

Je trouve que quand il y a un problème entre un locataire et un propriétaire, cela fait le même nombre de problèmes; qu'on le considère du côté du locataire ou qu'on le considère du côté du propriétaire, c'est le même nombre de problèmes.

M. Scowen: Je m'adresse à votre définition de l'efficacité. Si je vous comprends bien, votre idée, c'est que toutes les augmentations, pour avoir un système efficace, votre définition, c'est un système dans lequel chaque augmentation pour chaque loyer au Québec sera soumise à une tierce partie par une des deux parties pour approbation? Est-ce que c'est de l'efficacité pour vous parce que, pour moi, c'est assez inefficace?

M. Fiset: C'est pourquoi, dans notre mémoire, on a ajouté, concernant cette démarche positive du propriétaire, une marge, ce qu'on a appelé une marge maximale qui permettrait de relativiser...

M. Scowen: Une minimale marge maximale.

M. Fiset: Je ne le sais pas trop, mais, en tout cas... C'est pour relativiser l'obligation qui serait faite que, pour chaque changement de taux de loyer, il y a une démarche obligatoire. Mais, pour nous, c'est une concession parce qu'ultimement, on désirerait une démarche. Finalement, on trouve que, dans bien des cas, ce à quoi il faudrait en arriver, c'est à un certain gel des taux de loyer; dans notre coin, ce serait...

On a fait cette concession, on l'a faite. C'est pas pire, on a fait quand même la concession pour permettre de relativiser un peu le mécanisme. Mais cette marge, pour nous, quand on dit que c'est une marge maximale, on la voit la plus petite possible.

M. Scowen: Avez-vous l'expérience, jusqu'à maintenant, que les hausses qui sont accordées par ces tierces parties, la commission par exemple, sont justes? Le système de contrôle des loyers par la bureaucratie est-il plus juste, plus satisfaisant pour les locataires que le contrôle des loyers par le marché ou les locateurs, si vous voulez? Est-ce que vous êtes satisfaits jusqu'à maintenant du contrôle, par les fonctionnaires, de ces loyers? Est-ce que ça marche bien?

M. Bédard (Michel): Pas pour autant, mais il est peut-être moins pire; quand il coupe la hausse de moitié, c'est déjà ça.

M. **Scowen:** C'est moins pire.

M. Bédard (Michel): C'est moins pire, seulement moins pire.

M. Scowen: Merci.

Le Président (M. Laplante): Le député de Saint-Hyacinthe.

M. Guay: Une question additionnelle, parce que ce n'était pas très clair quand vous avez posé la question sur la marge minimale ou maximale; c'est quoi la marge?

M. Tardif: C'est quoi la concession?

Mme Adam: On pourrait simplement reprendre une phrase que nous avons à la page 9 de notre mémoire, c'est-à-dire que la régie pourrait déterminer un pourcentage de hausse à l'intérieur duquel la démarche ne serait pas obligatoire pour le propriétaire. C'est le taux. Mais, pour éviter l'assimilation à l'idée de taux à 8%, 10%, nous, on le voit plus faible, on n'a pas employé le même terme. On dit que cette marge serait la plus mince possible, permettant de couvrir uniquement la hausse de dépenses du propriétaire. On pense à l'huile dans le cas de logements chauffés ou des choses comme cela, mais pas du tout pour augmenter sa capacité de profits.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Saint-Hyacinthe.

Une Voix: C'est le système ontarien en d'autres mots.

M. Cordeau: Est-ce qu'il y a plusieurs coopératives d'habitation qui ont été formées dans votre quartier dernièrement?

Mme Adam: Oui.

M. Cordeau: Combien?

Mme Adam: Au moins trois; je dis au moins parce qu'il y en a certainement deux. La troisième, je ne sais pas si elle est considérée comme une seule coopérative ou si elle se répartit en plusieurs coopératives, habitations populaires.

Une Voix: En terme de nombre de logements?

Mme Adam: En terme de nombre de logements, les deux pour lesquelles j'ai la meilleure connaissance atteignent environ 40 logements, entre 30 ou 40, ou vont les atteindre. En fait, c'est le seuil qu'elles se fixent pour rester à un niveau de travail et de relation raisonnable et efficace.

M. Cordeau: Afin de faire face aux coûts, quelles ont été les augmentations que les coopérateurs ont dû assumer l'an passé pour faire face aux besoins et aux dépenses de la coopérative?

Mme Adam: Les augmentations maximales ont probablement été... Je n'ai pas les chiffres, mais très peu ont dépassé $10. La plupart des logements ont connu un loyer égal ou une diminution de loyer par rapport à la situation antérieure.

Pour donner une moyenne, de loyer d'un quatre ou cinq pièces se situe en dessous de $100. Il se situe entre $88 et $95.

M. **Cordeau:** Des locataires ont dû payer 10% d'augmentation. Si le loyer était en bas de $100 et qu'ils ont eu une augmentation de $10, ils ont eu une augmentation de 10%.

Mme Adam: Après restauration totale de tous les logements et de la maison.

M. **Cordeau:** Après restauration.

Mme Adam: Après restauration, oui.

M. **Cordeau:** C'est une chose à préciser, bien sûr.

Le Président (M. Laplante): D'autres questions, monsieur?

Mme Adam: Restauration, en conformité avec les programmes actuels dont on connaît la rigueur.

(17 heures)

M. **Cordeau:** Tantôt, vous avez également parlé du gel des loyers. Vous avez mentionné que ce serait l'idéal. Mais croyez-vous qu'il serait possible aussi d'empêcher le gel de salaire de tous les corps de métier qui doivent faire les réparations dans les maisons? A ce moment-là, s'il y a gel quelque part, il faudrait qu'il y ait un gel dans toute la structure de la société.

M. **Fiset:** Je peux peut-être expliquer plus en détail de quoi il s'agit quand je parle de gel. Il me semble — je parle pour notre quartier, je le

connais, je ne suis pas un spécialiste, je ne suis pas un scientifique, je ne suis pas un sociologue, rien — que dans mon quartier, il y a beaucoup de logements qui sont surévalués. S'il y a un gars qui connaît cela, c'est moi, parce que j'ai cherché longtemps des logements, et j'ai été d'un logement à l'autre souvent. Il y a beaucoup de logements qui sont surévalués et c'est incroyable de voir les différences qu'on peut observer dans l'état même des logements. C'est incroyable.

Je dis qu'il y a beaucoup de logements qui sont surévalués et qu'il y a un pourcentage de profits excessifs que le propriétaire fait sur les logements. Dans ce sens-là, il faudrait d'abord un gel de loyer pour arriver à une certaine justice pendant un certain temps, avant qu'il y ait des...

C'est dans ce sens-là qu'on suggère aussi qu'une mesure devrait être ajoutée dans la loi, pour permettre à un locataire de demander une réévaluation de son loyer de base. A ce moment-là, ce serait plus facile d'accepter la hausse du coût, selon certaines normes, parce qu'il y aurait une réévaluation possible du loyer de base. Actuellement, il y en a qui commencent avec une injustice, en partant, et ils vont être obligés d'accepter de petites hausses. Mais une petite hausse sur une injustice, quand il y a déjà $30 de trop par année, cela devient tannant.

M. Cordeau: Quand c'est déjà trop cher, c'est trop cher.

M. **Fiset:** Oui.

M. Scowen: Simplement pour préciser un point. J'imagine que vous proposez que les propriétaires et les locataires aient le droit de demander rétablissement d'une nouvelle base s'ils croient que la base est trop basse ou trop haute. Cela va dans les deux sens, j'imagine.

M. **Fiset:** Nous défendons surtout les locataires, ici, parce que c'est notre cas. On n'a pas peur que les propriétaires ne soient pas capables de se défendre.

M. Scowen: Je comprends bien, mais cela va de soi, j'imagine, dans votre esprit.

M. Cordeau: Est-ce qu'il y a beaucoup de restauration dans votre quartier?

M. **Fiset:** Tout le quartier est soumis à un programme de restauration. A savoir qu'il s'en fait beaucoup, je ne peux pas vous donner une proportion exacte, cela varie. D'ailleurs, on a de la difficulté à obtenir des chiffres précis de la ville. Quand on en a, c'est souvent des chiffres soufflés. On peut dire qu'à peu près 20% des logements ont connu une restauration. C'est déjà beaucoup, comme on l'a déjà expliqué, à notre avis, compte tenu des normes très exigentes auxquelles ont dû se soumettre les propriétaires pour les faire. On constate qu'environ une vingtaine, je n'avance pas de chiffre plus précis, sont de bonnes restaurations. Ce qu'on constate de plus frappant, c'est que la majorité — je ne veux pas jouer sur les chiffres, non plus — une très grande partie des propriétaires du quartier ne peuvent pas restaurer dans ces conditions. Plusieurs ont déjà mis leur maison en vente parce qu'ils ont fait une demande à la ville et on dit: Je suis prêt à mettre $10 000, $20 000 pour faire réparer ma maison, mais la ville m'en demande $40 000 ou $50 000; ils préfèrent vendre. C'est vraiment une situation horrible.

Quand je parle de cela, tous ceux qui ont restauré sont des propriétaires résidents. Aucun propriétaire extérieur n'a restauré. Ces propriétaires laissent détériorer, vont chercher de l'argent de leurs locataires et tout ce qu'ils attendent, c'est que la ville les oblige à démolir afin qu'ils aient un peu d'argent.

M. Cordeau: Vous dites que c'est la ville, je ne crois pas que ce soit la ville. La ville doit respecter le Code d'habitation. Je crois qu'il y a des normes bien spécifiques, dans les programmes de restauration, que la municipalité doit suivre. Peut-être que M. le ministre pourra expliciter ce point de vue, tantôt. Chez nous, à Saint-Hyacinthe, on a des programmes, des PAQ, et les propriétaires doivent également suivre les normes contenues dans le Code d'habitation.

Le Président (M. Laplante): Dernier intervenant. M. le député...

M. Cordeau: Pour avoir l'aide du gouvernement, ils doivent suivre les normes.

M. Guay: Je suis d'accord avec vous, M. le député de Saint-Hyacinthe, pour avoir l'aide du gouvernement. Ce qu'on souligne à juste titre, c'est que les propriétaires extérieurs au quartier ne veulent pas restaurer, même si le programme est là.

Le Président (M. Laplante): Il ne faudrait pas que ce soit une discussion à deux.

M. Cordeau: C'était ma question suivante. Vous côtoyez les gens, vous côtoyez certainement les propriétaires. Quelles sont les raisons fondamentales qui expliqueraient que les propriétaires ne sont pas plus pressés de rénover?

M. Bédard (Michel): Cela dépend des propriétaires dont on parle. Ceux de l'extérieur ne sont pas intéressés. Les propriétaires-résidents sont intéressés à restaurer. La preuve, ils le font souvent sans demander de permis, etc. Je pense qu'il y a une volonté de restauration dans le quartier. Les locataires aussi veulent la restauration, mais pas n'importe quelle restauration non plus, pas à n'importe quel coût.

Quand vous demandiez un exemple, tantôt vous disiez qu'il y a un code précis, etc. C'est au nom de ce code qu'on voulait obliger, à un endroit, que le comptoir de cuisine ait neuf pieds au lieu de sept, ce qui obligeait à tasser la chambre

de bain, qui grugeait sur le salon, qui grugeait sur la chambre d'à côté et, finalement, ça donnait une augmentation de $10 par mois pendant 30 ans; tout ça pour deux pieds de comptoir de plus. Cela est dans les normes, c'est un inspecteur qui l'a exigé; c'est tombé sur une coopérative et on s'est défendu, mais de tels exemples, on en a à la tonne. C'est là que le code...

M. Cordeau: C'est la bureaucratie qui, à un moment donné, fait ça; c'est que quelqu'un, au lieu de se servir de son jugement, se sert du code et dit: Le code dit ça, vous allez faire ça.

M. Bédard (Michel): C'est à ça qu'on a affaire.

M. Cordeau: C'est peut-être que ça prendrait un peu plus de souplesse, un peu plus de compréhension; mais, quand on a affaire à beaucoup de bureaucratie, c'est ça; le gars a un cahier et il suit le cahier. Il dit: Si je ne le fais pas et qu'un autre inspecteur vient et me prend, moi, je perds mon travail. Alors, le gars suit son cahier et suit sa patente; quand les normes ont été faites dans un bureau à quelque part, c'est ce qui arrive, c'est le citoyen qui paie à la fin. C'est assez dangereux.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Taschereau.

M. Guay: J'espère bien, M. le Président, que le député de Saint-Hyacinthe n'était pas en train de suggérer qu'il ne devrait pas y avoir de normes d'habitabilité.

M. Cordeau: Pas du tout!

M. Guay: Bon...

M. Cordeau: Seulement, parfois — je pense qu'on vous a peut-être rapporté des cas — ça manque un peu de souplesse.

M. Guay: C'est exact. M. le Président, je suis d'autant plus heureux de féliciter les gens qui ont fait le mémoire qu'il s'agit d'un quartier que j'ai l'honneur de représenter à l'Assemblée nationale, le quartier de Saint-Sauveur. Les propositions qui sont contenues dans le mémoire — je tiens à le signaler à la commission parce que je trouve que les membres du comité ont été un peu avares de ce côté — en particulier la dernière partie, lorsqu'on parle de restauration, on en parle d'expérience. Les coopératives d'habitation auxquelles M. le député de Saint-Hyacinthe a fait allusion tantôt, un certain nombre d'entre elles sont des émanations, sinon juridiques, en tout cas de facto, du Comité des citoyens de Saint-Sauveur et ce sont des expériences réelles qui ont été vécues et qu'on vit hebdomadairement, parce que j'en ai vu au bureau de comté, des hausses faramineuses, des loyers passer, à cause de la restauration, de $80 à $140, d'un coup. Je n'ai pas besoin de vous dire que le locataire, dans ce temps-là, s'il n'a pas les moyens de payer — ce qui est généralement le cas — il ne lui reste plus qu'une seule solution, c'est de trouver un autre logement ailleurs, si tant est qu'il peut en trouver.

Dans le mémoire qui nous a été présenté, il y a un certain nombre de choses. D'abord, au cours de l'exposé, on a fait allusion au ministre des Travaux publics et de l'Approvisionnement, Mme Ouellette. Je n'ai pas très bien saisi; voulez-vous dire par là que Mme Ouellette pourrait attester ce qu'est la démolition, parce que c'est une expérience qu'elle a vécue comme député de Hull?

Mme Adam: ...

M. Guay: Non pas que le ministère des Travaux publics, à l'heure actuelle...

Mme Adam: Non, c'est qu'elle, à plusieurs reprises, a déjà signalé combien des programmes d'envergure pouvaient être néfastes dans des quartiers résidentiels et populaires. C'est ce parallèle que je voulais souligner.

M. Guay: Il y a un article qu'on n'interprète peut-être pas de la même façon. Il y aurait peut-être lieu d'en corriger la rédaction. Lorsqu'il est question de l'esthétique, à l'article 29: "Le caractère esthétique ou la détérioration d'apparence architecturale... "; l'interprétation que j'en fais c'est que la régie pourrait interdire la démolition parce qu'un ensemble — que ce soit sur la rue Saint-Hubert à Montréal, la Grande-Allée à Québec où d'anciens gouvernements ont construit le calorifère à la place de résidences victoriennes qui auraient dû être conservées, au moins pour leur apparence architecturale — ne fût-ce que... même s'il n'y avait aucune autre raison. En fait, il y en avait d'autres... Mais, la façon dont j'interprète l'article 29 c'est que c'est une raison qui milite à l'encontre de la démolition et non pas une raison qui milite en faveur de la démolition pour dire: On va se donner un beau quartier bien moderne en rasant tout. Il y a peut-être lieu de le préciser dans l'article 29. C'est une raison de plus pour conserver...

M. Fiset: Dans le quartier, c'est rare que l'on pense à cela, parce que l'on voit plus de raisons dans l'autre sens.

M. Guay: C'est pourquoi je dis qu'il y aurait peut-être lieu de le préciser. Préciser dans quel sens...

Mme Adam: L'alignement des raisons données n'est pas évident. Les unes sont pour, les autres sont contre, dans l'article 29.

M. Tardif: Cela a plutôt, si on me permet, été inscrit dans le sens d'énumérer une raison de plus pouvant justifier de conserver un immeuble qui, sans faire partie des monuments classés, pourrait néanmoins présenter, sur le plan architectural, une continuité avec la trame urbaine d'un quartier.

Mme Fiset: On n'a pas pris de chance.

M. Guay: Quand vous parlez du loyer de base, tantôt, le groupe qui est intervenu avant vous nous a fait une suggestion quant à la définition d'un calcul de ce que pourrait être le loyer de base. Il disait: Une façon de vérifier, ce serait, par exemple, de prendre le loyer au cours des trois années précédentes et de vérifier si l'augmentation du loyer a été dans la moyenne, en-dessus ou en deçà, compte tenu non seulement des augmentations moyennes nationales, mais compte tenu aussi des services qui ont été donnés, des améliorations ou des non-améliorations. Quand vous parlez des loyers de base, c'est ce concept qui est séduisant, mais qui est difficile à cerner, avez-vous une façon d'en faire le calcul à nous suggérer?

Mme Adam: C'est en plein ce qui était prévu dans le livre blanc concernant les loyers des chambreurs, c'est-à-dire une évaluation du service rendu par le logement. Une classification des logements en fonction des services que ces logements rendent, pour éviter d'avoir ce que l'on a actuellement, des logements assez semblables, dont l'un est le double des loyers de l'autre. L'un peut être surévalué et l'autre sousévalué, mais on a cette situation. C'est pour éviter également, même en prenant les trois dernières années, une situation de base injuste: un taudis que l'on loue à $70, c'est trop cher pour un taudis. Même si cela fait trois ans qu'il est loué à $70, c'est trop cher pour un taudis. Les services rendus par un taudis, cela vaut $10 ou $15, je ne sais pas, tandis que les services rendus par un logement qui comporte telle grandeur de pièces, tels avantages, etc., c'est d'évaluer toutes les normes qui peuvent entrer, toutes les variantes qui peuvent entrer dans un logement.

Le Président (M. Laplante): M. le ministre, le mot de la fin.

M. Tardif: M. le Président, j'ai pris bonne note des représentations des intervenants. Maintenant que j'ai eu l'explication quant à la marge ou à la concession qui a été faite et que ceci semble s'apparenter à d'autres représentations que l'on a eues, quant à l'établissement possible du taux fixe que l'on a appelé la formule ontarienne, je pense que j'ai suffisamment d'éléments d'information; j'ai lu en entier le mémoire. Je tiens à féliciter les gens qui sont devant nous pour leur contribution au problème de la qualité des logements et de la conservation du stock de logements. Jusqu'à maintenant, on n'a pas eu tellement, dans nos mémoires, de gens qui se sont attardés à ces questions. On l'a mentionné parfois de façon incidente, alors qu'ici c'est vraiment l'armature essentielle du mémoire, une bonne partie en tout cas, qui est consacrée à ces problèmes et qui sont des problèmes très réels. Nous sommes présentement à travailler à la confection de ces codes de normes minimales et je vous avouerai que ce n'est pas facile, puisqu'on se retrouve devant un dédale de législations, avec le Code national du bâtiment, qui est fédéral, le Code du bâtiment du Québec, qui couvre les immeubles de huit logements et plus, une kyrielle de règlements municipaux, dans certaines villes du Québec: Montréal, Québec, Verdun, notamment, Sherbrooke et peut-être, je ne sais pas, c'est quand même l'infime minorité de municipalités du Québec, sur les 1500 qui ont un code ou un règlement du bâtiment. On se retrouve avec des règlements relatifs aux édifices publics, à l'hygiène publique, à la qualité de l'environnement, le code de plomberie, le code des installations électriques et j'en passe. Si bien qu'il est bien évident qu'à partir du moment où l'Etat dit: Pour qu'un logement soit mis sur le marché de la location, il devra remplir les exigences minimales, on ne saurait prendre tels quels ces codes, quels qu'ils soient, puisque bon nombre d'entre eux contiennent des normes qui sont vraiment au-delà de ce seuil ou ce plancher.

(17 h 15)

Alors, nous y travaillons présentement et, comme je l'indiquais à l'autre groupe qui vous a précédé, il m'apparaît important — ou c'était plutôt dans mon intervention — de faire en sorte que les programmes actuels de restauration soient révisés pour, justement, éviter, d'une part, les évictions, de faire en sorte que les restaurations puissent s'accomplir à la satisfaction à la fois des propriétaires et des locataires, ce qui suppose une entente entre les parties — c'est cela, rien de plus, rien de moins que cela — et que les deniers publics, en tout cas, ne servent pas, ne produisent pas des évictions, mais ne servent pas non plus à augmenter indûment les loyers. En tout cas, la partie de subventions de l'Etat ne sert pas ces fins.

Il me reste à remercier le groupe de sa contribution fort importante aux travaux de notre commission.

Le Président (M. Laplante): Mme Adam, M. Fiset, M. Bédard, les membres de cette commission vous remercient de la participation que vous avez donnée à cette commission.

Ligue des propriétaires de Montréal Inc.

J'appelle maintenant la Ligue des propriétaires de Montréal Inc.

Messieurs, si vous voulez vous identifier et identifier le groupe que vous représentez. Il vous reste, malheureusement, trois quarts d'heure d'ici à 6 heures. Si vous voulez faire votre retour ce soir, essayez de condenser cela dans les 45 minutes qui vous restent.

M. Reynolds: Cela va être bien difficile; on a 47 pages de mémoire. Est-ce qu'on peut revenir à 20 heures pour terminer s'il y a lieu?

Le Président (M. Laplante): Là, je ne voudrais pas causer de préjudices, mais c'est vrai que les conditions qu'on nous a... Avancer d'un mémoire...

M. Reynolds: J'aimerais...

Une Voix: On pourrait finir à 6 h 15.

M. Cordeau: Oui, on pourrait aller à 6 h 15, si...

M. Tardif: Si la commission est d'accord, je serais tout à fait d'accord pour aller à 6 heures...

Le Président (M. Laplante): C'est aux membres de la commission de décider.

M. Cordeau: J'accepte la suggestion du ministre.

Le Président (M. Laplante): D'accord.

M. Maranda (Jean-Hubert): Je m'identifie, Jean-Hubert Maranda, conseiller juridique, Ligue des propriétaires de Montréal.

Le Président (M. Laplante): Me Maranda.

M. Maranda: Selon les statistiques, il y a environ 5% de locataires qui s'adressent annuellement à la régie. Certaines personnes ou groupes tendent à nous faire croire que, s'il y en a si peu, c'est parce que beaucoup de locataires ont peur de représailles, certains l'ont même écrit textuellement. Nous croyons le contraire et Statistique Canada, d'ailleurs, nous approuve, parce qu'une enquête sérieuse faite également par Gallup au mois de novembre a démontré — et quand même, c'est sérieux; on se fie là-dessus pour prévoir le résultat des élections — que 95% des locataires...

M. Guay: Le moment du déclenchement des élections!

M. Maranda: ... enfin, mais a démontré que 95% des locataires du Québec sont satisfaits de leurs logements. Alors, cela confirme le chiffre de 5% d'insatisfaits qui se rendent à la Régie des loyers à chaque année. Maintenant, j'aurais aimé que l'enquête se fasse également au nom des propriétaires; demander aux propriétaires: Est-ce que vous êtes satisfaits, vous, de l'état dans lequel vous jugez, dans les cas de propriétaires? Etes-vous satisfaits? Je pense que le résultat aurait été inversement proportionnel, que la plupart des propriétaires auraient dit: Non, nous ne sommes pas satisfaits. Je vous le dis maintenant, mais, malheureusement, on n'a pas fait d'enquête Gallup vis-à-vis des propriétaires. Mais on peut se demander, à ce moment: Comment se fait-il qu'il y ait tant de bruit? Bien, le bruit se fait par les locataires qui, eux, sont organisés. Il y a peut-être 50 personnes qui travaillent à temps plein sur l'île de Montréal, qui sont rémunérées soit par les anciens programmes fédéraux de PIL ou Centraide ou autrement.

Aussi paradoxal que cela puisse vous paraître, les propriétaires ne sont pas organisés et n'ont pas les moyens financiers pour faire connaître leurs points de vue. Par exemple, la Ligue des propriétaires de Montréal a un homme qui répond au téléphone, qui travaille gratuitement, parce que nous n'avons aucune ressource financière. Je sais que c'est paradoxal, cela peut vous surprendre, mais, vu sous cet aspect, les locataires sont beaucoup plus riches que nous et beaucoup mieux organisés. C'est pourquoi vous ne savez pas vraiment, vous ne connaissez pas comment nous réagissons à ces divers projets de loi. D'ailleurs, nous croyons qu'il y a une tendance à favoriser nettement le locataire, dans les lois, depuis quelques années.

Le gouvernement fédéral a créé la loi en temps de guerre, une loi de conciliation ou enfin, de protection du locataire dans des circonstances bien particulières, mais je pense qu'à ce moment-là, cela pouvait se comprendre; c'était légitime, c'était nécessaire. En 1951, lorsque le fédéral s'est retiré, la province de Québec a pris ce champ de législation à son compte et, depuis 1951, cette loi existe au Québec. Elle a souvent été amendée. D'un amendement à l'autre, on s'est rendu compte qu'elle était toujours amendée au bénéfice du locataire. Par exemple, jusqu'à la loi de 1972, le Code du logement ou projet de loi 59, on a tout le temps voulu aider le locataire au détriment du propriétaire, et nous le disons: Cela a toujours été fait au détriment du propriétaire.

Evidemment, le propriétaire n'a jamais pu s'exprimer, parce qu'il n'a jamais été structuré; il n'a jamais eu le moyen; c'est pour cette raison que nous profitons, par nos faibles ressources, de la commission parlementaire. Lorsqu'on a changé la loi en 1974, la loi actuelle qui est devenue le projet de loi no 2, l'amendement au Code civil, on nous présentait cela comme étant une loi qui devait être définitive. C'était dans le projet de la réforme du Code civil; on a demandé aux commissaires qui étaient chargés de la révision du Code civil de présenter, sous prétexte que c'était urgent, leur rapport immédiatement pour en faire quelque chose de définitif. Là, on nous dit: Voici, on va regrouper dans un même tribunal la Régie des loyers et la partie du Code civil qui traite des relations propriétaire-locataire ou, si vous voulez, qui traite des problèmes de logement.

Tout en faisant cela, on en a profité pour gruger encore le peu de droits qui restent aux propriétaires. Nous déplorons que beaucoup d'organismes fassent passer le propriétaire pour un exploiteur et le locataire pour un exploité. Nous croyons que ce n'est pas du tout cela et je pense qu'on ne s'arrête pas suffisamment pour faire la différence de catégories. Quand je dis de catégories, je veux dire ceci: Ce n'est pas un bloc monolithique; vous n'avez pas un bloc monolithique de locataires d'un côté, de propriétaires de l'autre. Quant aux propriétaires, on peut dire qu'il y en a de petits, de moyens et de grands. Quant aux locataires, il y a aussi des différences. Il y a le locataire qui l'est par nécessité; il est jeune, il n'a pas d'économie ou encore, ce sont de vieilles personnes qui ne veulent pas ou ne peuvent pas gérer des logements. Il y a, également, une catégorie de locataires — peut-être plus nombreuse qu'on le pense parce qu'elle ne se fait pas

entendre, mais elle est quand même nombreuse — soit des gens qui ne veulent pas s'embêter à gérer des immeubles, qui trouvent plus payant et moins embêtant de faire des placements en obligations, à s'acheter de l'or ou Dieu sait quoi, mais, souvent, ces locataires sont quand même plus riches que leurs propriétaires.

Le petit propriétaire, qui est-il? C'est un homme qui a acquis un ou quelques logements — je ne m'attarderai pas au nombre de logements, peu importe — c'est souvent le placement de l'économie de toute une vie, non seulement de sa vie à lui. mais de la vie d'un couple, qui a voulu placer son argent de cette façon plutôt qu'autrement; alors, c'est lui qui prend les durs coups lorsqu'il y a des périodes d'inflation ou, encore, lorsqu'on lui impose de garder un locataire indésirable et qu'il ne peut pas s'en débarrasser, parce que les lois de preuve actuelles, l'article 25 de la Loi de la conciliation, sont trop difficiles; alors, c'est lui qui souffre de tout cela.

Nous avons la deuxième catégorie qui est le moyen propriétaire, celui qui, habituellement, a quelques dizaines de logements — peu importe le nombre — et dont la principale occupation est de gérer ses logements. Finalement, il y a les grandes corporations qui, elles, sont souvent étrangères.

Tout cela pour vous dire que nous voulons, lorsqu'on nous présente un texte de loi, qu'on essaie de faire la différence. Je pense que d'après ce que j'ai entendu aujourd'hui, d'ailleurs, on essaie de faire des différences dans la protection qui doit être apportée à chacun. Je résume mon texte; j'en passe beaucoup, parce que je n'ai pas beaucoup de temps.

Une chose qui fait peur aux propriétaires dans ce projet de loi, c'est... Je dois dire en commençant que nous sommes d'accord sur le principe de conserver un stock de logements en bon état. Ce qui nous fait peur, c'est le fait qu'on puisse nous imposer des réparations sans nous garantir de quelle façon nous pourrons payer pour ces réparations.

Nous en arrivons à un point où, avec les augmentations de loyers que nous avons été obligés de demander, nous devons... Prenons le cas de Montréal: on a demandé des augmentations de loyers assez élvées à cause de l'augmentation phénoménale des taxes. Par exemple, une nouvelle taxe a été demandée à la CUM, ensuite nous avons dû demander de grosses augmentations de loyers à cause des taux d'assurances qui sont montés en flèche; nous avons dû demander de grosses augmentations de loyers à cause du prix de l'huile qui monte en flèche et qui ne cesse de monter en flèche, du prix de l'électricité pour ceux qui chauffent à l'électricité. Nous connaissons 15% des augmentations qui s'en viennent pendant trois ans.

Nous croyons donc que nous devrons encore, si on pense simplement au coût du carburant, aux coûts d'entretien qui s'en viennent, être obligés de demander des augmentations de loyers. Mais dans tout cela, que sommes-nous? Nous percevons pour d'autres. Nous percevons pour l'ayatollah pour son huile ou l'Hydro-Québec pour son électricité ou la CUM qui devra doubler ses taxes d'ici 1982, à moins qu'on la renfloue d'une façon extraordinaire.

Nous savons déjà que nous allons être obligés de percevoir pour autrui. Nous sommes des percepteurs déguisés. On n'aime pas cela et ça nous fait peur. Je comprends que cela nous rende bien impopulaires. Le locataire habituellement ne pense pas sous cet aspect-là. Alors, qu'arrivera-t-il? Nous allons arriver à un point de saturation, saturation surtout de la part du locataire qui ne pourra plus payer. On ne pourra pas lui demander de donner ce qu'il n'a pas.

D'autre part, en plus, on va nous imposer de faire des réparations si un commissaire quelconque ou un régisseur quelconque décide que notre maison demande des réparations. Déjà ce n'est pas facile. Vous savez qu'à Montréal, il y a un code du logement. Si un inspecteur passe, que fait-il? Il vous envoie un avis de 30 jours. Vous avez 30 jours pour faire la réparation, sinon, vous passez à la cour no 8, la cour municipale. La cour no 8, c'est une façon déguisée de prendre des taxes, parce qu'il n'y a aucun moyen de défense. L'inspecteur arrive avec son rapport, avec ses photos et que dit-il? Est-ce que oui ou non les réparations étaient faites à telle date?

Comment voulez-vous vous défendre si vous ne les avez pas faites? Dire que vous n'aviez pas d'argent pour les faire, ce n'est pas un moyen de défense à la cour no 8. Et c'est plein à tous les matins. Alors, imaginez-vous, quand on aura le système que vous prévoyez, le système de la Régie des logements! Le régisseur va ordonner n'importe quoi. Qu'est-ce qui va arriver avec le propriétaire? Comment va-t-il être financé?

Evidemment, dans le livre blanc, on parle d'un revenu juste ou équitable, mais où va-t-on prendre l'argent? Le livre blanc ne le dit pas. J'insiste sur les augmentations que nous devrons exiger à l'avenir. Avec les toutes les augmentations de frais d'administration qui s'en viennent, on va être obligés de leur en demander et si on demande des réparations en plus, ils ne pourront pas payer et le propriétaire va être obligé de les faire.

Dans quel état est-il? Il est pris — excusez l'expression — en sandwich avec, d'un côté, le locataire qui ne peut plus payer et, de l'autre côté, l'administration qui le force à faire les changements ou transformations.

Quand on parlait tout à l'heure des armoires de cuisine, c'est très vrai. Je connais beaucoup de gens qui ont voulu faire de la restauration à Montréal. Cela fait douze ans que je fais partie de la Ligue de propriétaires, j'ai rencontré bien des gens, j'ai entendu raconter beaucoup d'expériences de la part des membres. Les gens, la plupart du temps, refusent de demander la subvention. Vous pouvez avoir une subvention de la ville de Montréal de 25%, jusqu'à concurrence de $2000 par logement, mais les gens se disent: L'inspecteur va passer et je suis capable de mettre $2000. D'accord, il va me donner 25%, cela me fera $2500, mais je sais qu'il va m'en demander pour

$2000, $3000, $4000 ou $6000.

(17 h 30)

Il va entrer et dire: Il faut refaire toutes les armoires de cuisine, il faut refaire le comptoir parce que, quand vous avez cinq pièces, il y a une formule que j'oublie, cela revient à 15 ou 18 pieds carrés de tablettes, pas d'armoire, seulement de tablettes.

Le bonhomme de l'électricité passe et dit: Oui, votre électricité est bonne, sauf que ça prend une fiche directe pour la cuisine. Donc, il faut mettre un circuit simplement pour la fiche de cuisine. Cela s'en va à l'avenant, comme ça. Si on parle de subventions — actuellement, c'est la façon dont ça existe — pour la rénovation, il va falloir repenser à une nouvelle politique de subventions, refaire un code d'exigences dans l'ensemble du Québec — comme on le disait, on est bien d'accord — mais un code minimal. Un code selon lequel les gens vont penser qu'ils seront un peu maîtres de leur logement, que ce ne soit pas le locataire qui leur dicte une conduite, ni l'inspecteur municipal. Que ce soit le propriétaire — après tout, c'est son bien, il veut le défendre, il n'a pas l'intention de le laisser dépérir — qui décide, s'il a $2000 à mettre, ce qui est le plus urgent. Cela ne l'empêche pas de demander conseil. Autrement, quand il ne le fait pas, c'est là qu'on arrive à une situation de taudis, pace que ce n'est plus administrable.

Je vous demanderais de faire attention à cette façon que vous allez prendre pour ordonner les réparations que vous voulez ordonner. Faire un beau texte de loi, c'est beau, ce sont de belles intentions, mais ça ne fait couler l'argent ni dans les poches du propriétaire, ni dans les poches du locataire.

Si vous permettez, nous allons faire quelques commentaires sur certains articles du projet de loi établissant la règle du logement. D'abord, la nomination des régisseurs. Nous remarquons que les régisseurs occuperont un emploi à plein temps pour un mandat de cinq ans. Dans certains cas, il pourront être ingénieurs, architectes, surtout avocats. S'ils s'en vont là pour cinq ans, ils n'auront pas le choix, ils vont laisser leur bureau, ils vont rompre. Ils vont passer cinq ans là, ils auront besoin d'un renouvellement. Qu'est-ce qui arrive? Ils seront tentés de plaire à leur patron pour obtenir leur renouvellement parce qu'ils ne sont pas intéressés à se retrouver dans la rue au bout de cinq ans. Ils n'ont pas l'autonomie nécessaire, parce qu'on leur dit: Laissez votre profession, vous avez 30, 35, 40 ans, laissez votre profession pour cinq ans et, si on veut, on va vous reprendre pour cinq autres années. Qu'est-ce qu'il fait? Il plaît au patron. Vous avez une pension beaucoup plus vite.

Nous pensons que, pour assurer leur indépendance, ils devraient être nommés à vie, comme les juges. Je pense que c'est la seule solution. Pardon?

M. Scowen: C'est correct.

M. Maranda: A la lecture de l'article 11, nous comprenons que les régisseurs ne peuvent pas être les propriétaires, au cas où ça créerait un conflit d'intérêts. En conséquence, qu'est-ce que vous aurez comme régisseurs? Que des locataires. Vous ne pouvez pas avoir de propriétaires, vous allez avoir des locataires.

Le Président (M. Laplante): S'il vous plaît, toute manifestation est interdite en commission parlementaire. Vous pouvez continuer, il reste trois minutes, monsieur, sur vos vingt minutes.

M. Maranda: Est-ce que j'ai parlé si longtemps que cela?

Le Président (M. Laplante): Oui.

M. Maranda: Excusez-moi, je ne m'en suis pas aperçu. Je vais aux conclusions, je vais sauter 40 pages. Evidemment, les conclusions ne s'enchaîneront pas avec ce que j'ai dit, parce que je n'ai pas eu le temps d'en dire suffisamment.

Ce que nous voulons dire à ce moment-là — nous aurions eu besoin d'au moins trois ou quatre heures pour exposer notre mémoire, surtout que je pense que les mémoires ont été présentés, jusqu'à maintenant, en majorité par des locataires et très peu par des propriétaires — c'est que ce que nous procurons à la population, c'est quand même un bien réel, physique, durable. On passe pour des espèces d'entremetteurs comme il y en a dans le commerce, des gens dont le travail est inutile. On n'a pas l'air à réaliser qu'administrer des logements, c'est beaucoup de travail, c'est embêtant, et que nous sommes des gens utiles dans la société. Nous ne sommes pas des exploiteurs. Nous procurons un bien réel aussi nécessaire que la nourriture et le vêtement.

Pour ce qui est des augmentations de loyers, nous pensons qu'il n'y a pas d'augmentation abusive si elle ne résulte pas en un rendement excessif. On veut avoir un rendement normal et je pense qu'il n'y a pas à se casser la tête parce que, au ministère des Affaires municipales, on l'a calculé, c'est tout fait. Il y a un livre qui s'appelle "Principes et concepts généraux en évaluation foncière", qui est publié par le ministère des Affaires municipales, un livre qui a été fait par des gens très versés dans ces sciences et le livre calcule exactement, de la façon la plus juste possible, la détermination du juste prix d'un loyer.

Nous ne demandons pas grand-chose, nous demandons au ministère des Affaires municipales de s'en remettre à ses propres normes pour fixer les loyers. Il ne faut quand même pas oublier que ce n'est pas facile, le gouvernement en a fait des expériences; le gouvernement est obligé de louer les beaux logements — les plus grands, les plus coûteux, j'en conviens — dans les pyramides olympiques, à $850 par mois.

Alors, j'espère que, quand vous regarderez les normes de fixation des loyers, vous consulterez ce que ça a coûté aux pyramides olympiques et ce

que ça va coûter ou encore ce que coûte l'administration des HLM. Les dernières statistiques disent que les HLM... En 1978, l'administration et la construction de certains HLM ont débouché sur un déficit de $52 millions, seulement en 1978. J'ai l'article, M. le ministre, si vous êtes sceptique.

M. Tardif: C'est dans mon budget, je suis très au courant.

M. Maranda: Cela démontre que c'est très difficile à administrer. Comme M. Lévesque l'a dit récemment à Asbestos — je crois que c'est le 2 février — Il va falloir sortir de l'administration des logements publics. Il parlait spécialement des logements pour personnes âgées; les coûts augmentent à une vitesse astronomique et il a dit: Ce n'est pas à nous à faire ça.

Si ce n'est pas à vous à faire ça, donc c'est à nous à le faire; c'est l'un ou l'autre. Mais, si c'est à nous à le faire, il faudrait quand même avoir une possibilité de normes où on puisse le faire décemment, si vous voulez qu'en plus, on ait des logements en bon état.

Maintenant, évidemment, toute cette Régie de logement, d'après nous — nous le disons bien humblement, nous ne voulons vexer personne — jusqu'à maintenant, ça n'a pas amélioré du tout les relations entre propriétaires et locataires. D'ailleurs, quand on voit les gens partir de la Régie des loyers, ils sont "antagonisés", ils se regardent comme des chiens de faïence ou des chats de faïence; mais, actuellement, qu'est-ce que ça donne? Les gens viennent avec des positions de plus en plus diamétralement opposées et nous croyons que nous en arrivons à un résultat où ça fait deux classes de population qui s'opposent l'une à l'autre. Nous pensons revenir à la libre concurrence peut être une bonne solution. D'ailleurs, si on regarde ce qui est arrivé en Scandinavie, en Suède plus précisément, ce sont les associations de locataires qui ont demandé l'abolition de ces régies. Prenez en France, tous les logements étaient régis; maintenant, il y en a seulement 800 000 qui sont régis dans tout le territoire français. Partout où on a fait des régies sévères, l'expérience a été mauvaise, mais, malheureusement, on s'en est aperçu trop tard et on les a enlevées après avoir créé des taudis et des ghettos.

Le Président (M. Laplante): Merci, monsieur. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je remercie Me Maranda de sa présentation pondérée, mais je ne puis m'empêcher, évidemment, de relever un certain nombre de choses et peut-être de lui poser un certain nombre de questions, quitte peut-être à commencer par la fin, puisqu'on a terminé en disant: En Suède, les locataires eux-mêmes ont demandé l'abolition des contrôles; donc, nous devrions abolir les contrôles.

Je pense qu'il convient de s'assurer qu'on compare des choses comparables. En Suède, les coopératives d'habitation possèdent à peu près 30% du stock de logements. Depuis la fin de la guerre, 40% des logements locatifs construits l'ont été par le secteur public ou coopératif. Troisièmement, en Suède, de puissantes associations de locataires existent et négocient collectivement les baux.

C'est vrai que ce sont les associations de locataires qui ont demandé l'abolition du contrôle par la régie d'Etat, mais ceci afin de pouvoir mieux négocier librement avec les associations ou les représentants des propriétaires.

Alors, si on me dit qu'au Québec on est prêt à s'en aller dans une direction semblable, évoluer dans ce sens, ce serait peut-être différent. Mais je pense qu'il faut comparer des choses comparables. On a cité le cas de la France, puis le cas de l'Angleterre dans d'autres mémoires. Encore là, on ne parle pas des mêmes choses. En France, après la guerre, c'était un gel des loyers, il y a contrôle, et contrôle. Ici, on contrôle des hausses abusives, en France, c'était un gel des loyers. Si bien qu'en 1946 les gens consacraient 1 1/2% de leur revenu à se loger; à toutes fins utiles, ils étaient logés gratuitement. C'est vrai que cela a entraîné une détérioration du stock de logements, mais il reste que la France a quand même réussi à combler cette déperdition de logements et à rebâtir, tout en ayant un contrôle, mais un contrôle qui n'était plus un gel, cette fois. Donc, il faut quand même comparer des choses qui se comparent.

Vous nous dites, dans votre mémoire: Bon, écoutez, les HLM... à part cela, l'Etat est un mauvais bâtisseur, un mauvais constructeur. Ecoutez, ce matin, on a eu une intervenante...

M. Maranda: Je m'excuse, mais je n'ai jamais dit cela.

M. Tardif: Bon, en tout cas, que les HLM coûtaient trop cher par rapport à ce que l'entreprise privée produisait. Cela rend mieux votre pensée?

M. Maranda: J'ai mentionné que c'était un déficit de $52 millions.

M. Tardif: Bon, d'accord, on va y arriver à ce déficit, si vous me permettez. Mais, ce matin, une intervenante est venue devant nous pour nous signaler le cas d'un centre d'accueil, rue Sherbrooke, de 318 logements ou pièces, qui a été construit au coût de $17 millions. Si vous faites le calcul...

M. Scowen: La rue Sherbrooke.

M. Tardif: La rue Sherbrooke, c'est bien cela. Ce n'est pas cela que j'ai dit? En tout cas, cela nous donne à peu près $50 000 par unité, et cela a été pourtant construit par l'entreprise privée et non pas le gouvernement. C'est évident qu'il peut y avoir des coûts élevés dans le cas des constructions gouvernementales. D'abord, le gouvernement ne construit pas nécessairement pour une

période de vingt ans, pour se débarrasser d'un logement sur le stock de marché. Il bâtit pour une période assez longue. On comprendrait mal, vous seriez tous les premiers à blâmer l'Etat, si, par exemple, un foyer de personnes âgées passait au feu à cause de normes insuffisantes de ce côté. Je pense qu'il y a des coûts afférents à ce type de logements, c'est normal. Troisièmement, les gens paient, évidemment, là-dedans, un loyer qui est fonction de leur revenu. Alors, les gens qui sont là avec la pension de vieillesse seulement ou avec le supplément de revenu, qui est de $150 de supplément et $180 de pension, ne peuvent pas payer le genre de loyer qui est demandé aujourd'hui par la construction neuve et l'Etat subventionne la différence, le gouvernement fédéral, le gouvernement du Québec et la municipalité pour une part. C'est cela qui constitue ce qu'on appelle le déficit d'exploitation qui s'élève cette année, c'est vrai, à $52 millions que se partagent les trois paliers de gouvernement et qui est une stricte question de justice sociale envers les plus démunis des citoyens et particulièrement les personnes âgées. Il faut dire que c'est pour 25 000 logements, ces $52 millions.

Autre chose: On dit — je vais seulement m'arrêter à l'essentiel, mais il y a un point important qui me touche comme ministre des Affaires municipales — vous autres, vous dites qu'on est des percepteurs de taxes finalement. On perçoit la taxe municipale pour la municipalité, puis on perçoit des frais de chauffage et puis tout cela. Evidemment, on peut dire aussi que vous êtes des courtiers de service, à certains égards, c'est que vous pourriez louer un logement non chauffé, vous le louez chauffé. Je vais vous poser la question suivante, tout au groupe: Est-ce que, finalement, je dois comprendre que vous seriez prêts à dire au locataire quelle est exactement la part de son loyer qui est attribuable aux taxes foncières, quelle est exactement la part de son loyer qui est attribuable aux assurances, la part de son loyer qui est attribuable au chauffage, à l'électricité, aux réparations?

Est-ce qu'on est prêt à lui présenter un bilan en disant: Voici ce que mon immeuble a coûté cette année, il y a dix logements là-dedans — admettons qu'ils sont tous de qualité et de grandeur égale — on divise par dix; votre part, c'est cela monsieur? Est-ce qu'on est prêt à fournir ce genre de données aux locataires?

M. Maranda: M. le ministre, votre réaction ne me surprend pas du tout parce que j'ai résumé quelques pages du mémoire, à peine une sur quatre ou cinq; de toute façon, on avait des conclusions, des solutions de rechange; on n'a pas dit: Abolissez cela comme cela avec rien.

(17 h 45)

Pour en revenir à votre question particulière, on parle aussi dans ce mémoire des fameuses formules RN1, par exemple, qui sont le cauchemar des propriétaires, ils ont une difficulté terrible à faire cela. Nous la remplissons mais il y en a énormément qui la remplissent de peine et de misère, qui ne sont pas capables parce que, tout à l'heure, j'entendais des locataires dire qu'ils ne sont pas des diplômés d'université, mais vous seriez surpris de voir le nombre de propriétaires qui ont travaillé comme des fous toute leur vie et qui ont à peine une scolarité de trois ans; ils ne sont pas capables de la remplir.

On aimerait bien avoir une formule, mais facile. On demanderait même que de temps à autre, quand il y a des élaborations de formules ou de lois ou n'importe quoi, des propriétaires soient invités à dire leur mot. De tout ce projet de loi, nous avons l'impression — je ne parle pas des gens qui sont ici mais des rédacteurs — que ce sont des gens qui n'ont pas l'expérience de posséder des logements locatifs. Nous sentons qu'il y a un manque à quelque part, qu'il y a quelque chose qui ne clique pas; que les gens ne l'ont pas fait ou du moins, il y en a très peu; ils ne savent pas ce que c'est. Cela, c'est bien important parce que le propriétaire est nécessairement en contact avec son locataire. Il faut faire une loi... Que celui qui fait la loi comprenne la position du propriétaire parce que s'il ne la comprend pas, il va "antagoniser" les deux groupes; c'est tout ce qu'il va faire.

M. Tardif: Je prends note de vos suggestions quant à la complexité des formulaires. C'est bien évident que l'administration avec un grand "A", quelle qu'elle soit, peut parfois avoir tendance à fonctionner pour elle-même, c'est-à-dire avoir des fonctionnaires qui font des formules pour d'autres fonctionnaires. Peut-être que l'usager de ces formulaires gouvernementaux, quels qu'ils soient, c'est rendu, vraiment, que pour faire son rapport d'impôt, heureusement qu'il y a H & R Block, comme dit M. Parizeau, mais quand même... Je pense qu'effectivement, il doit y avoir un effort de simplification de ces formulaires. Mais je reviens au fond de la question; peu importe qu'on ait des formules simples ou compliquées ou en trois couleurs ou en quatre dimensions, la question est, finalement, si on dit au locataire... Est-ce qu'on est véritablement prêt à dire au locataire: Voici dans votre loyer la composante de chacun des facteurs d'augmentation. C'est cela, finalement, qui est prévu dans le projet de loi et qui pourrait peut-être enlever une partie de ce que vous appelez l'odieux d'être des percepteurs à partir du moment où on dit: Ecoutez, les taxes, cette année, c'est $300 de plus; il y a trois logements et la part de chacun est de $100. A ce moment-là, il y a véritablement une part qui passe dans les mains du propriétaire mais ce n'est pas du profit; c'est pour les taxes municipales pour lesquelles le compte de taxes est là comme preuve à l'appui.

M. Maranda: Je pense que votre question pourrait être divisée en deux. Il faudrait voir si vous parlez des augmentations de loyer ou de tout le loyer; c'est cela. Vous m'avez dit: Est-ce que vous êtes prêt à dire, dans le loyer, combien passe à l'électricité, aux taxes, etc. Voulez-vous dire que s'il y a un loyer de $300, le prendre globalement et dire: Dans les $300, il y a tant pour ceci, tant pour cela?

M. Tardif: Enfin, on peut imaginer les deux; soit uniquement pour justifier le facteur augmentation — c'est disons une moindre solution — et l'autre qui serait une analyse complète de la composante de chacun, ce qui, je l'admets, est plus complexe.

M. Maranda: Quand j'ai parlé tout à l'heure du livre du ministère des Affaires municipales, je pensais à une formule que pourrait faire le ministère. On voit des évaluateurs qui vont en cour avec ce même bouquin parce qu'il est très complexe, peut-être parce qu'il est très complet. Il ne s'agit pas de demander à nos gens de faire une telle formule. Je parle de la formule qui devra être employée à la future régie, si jamais vous décidez qu'on ne peut pas se passer de ce cancer. A ce moment-là, qu'elle suive vos normes et nous en serons satisfaits. Peut-être qu'il y a eu des abus. Comme quelqu'un le disait ce matin, il n'y a pas plus de propriétaires que de locataires qui sont mauvais. Il y a des abus de part et d'autre. Mais les abus, c'est à peu près 5%; les statistiques sont là pour le dire. Il faut faire attention de ne pas trop légiférer pour 5% tout en pensant à protéger.

Nous vous disons que, si vous voulez nous donner un rendement juste, nous en serons satisfaits. Nous nous en remettons à vos critères, nous les acceptons.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: M. le Président, j'ai deux questions et deux petits commentaires. Ma première question est la suivante: Après avoir été élu, j'ai été frappé de voir que dans mon comté, et ailleurs au Québec, ce que vous avez constaté, les propriétaires du Québec sont très mal organisés. Je continue de me poser la question: Pourquoi? C'est une industrie importante. Si le gouvernement s'intéresse à l'Association des manufacturiers de pâte et papiers ou aux détaillants en alimentation, il n'y a pas de problème pour trouver un groupement organisé qui connaisse un peu le gouvernement. Vous avez présenté ce fait comme si c'était injuste envers les locataires.

Je me pose la question et je vous la pose, non pas pour que vous y répondiez aujourd'hui: Comment se fait-il que dans un domaine où c'est clair que le gouvernement a l'intention et l'obligation d'intervenir d'une façon assez importante, les propriétaires du Québec se trouvent si mal organisés? C'est un commentaire, ce n'est pas une question. C'est peut-être quelque chose dont vous pourrez discuter à l'intérieur de votre propre groupe.

Le deuxième commentaire qui saute aux yeux, c'est que vous avez parlé du libre marché. En effet, si je comprends bien la loi actuelle et le projet de loi qui est devant nous, c'est basé sur le principe du libre marché. En effet, vous avez dit vous-même, M. Maranda, que 95% des baux sont réglés, aujourd'hui, entre le propriétaire et le locataire, sans intervention de l'Etat ou d'un organisme de l'Etat. Nous sommes, en effet, dans une économie de libre marché. Ce que l'Etat a essayé de faire et ce que ce projet de loi essaie de faire d'une façon plus efficace, c'est de régler les cas exceptionnels. Je pense que nous sommes tous d'accord avec cela, même les députés du Parti québécois sont d'accord que nous vivons et que nous voulons continuer de vivre dans un système de logement basé sur l'entreprise privée. Je pense que c'est clair, c'est la base de notre système.

Il me semble qu'il faut accepter que, dans l'offre et la demande de quelque chose qui est aussi essentiel que le logement, c'est essentiel, comme je l'ai dit hier... Pour un propriétaire d'un appartement vide, c'est sérieux, mais pour un locataire, une famille sans logement, c'est désastreux. Mais alors, il incombe à l'Etat d'essayer de prendre une position, de régler ces cas. Je dis non seulement sans logement, mais aussi dans un logement qui n'est pas habitable.

Alors, avec ce petit éditorial, si vous voulez, je veux vous poser deux questions. La première touche la question standard que nous avons posée, je pense, à tout le monde et cela touche la question des deux moyens, des deux systèmes; le système que nous avons maintenant, le système du cas par cas, et l'autre, le système alternatif, qui se trouve dans d'autres pays et les autres provinces, le système qui consiste à établir un taux minimum, un taux normal chaque année, basé sur quelques critères qui seront établis et à dire: Ecoutez, en dessous de 6% ou 5%, tout le monde peut augmenter le loyer.

Une chose qui m'a été dite, que j'ai lue, en effet, c'est que le système actuel a pour effet de faire exactement ce que vous avez décrit, M. Maranda, c'est-à-dire d'accentuer les différences personnelles, les frictions personnelles entre le locataire et le locateur et le système à taux fixe est beaucoup mieux dans ce sens. Si c'est accepté, tout le monde peut lire dans les journaux que cette année, le taux minimum, c'est 6% ou 4% ou 8%. Ce système a tendance à créer moins de frictions, moins d'animosité personnelle entre les deux côtés. La première question que je vais vous poser, au nom du ministre, peut-être, mais en mon nom aussi, c'est: Est-ce que vous pensez que ce système que nous avons du cas par cas, que vous avez critiqué, en effet, pour les exceptions... Je répète: Pour les 5%, est-ce que vous pensez que ce système est mieux qu'un système de taux fixe, général, pour vous autres?

M. Maranda: Je vais essayer de répondre rapidement à tout ce que vous avez dit. Pourquoi nous sommes si mal organisés? Bien, c'est cela, on est dans un cercle vicieux. L'argent, c'est le nerf de la guerre; nous n'avons pas d'argent. Nous n'avons que les cotisations de nos membres. C'est à peine si nous pouvons payer un local, un téléphone, ainsi...

M. Tardif: Excusez, est-ce que le député me permettrait une sous-question? Quand vous dites:

On n'a que les cotisations de nos membres, une question usuelle qu'on demande parfois aux gens qui viennent devant nous: Vous représentez combien de membres précisément?

M. Maranda: Pas autant qu'on aimerait, on ne représente que quelques milliers de membres. On devrait en représenter quelques dizaines de milliers. J'arrive justement à mon point: on a juste l'argent pour fonctionner pratiquement en vase clos. Alors, ce qui arrive on n'a pas le moyens de mettre une annonce dans la Presse ou ailleurs, pour nous faire connaître. C'est pour cette raison que j'ai remarqué que les locataires sont organisés, ils ont différentes sortes de subventions, ils viennent ici. Quelquefois, ils peuvent apporter une étude et même des réponses qui peuvent éclairer une commission comme celle-ci. Mais nous, nous n'avons pas de recherchistes. Nous faisons notre possible avec les moyens du bord. Mais si nous avions des subventions, on pourrait peut-être vous éclairer davantage.

M. Tardif: Je voudrais corriger peut-être une chose. Aucun groupe n'a eu de subvention pour présenter un mémoire ici. Tous sont venus spontanément.

M. Maranda: Excusez-moi, ce n'est pas ce que je veux dire. J'ai eu des subventions pour fonctionner. J'ai mentionné qu'il y a à peu près 50 personnes dans le territoire de l'île de Montréal qui travaillent à temps plein pour les locataires, que ce soit par l'entremise des CLSC ou encore, par l'entremise des différentes organisations. Vous avez le comité Saint-Louis, Côte-des-Neiges, etc., et chacun a une ou deux personnes qui travaillent à temps plein, alors que nous, nous avons une personne pour l'île de Montréal. Alors, c'est ce que je veux dire. Si on avait des subventions de PIL ou de Centraide ou d'autres, nous pourrions fonctionner.

M. Guay: Une sous sous-question là-dessus. Vous avez quelques milliers de personnes. Combien de personnes et de combien sont leur cotisation?

M. Maranda: $18 par année.

M. Guay: Pour combien de milliers de personnes?

M. Maranda: A peu près 5000 à 7000. Je ne suis pas au courant exactement. Il y a toujours une fluctuation dans l'organisme. Est-ce que j'ai répondu à votre question au sujet de l'organisation?

M. Scowen: Alors, c'est plutôt une question pour vous autres. C'est...

M. Maranda: Oui, je le sais. Mais enfin, comme on a la réponse, je voulais vous la donner tout de suite. Maintenant, vous m'avez parlé également du libre marché, parce que vous l'avez mentionné, et j'ai dit: Pourquoi pas le libre marché? Tout à l'heure, les gens ont mentionné qu'ils ont des logements dans leurs quartiers absolument identiques, mais avec des différences de prix qui peuvent aller du simple au double. Ce n'est sûrement pas la loi de l'offre et de la demande qui fait cela, c'est celle de la Régie des loyers. Là, cela devient juste. Vous avez un locataire qui paie beaucoup moins cher, qui est subventionné par son propriétaire, alors que, comme on l'a mentionné tout à l'heure, vous avez un type qui paie deux fois plus cher, donc lui, il enrichit trop son propriétaire. Alors, c'est une des situations que la régie engendre régulièrement. S'il y avait la loi de l'offre et de la demande, le locataire ne pourrait pas trouver un logement si bon marché et celui d'à côté, qui paie le double, n'aurait jamais payé le double. C'est une question d'offre et de demande.

M. Scowen: Mais, M. Maranda, simplement pour préciser. Nous sommes d'accord, je pense, que cette situation ne touche que 5% de tous les locataires du Québec. Sommes-nous d'accord?

M. Maranda: Oui, mais, pour préciser mon exemple d'offre et de demande, me permettez-vous de donner un exemple personnel, quelque chose qui m'est arrivé, pour montrer comment fonctionne la loi de l'offre et la demande? Cela va prendre une minute, si vous voulez.

M. **Scowen:** Après, vous allez répondre à ma question?

M. Maranda: Oui, sûrement.

M. Scowen: Merci.

M. Maranda: C'est aussi un début de réponse à l'autre question. Dans la rue Saint-Denis, en face du Carré Saint-Louis, j'ai fait des rénovations qui m'ont coûté $10 000 par logement; j'en ai rénové exactement quatre. J'ai fait des calculs avant de le faire en me disant que je devais les louer $350 par mois. Si ça avait été dans l'ouest de Montréal, dans certaines rues d'Outremont ou ailleurs, j'aurais pu louer pratiquement le double, étant donné que les logements sont entièrement refaits à neuf et que ce sont de grands logements. Je les ai affichés pendant trois ou quatre mois à $350 et je les ai loués en moyenne $292.

J'ai fait une erreur, j'en prends mon parti; c'est ça la loi de l'offre et de la demande. C'était à moi de ne pas évaluer la capacité de louer, dans ce coin, en face du Carré Saint-Louis, à $350. Que voulez-vous? C'est juste, c'était à moi de ne pas faire l'erreur, c'est tout.

M. **Tardif:** Est-ce de la rénovation faite avec le programme PAREL?

M. Maranda: Non, après analyse, je ne trouvais pas le programme fédéral intéressant.

M. Scowen: Pardon...

M. Maranda: Je n'ai pas fini de répondre à votre question.

M. Scowen: ... j'avais une question à laquelle vous n'avez pas répondu et il y en a une autre que je n'ai pas posée.

M. Maranda: J'y arrive. Vous savez, j'ai eu très peu de temps pour faire mon exposé, mais il y a quand même...

M. Scowen: La question du taux fixe.

(18 heures)

M. Maranda: Justement, vous disiez qu'il y a à peu près 5% des gens qui ont de tels problèmes. Nous, nous disons qu'on devrait subventionner — c'est dans nos conclusions — le locataire. Il y a deux façons de le subventionner: lors du discours inaugural, on a parlé d'un revenu garanti; le journal La Presse a dit que, la première année, ça pourrait coûter $35 millions. D'une part, on a $35 millions ici; si, d'autre part — parce qu'on en vient pratiquement à dire que cette régie du logement existe surtout pour ces 5% de gens — on n'avait pas cette régie, si on avait un autre mécanisme plus simple, plus souple, qui coûte beaucoup moins cher... Cela va coûter — on ne le sait pas, personne ne le sait, parce qu'il n'a pas commencé à fonctionner — quelques millions ou quelques dizaines de millions de dollars par année pour administrer cette affaire, cette régie du logement. Si on prenait cet argent pour subventionner également les locataires qui en ont besoin et les $35 millions de revenu garanti qui pourraient être donnés sous forme d'allocations au logement, on n'aurait plus besoin de se demander de quelle façon on va les augmenter. Ceux qui sont mal pris, les 5%, on les subventionnerait de cette façon.

M. Scowen: Entre les deux maux, le taux fixe et le cas par cas...

M. Maranda: Concernant ie taux fixe, lors de l'étude du projet de loi 59 qui a été présenté en 1972, il a été question de 5% et la commission parlementaire en est venue à la conclusion — à juste titre, je pense — qu'il ne fallait pas faire cela — c'était présidé par Jérôme Choquette à ce moment-là. Les gens, bien qu'on mette des annonces dans les journaux, à la télévision et que ça coûte des millions de dollars, ne suivent pas. On est arrivé à la conclusion que si on dit 5%, le locataire va penser que c'est un droit automatique du propriétaire. Dans beaucoup de cas aussi, le propriétaire va penser qu'il ne peut aller plus loin que 5%, même s'il y a des augmentations de 10%.

Je pense donc qu'à cause de cela le cas par cas est meilleur.

M. Scowen: Merci, il y a une dernière question que je veux vous poser. Je regrette énormément que vous n'ayez pas eu l'occasion de résumer toutes vos propositions. Je les ai lues, mais je pense que ce serait intéressant — si vous en avez l'occasion maintenant — de nous dire au moins, parmi tous les problèmes que vous voyez dans le projet de loi et la loi actuelle... Y a-t-il, d'après la Ligue des propriétaires, deux ou trois de ces problèmes qui lui semblent les plus importants ou les plus mauvais?

Si vous pouvez au moins nous donner les plus importants, cela pourra nous aider, considérant le temps limité dont nous disposons.

M. Maranda: D'accord. Une des choses qui font le plus mal à nos membres — je parle évidemment au nom de nos membres — c'est le principe pratiquement absolu du maintien dans les lieux, tel qu'il est présenté dans la loi.

Nous, nous disons ceci, en résumé: Nous ne sommes pas contre le principe du maintien dans les lieux, mais on dit que tout droit a un corollaire. Le droit au maintien dans les lieux a un corollaire qui est celui de choisir son locataire. On peut imaginer, suivant la loi actuelle, l'exemple suivant: Vous savez que le concubin hérite du droit au logement; le légataire universel, le parent qui reste là, tout cela fait partie du maintien dans les lieux.

Vous pourriez imaginer la petite histoire suivante: Un homme vient de finir la construction de son logement; il loue une première fois à un jeune homme. Ce jeune homme se prend une maîtresse, ça devient une concubine; il s'ennuie, il s'en va, la concubine est dans les lieux, elle a droit au bail. La concubine meurt, elle a un frère, qui est légataire universel; son frère vient habiter le logement avec sa femme et sa belle-mère. Il meurt dans un accident d'automobile avec sa femme; la belle-mère, qui est une parente habitant les lieux, a le droit de rester là...

Une Voix: Elle se trouve un concubin.

M. Maranda: La belle-mère est esseulée, elle se pend un concubin, etc., et si vous poussez l'exemple au paroxysme, vous allez arriver au cas où un homme aura loué une fois un logement à un seul propriétaire et pour une seule année et, 75 ou 100 ans après, on devra démolir l'immeuble et il n'aurait eu le droit de choisir qu'un seul locataire.

Vous savez, actuellement, je pense que notre société est à l'envers. Un homme prend une femme pour la vie, il divorce au bout d'un an; un locataire prend un propriétaire pour un an et le garde pour la vie.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. le député de Notre-Dame-de-Grâce, il reste très peu de minutes. M. le député de Saint-Hyacinthe, c'est à vous.

M. Cordeau: D'accord.

M. Guay: M. le Président...

M. Cordeau: On prendra cinq minutes de plus s'il le faut. Merci.

M. Guay: M. le Président, est-ce que je pourrais poser une sous-question.

M. Cordeau: En autant...

M. Guay: Deux secondes. Le cas que vous soulignez du concubin ou de la concubine qui a lâché l'autre pour la belle-mère, d'après votre expérience, est-ce que c'est un cas qui se produit très souvent?

M. Maranda: On est prêt à faire des concessions; on dit simplement: D'accord, si c'est un droit, le maintien dans les lieux, on va le respecter, mais nous prétendons aussi avoir un droit de choisir un locataire. Parmi les articles que vous avez là, essayons de composer ensemble, parce que, tout ce qu'on veut, somme toute, ce n'est pas mettre un bon locataire dehors. Quand on a un bon locataire, on le garde. C'est simplement se débarrasser des indésirables. C'est cela qui arrive quand le petit propriétaire, surtout celui qui vit dans l'immeuble qu'il loue, est pris avec un indésirable; cela devient épouvantable. Ce sont des chicanes à n'en plus finir et j'ai vu plus d'une fois un propriétaire qui avait une maison, qui avait économisé toute sa vie pour acheter une maison, se faire tellement emmerder par son locataire que c'est lui qui a déménagé. Cela devient une guerre des nerfs et c'est le plus fort qui l'emporte. Nous voulons respecter le droit au maintien dans les lieux, mais on veut aussi respecter le nôtre.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: Sur le même sujet, c'est un propriétaire chanceux parce qu'il aurait pu hériter, c'est-à-dire qu'un légataire aurait pu être une famille avec cinq enfants et il en aurait hérité quand même. Ce n'est pas parce que je suis contre les enfants, mais il a toujours eu seulement deux personnes dans son logis. C'est un propriétaire chanceux.

Maintenant, une autre question plus sérieuse.

M. Maranda: Excusez, ce que je veux dire par là...

M. Cordeau: Une question plus sérieuse.

M. Maranda: D'accord.

M. Cordeau: Qu'arrive-t-il à la cour no 8 à Montréal lorsque votre propriétaire dit qu'il n'a pas assez d'argent, qu'il ne peut pas réparer les lieux? Vous nous avez amenés à la cour no 8 à Montréal et le gars n'a pas d'argent pour réparer, qu'arrive-t-il?

M. Maranda: Il paie une première amende. Après cela, un peu plus tard, il reçoit un deuxième avis. S'il ne paie pas, il a une amende qui va doubler. Après cela, il va recevoir un troisième avis et il va avoir une amende astronomique. Alors, s'il n'a pas d'argent, il est aussi bien de les faire.

M. Cordeau: Les trois amendes totalisent combien?

M. Maranda: Cela peut différer selon les offenses.

M. Cordeau: Dans un autre mémoire, on nous a parlé, on a fait une suggestion selon laquelle le contrôle des loyers sur une construction nouvelle arrive après trois ans au lieu de cinq ans.

M. Maranda: Oui.

M. Cordeau: Selon l'opinion qui a été exprimée, le propriétaire, après trois ans, a fait à peu près les expériences, c'est-à-dire, il a vécu certaines expériences; soit. Il a pu tout louer ses logis, enfin, après trois ans, il serait normal qu'une maison neuve tombe sous le contrôle de la régie. Est-ce que vous pouvez exprimer votre opinion à ce sujet?

M. Maranda: C'est un autre... Vous mentionnez vous-même des exemples. Ce qui arrive, plus cela va, plus on veut gruger le peu qui reste au propriétaire. C'est pour cette raison, qu'il ne se sent plus chez lui. Cinq ans, ce n'est pas tellement dans la vie d'une maison, pour être capable de juger le rapport réel selon la loi de l'offre et de la demande.

M. Cordeau: Vous avez dit aussi tantôt que ce projet de loi grugeait certains droits des propriétaires à part celui-ci, c'est-à-dire, celui-là accorde cinq ans. Il faut être bien juste, il accorde cinq ans. Mais quels sont les droits des propriétaires que ce projet de loi va gruger à part, bien sûr, des obligations de faire des réparations et ainsi de suite?

M. Maranda: Bien, il y a le maintien dans les lieux. Il y a aussi des choses qu'on trouve, on trouve que cela n'a vraiment pas de bon sens au simple point de vue familial. Dans la reprise de possession, par exemple, on dit ceci: Si vous êtes propriétaire d'une maison, dans un logement, c'est à vous, telle maison, tel duplex. Vous pouvez le reprendre encore pour loger, par exemple, votre garçon. Mais si vous êtes un propriétaire dans l'indivision, vous pouvez voir l'exemple suivant. Vous êtes deux personnes, propriétaires de la totalité d'un édifice de 100 logements. Vous n'auriez pas le droit de mettre un locataire à la porte pour loger votre garçon ou votre fille qui se marie, parce que vous êtes dans l'indivision. Vous avez l'obligation de loger 100 étrangers, mais vous ne seriez pas capable de loger votre garçon sous prétexte que vous êtes dans l'indivision. C'est dans ce sens qu'on nous gruge de partout. Si vous lisez le mémoire, vous allez voir qu'il y a plein d'exemples semblables.

M. Cordeau: Est-ce que vous croyez qu'à l'avenir le nombre des petits ou moyens propriétaires va augmenter ou diminuer?

M. Maranda: Non, actuellement, d'après nous, si on passe la loi, telle quelle, ce qui va arriver avec les augmentations dont j'ai parlé au début de mon exposé plus les réparations pour maintenir

un bon stock de logements avec en plus l'inflation qui s'en vient, les petits propriétaires sont déjà étouffés, sont déjà au bout. Ils devront vendre, parce qu'ils ne pourront pas administrer à déficit. Alors, ce qui va arriver, c'est qu'ils vont vendre souvent à des intérêts étrangers ou enfin, à un certain capitalisme — le capitalisme au Québec, c'est un peu synonyme d'étranger; c'est pourquoi je dis cela — qui eux, vont être capables de supporter pendant quelques années une perte de revenus, en disant: Bien, cela ne se peut pas qu'on soit dans une situation aussi bête. Il va falloir qu'un jour, cela se normalise. Mais pendant ce temps, le petit propriétaire va vendre à perte et on continue d'aliéner ce qu'on a de plus fondamental, nos immeubles, après avoir aliéné tout le reste.

Le Président (M. Laplante): C'est tout?

M. Cordeau: Cela va. Il faut penser de permettre à d'autres aussi.

Le Président (M. Laplante): Le député de Taschereau.

M. Guay: M. le Président, pourrais-je inviter Me Maranda à prendre connaissance — c'est celui qui nous a décrit tantôt le scénario du conjoint — je n'en reparlerai pas, parce que c'est assez compliqué — mais il y avait des décès en cours de route, n'est-ce pas?

M. Maranda: Oui.

M. Guay: Il y avait des décès. L'article 1657.4 dit effectivement que l'héritier ou le légataire qui n'habite pas dans l'immeuble si le locataire meurt peut résilier le bail. Mais à l'article 1658.4 ça va plus loin: "Le locateur — ou le propriétaire — peut éviter la prolongation du bail d'un héritier ou d'un légataire qui, sans avoir cohabité avec le locataire décédé, a succédé aux droits et aux obligations résultant du bail..." En d'autres mots, le lien que vous avez fait tantôt en disant que le fait que quelqu'un meurt, conséquemment il se créait un lien avec le légataire et ainsi de suite pendant 100 ans....

M. Maranda: Oui.

M. Guay: ... vous avez escamoté un peu rapidement l'article 1658.

M. Maranda: Je n'ai pas escamoté, monsieur, parce que je dis que cet article-là, c'est un trompe-l'oeil. Si vous voulez, on va en continuer la lecture et on va lire 1658.7: "Le locataire qui reçoit l'avis prévu par les articles 1658.3 et 1658.4 peut, dans les 30 jours, s'adresser au tribunal pour contester le bien-fondé de l'avis..."

M. Guay: Il peut contester le bien-fondé, cela ne veut pas dire pour autant que le tribunal va dire oui.

M. Maranda: Bien voyons!

M. Guay: Vous n'avez pas d'expérience de la Régie des loyers.

M. Maranda: Il va falloir qu'il prouve que c'est un locataire indésirable. Parmi les locataires indésirables, on avait avant, au moins, l'article 25 de la loi de la conciliation qui disait par exemple: Si votre locataire est une source de tracasseries pour vous ou les co-locataires, vous pouvez le mettre à la porte. Aujourd'hui, ce qu'on dit: Le locateur pourra obtenir la résiliation du bail dans les cas prévus par la loi. Les cas qui étaient prévus dans la Régie des loyers ne sont pas reproduits ici. Alors on se demande où sont les cas prévus par la loi.

M. Guay: Je vous ferai remarquer, vous qui semblez avoir l'expérience de la Régie des loyers, que le locataire peut s'adresser à la régie pour contester le bien-fondé. Le fardeau de la preuve, en l'occurrence, n'appartient pas au propriétaire, mais appartient au locataire.

M. Maranda: Je regrette, mais ce n'est pas comme ça.

M. Guay: C'est ce que dit l'article.

M. Maranda: A chaque fois qu'on conteste un bien-fondé d'un avis de reprise de possession ou d'éviction, le fardeau de la preuve revient automatiquement au propriétaire qui doit prouver qu'il a un mauvais locataire.

Une Voix: C'est ça, que voulez-vous!

M. Guay: Vous avez évoqué tantôt le fait... Vous avez qualifié, sans autre nuance, la régie, soit l'actuelle ou soit celle à être créée, de cancer. C'est un jugement assez radical. Est-ce que vous avez déjà mesuré — puisque je présume que si vous la qualifiez de cancer, c'est que conséquemment vous voudriez, comme tout cancer, l'enrayer, c'est-à-dire, en d'autres mots, l'abolir — quelles seraient les conséquences sociales — juste cela — de l'abolition de la Régie des loyers?

M. Maranda: Bon, voici. Nous avons parlé de subventions pour ceux qui en ont besoin. Nous aurions aimé parler également de copropriété. Dans le livre blanc, à la page 52, je ne sais pas, je l'ai dit au hasard, on est tout à fait contre cette forme d'accession à la propriété. Nous croyons, et nous le disons bien humblement d'ailleurs, que les raisons amenées dans le livre blanc ne sont pas très sérieuses ou, à tout le moins, que la balance d'inconvénients penche en faveur de la copropriété. Je pense que, actuellement, on se dit ceci: On a 80% de locataires à Montréal, 50% ailleurs, moyenne 70%. Et là on fait un projet de loi pour essayer de se faire un petit paradis de locataires, on n'y parviendra jamais. Au lieu de changer la situation, de changer la vapeur, pourquoi serait-on d'éternels locataires chez nous? Pourquoi ne pas tout faire pour favoriser l'accès à la propriété? Vous ne le faites pas. Ce que vous faites...

M. Guay: Là-dessus, M. Maranda, est-ce que je peux attirer votre attention, très brièvement, sur un article que j'ai trouvé dans le Time de la semaine dernière, sur les condominiums. Ce qu'on dit là-dedans, on le voudrait pour le Québec, le cas échéant, si on permettait les condominiums ou du moins comme ils sont permis aux Etats-Unis. Je vous cite tout simplement cette phrase: "Buying one's own apartment is still largely an upper income phenomenon, since the mortgage and maintenance can cost as much as 50% more than renting the same space." En d'autres mots, le fait de pouvoir acheter un condominium en copropriété, c'est un phénomène qui appartient à ce qu'on appelle "upper income phenomenon", c'est-à-dire aux gens qui ont des moyens.

M. Maranda: Oui, voulez-vous que...

M. Guay: ... supérieurs à la moyenne, notamment parce que les frais sont de 50% plus élevés. Concrètement, si vous permettez cela, il est très évident que vous diminuez considérablement le stock de logements locatifs, puis les gens qui louent des logements et qui n'ont pas les moyens, eux, d'acheter des condominiums, c'est quand même beaucoup de monde au Québec. Où allez-vous les loger, vous qui dénoncez, par ailleurs, les HLM qui coûtent $52 millions?

M. Maranda: Ce que je ne comprends pas, c'est quand vous dites que je diminue considérablement le nombre de maisons locatives, de logements. Voulez-vous m'expliquer cela?

M. **Guay:** Le fait d'autoriser les condominiums, la transformation de logements locatifs en condominiums automatiquement diminue le stock des logements locatifs.

(18 h 15)

M. Maranda: Oui mais, automatiquement, vous diminuez le nombre de locataires, vous faites des propriétaires.

M. Guay: Oui, mais ils n'ont pas les moyens de devenir propriétaires.

M. Maranda: Oui, mais, justement, dans l'article dont vous parlez, on parle surtout du neuf, du condominium neuf...

M. Guay: Non, non, non. Relisez l'article.

M. Maranda: Je pense que l'auteur aurait dû faire la différence entre le neuf et le vieux. Quand vous arrivez dans le neuf, c'est un fait que vous pouvez payer jusqu'à 60% et plus de plus que sa valeur de construction, à cause du phénomène suivant: habituellement, ce sont de gros immeubles qui sont construits, le constructeur prend une moyenne de six ans avant de tout vendre.

C'est-à-dire que, pendant trois ans, c'est lui qui va être seul à payer les taxes, le chauffage, l'entretien et tout le reste. Il doit nécessairement mettre ça sur son prix de revente. Sur ça, je suis d'accord avec vous; il y a le Tournesol près de chez moi — à Outremont, à Montréal — où il n'y a rien en bas de $60 000 pour un cinq pièces et demie, pour un beau logement, en haut, c'est $120 000. Il est sûr que ce n'est pas une solution, je suis d'accord avec vous, mais moi, je vous dis que vous avez un stock de logements dans les duplex, dans les triplex et autres, à Montréal, qui seraient très facilement transformables en copropriétés, sans frais et, à ce moment, ils pourraient être achetés à un prix raisonnable. Si vous êtes propriétaire de votre logement, ça ne devrait pas, raisonnablement, vous coûter plus cher à administrer que le propriétaire qui le fait.

M. Guay: Cela coûte automatiquement plus cher en impôt foncier...

Le Président (M. Laplante): M. le ministre...

M. **Guay:** ... puisque chaque logement est évalué indépendamment.

M. Grégoire: Je voudrais poser une question, M. le Président, je ne sais pas si j'aurais le consentement.

M. Cordeau: Sans éditorial au début?

M. **Grégoire:** Sans éditorial. Je suis un propriétaire moyen; j'ai écouté vos remarques et je trouve qu'on n'est pas si à plaindre que ça malgré tout, M. Maranda, du moins d'après la description que vous faisiez. L'expérience de la Régie des loyers, je l'ai et je n'ai jamais eu à m'en plaindre trop et je suis allé souvent. Seulement je pense que, au lieu d'arriver et de décrire une situation plutôt alarmiste — situation qui ne l'est pas, je crois — il y aurait peut-être lieu surtout de suggérer des améliorations. Quand vous avez parlé de la formule RN-1, c'est vrai qu'elle est compliquée; mais aussi, il y a ceci; c'est que la formule RN-1, si vous avez un locataire dont le bail se termine dans les six premiers mois de l'année, vous êtes obligé de la remplir le 1er mars; l'année qui va du 1er mars X au 1er mars Y. Si votre locataire a un bail qui se termine dans les six derniers mois de l'année, vous êtes obligé d'en faire une autre en sortant à nouveau toutes les factures du 1er novembre X au 1er novembre Y. Si votre année financière se termine le 31 décembre ou le 31 juin, ça veut dire que vous êtes obligé de préparer trois bilans dans l'année et préparer un bilan, on sait ce que ça coûte; ça, ce sont des dépenses d'administration. Moi, je crois qu'il faudrait suggérer des choses comme celles-là, qui ne dépendent pas de la loi elle-même, mais des règlements imposés par la Régie des loyers.

M. Maranda: Si j'avais eu le temps de lire mon mémoire, vous auriez vu que j'ai beaucoup de suggestions; je suggère même au ministre des Affaires municipales, si la chose est possible, de demander que les comptes de taxes municipales sortent, dans toutes les municipalités du Québec,

dans les premières semaines de janvier, pour que le propriétaire qui envoie son avis sache quel sera le montant de la taxe auquel il aura à faire face, parce qu'actuellement, comme à Montréal, quand il envoie son avis, il ne le sait pas. Alors, les augmentations de taxes, il ne peut les récupérer que l'année d'après.

Lisez-le, vous allez voir que c'est plein de suggestions.

Le Président (M. Laplante): Il est près de 18 h 20, M. le ministre. C'est qu'on doit reprendre à 20 heures...

M. Guay: ...

M. Tardif: M. le Président, justement, sur ce dernier point précis, dire que, avec la réforme de la fiscalité, un des objectifs qu'on voudrait atteindre serait de normaliser l'année financière des municipalités au Québec. Actuellement, l'année financière de toutes les municipalités sauf deux, va du 1er janvier au 31 décembre. Les deux exceptions notoires sont la ville de Montréal et la ville de Québec, dont l'année financière commence le 1er mai pour se terminer le 30 avril. Alors, avec l'entrée en vigueur de la réforme, nous avons fait des démarches pour faire en sorte que les années financières de ces municipalités s'alignent sur celles des autres municipalités du Québec, si bien, que les comptes de taxes parviendraient quelque temps en janvier ou février et pourraient donc être pris en compte dans l'établissement de la demande d'augmentation et du bilan de l'année.

Autre élément, on l'a dit tantôt — je pense que c'est vrai — quand même, même si j'ai à mon budget un montant important pour des logements sociaux, il reste que cela ne représente à peine que 4% du stock de logements au Québec sur les 2 millions de logements qu'il y a et 95% ou 96% sont des logements privés. Je pense que la situation va rester sensiblement la même et que le Québec devra compter sur sa population et sur ses propriétaires pour entretenir, pour maintenir, pour promouvoir, pour développer ce parc immobilier. On est prêt à prendre les mesures nécessaires, tant sur le plan de la restauration que par les programmes qui pourraient permettre l'accession à la propriété et à des formules comme la copropriété. Encore une fois, c'est l'ancien gouvernement qui avait mis un moratoire sur la copropriété et il l'a fait avec raison aussi, compte tenu du fait qu'il y a des problèmes juridiques considérables qui ont été soulevés ou par ces dispositions législatives qui ont été adoptées en 1974 et qui ont été gelées en 1975 et qu'on a reconduites; on a reconduit le moratoire, mais on vise à le supprimer, ce moratoire, à l'intérieur de certaines balises, comme on voudrait et sur lesquelles on aimerait très certainement avoir les commentaires et toutes les opinions éclairées possibles là-dessus.

Egalement, il y a une chose qui serait peut-être intéressante pour les propriétaires que vous êtes, que la loi devant nous va permettre: A l'heure actuelle, un propriétaire dont le locataire déguerpit sans avoir payé deux mois de loyer ou après avoir causé des dommages à la propriété, doit s'adresser à la Cour provinciale avec, évidemment, les frais afférents à une telle démarche et des frais d'avocat, de représentation — ne vous en déplaise, Me Maranda — et se dit: Cela va me coûter $300 pour en récupérer $250, cela ne vaut donc pas la peine.

Or, la loi maintenant va permettre au propriétaie, sans frais, de faire ses représentations devant la régie et d'obtenir le dédommagement. Cela est une mesure importante. J'aurais aimé que votre association souligne aussi ces points-là qui, je pense, vont faire l'affaire d'un bon nombre de propriétaires. Là-dessus, je vous remercie de votre présentation. Même si vous n'avez pas eu le temps de présenter votre mémoire en entier, je l'ai lu en entier et j'en ai pris bonne note.

M. Maranda: Merci.

Le Président (M. Laplante): Merci Me Maranda. La séance est suspendue jusqu'à 20 heures.

Suspension de la séance à 18 h 23

Reprise de la séance à 20 h 18

Le Président (M. Laplante): A l'ordre, messieurs! Reprise des travaux de la commission élue permanente des affaires municipales pour l'étude du projet de loi 107. J'appelle maintenant le groupe de la région de Montréal-Centre du Parti québécois.

Région Montréal-Centre du Parti québécois

M. Loiselle **(Robert):** M. le Président, MM. les membres de la commission, mon nom est Robert Loiselle. Je représente ici ce soir la région de Montréal-Centre du Parti québécois, qui regroupe 17 comtés situés dans le centre et l'est de l'île de Montréal.

Pour nous, le droit à un logement décent est un des droits fondamentaux de tous les citoyens. Or, nous constatons que ce droit est plus difficile à exercer pour les locataires en milieu urbain. Il se trouve que dans notre région 83% des logements sont occupés par des locataires, ce qui constitue vraiment une situation exceptionnelle au Québec et peut-être en Amérique du Nord. Je vous donne comme exemple le reste du territoire du Québec, à l'exception de l'île de Montréal, où le pourcentage de locataires est d'environ 41% ou 42%, soit à peu près la moitié de ce qu'il est dans l'est et le centre de Montréal.

Cette population de locataires située dans notre région n'est pas une population homogène. C'est une population dont les caractéristiques

socio-économiques sont fort variables d'un quartier à l'autre. Il en va de même, d'ailleurs, des logements. On y trouve autant des duplex, des maisons de moins de six logements que des HLM ou des ensembles de grand luxe. Compte tenu de cette diversité, tant dans les différentes catégories de locataires que dans les différents types de logements, nous avons préféré présenter un mémoire et formuler des recommandations qui, à notre avis, concernent l'ensemble des locataires plutôt que de présenter un mémoire ou de formuler des recommandations qui n'auraient concerné qu'une ou quelques catégories de locataires ou de types de logements.

Nous tenons également à signaler que notre organisme ne se préoccupe pas uniquement ou même prioritairement des questions reliées aux logements. Nous n'avons donc pas la prétention de présenter ce soir un mémoire ainsi que des recommandations à caractère scientifique. Notre mémoire et nos recommandations ont été rédigés à partir d'observations ou de commentaires recueillis chez de simples citoyens, et non à partir de données ou d'études plus scientifiques.

Tout d'abord, nous désirons faire connaître à la commission ainsi qu'au ministre des Affaires municipales notre appui quant à l'orientation générale du projet de loi qui a en particulier l'avantage de préciser un certain nombre de règles du jeu concernant les relations qui doivent exister entre locataires et locateurs. Toutefois, nous tenons à préciser que la réglementation qui découlera de cette loi, particulièrement la réglementation prévue à l'article 86, nous paraît avoir autant, sinon plus de répercussions concrètes, particulièrement chez les locataires, que la loi comme telle qui est, finalement, plutôt un cadre juridique.

Cette préoccupation, quant à l'importance que nous attachons à la réglementation, se reflète d'ailleurs dans les six recommandations que nous formulons. Les trois premières de ces recommandations concernent d'ailleurs, en totalité ou en partie, la prochaine réglementation.

Je voudrais regarder avec vous, justement, une par une, chacune des recommandations que nous faisons aux pages 3 et suivantes du mémoire.

La première recommandation est d'ajouter aux fonctions de la Régie du logement, telles que définies à l'article 3, l'obligation de tenir des audiences publiques afin de recevoir les représentations de la population concernant la présente loi ainsi que les règlements prévus à l'article 86 et ce, dès avant l'adoption de ces règlements. De telles audiences publiques nous paraissent être un complément nécessaire à la première fonction de la régie telle que décrite dans le projet de loi et qui est "d'analyser les effets de l'application de la présente loi et de faire au ministre des Affaires municipales les recommandations qu'elle juge utiles".

De même, il nous apparaît souhaitable que le gouvernement, avant d'exercer les pouvoirs de réglementation que lui accorde l'article 86, puisse recevoir, par l'intermédiaire de la régie, les représentations des parties intéressées qui sont les locataires et les locateurs.

Lors de précédentes interventions, le ministre des Affaires municipales a d'ailleurs déclaré, je pense, à ce sujet, que certaines réglementations seraient déposées avant même l'adoption finale du projet de loi.

Disons que c'est déjà un premier pas. Nous nous demandons toutefois si, compte tenu de la relative rapidité avec laquelle les projets de loi sont adoptés, il sera possible quand même au gouvernement et particulièrement au ministre des Affaires municipales de faire un minimum de consultation auprès de la population, soit des individus, soit des groupes intéressés, concernant plus spécifiquement la réglementation à être adoptée.

Nous demandons, comme deuxième recommandation, que le gouvernement fasse adoption d'un code d'habitabilité, l'une de ses priorités en matière d'habitation. Une telle mesure nous apparaît en effet être un complément indispensable au présent projet de loi.

Nous demandons, en troisième lieu, que les règlements prévus à l'article 86 incluant le code d'habitabilité, s'ils sont déjà prêts, soient rendus publics avant l'adoption du présent projet de loi de façon à permettre d'en évaluer la portée et la concordance avec la loi et, s'il y a lieu, d'adopter les modifications nécessaires à celle-ci. Là encore, les raisons que je veux invoquer sont grosso modo les mêmes que celles que j'ai invoquées pour tenter de justifier notre première recommandation.

Notre quatrième recommandation veut que le propriétaire qui désire reprendre possession d'un logement aux fins prévues à l'article 1659 du Code civil, c'est-à-dire pour utilisation personnelle ou utilisation par un proche parent, soit obligé de fournir au locataire le nom et le lien de parenté du futur occupant au moment où il donne l'avis de reprise de possession conformément à l'article 1659. Nous demandons également que copie en soit simultanément envoyée à la Régie du logement; que la régie, dans les 30 jours de la date de la reprise de possession vérifie si celle-ci s'est faite conformément à la loi, et, enfin, que l'ancien locataire puisse être informé des résultats de la vérification.

La raison d'être de cette recommandation est le fait que dans certains cas, et c'est vrai surtout dans le cas de petits propriétaires qui, pour une raison ou pour une autre, soit pour raison de mésentente avec leur locataire, soit pour obtenir plus facilement des hausses de loyer plus fortes que celles qu'ils pourraient normalement obtenir, invoquent à tort ou faussement le motif de reprise de possession pour usage personnel ou pour usage par un proche parent.

Nous respectons ce droit que possèdent déjà les propriétaires de reprendre possession d'un logement dont ils sont propriétaires soit pour leur usage personnel ou pour l'usage de leurs proches parents, mais nous tenons à ce que ce droit soit bien utilisé. Compte tenu qu'il se produit à l'occa-

sion des abus dans ce domaine, nous demandons qu'il y ait un minimum de contrôle qui soit exercé par la régie et que l'ancien locataire ait les informations lui permettant éventuellement d'exercer un recours sous une forme ou sous une autre pouvant, par exemple, aller jusqu'à la reprise de possession de son ancien logement s'il s'avère que la reprise de possession s'est faite sous de fausses représentations.

Cinquièmement, nous demandons que l'article 1656 soit modifié de façon que le propriétaire puisse refuser la sous-location ou la cession du bail pour des motifs raisonnables. Ici, à notre grande surprise, le texte pris à la lettre du projet de loi nous apparaît un recul par rapport à la situation actuelle.

Dans le bail type actuellement existant, le texte prévoit que le propriétaire peut refuser la cession du bail ou la sous-location pour des motifs raisonnables. L'article 1656 se contente d'obliger le propriétaire à communiquer ses motifs au locataire sans préciser que ces motifs doivent être raisonnables. A ce moment-là, le locataire se trouve un peu démuni et également la Régie du logement éventuellement, si le locataire décidait de faire appel de la décision du propriétaire de refuser la cession du bail ou la sous-location, étant donné qu'il suffit au propriétaire de faire connaître ses motifs sans avoir à les justifier. Nous ne voyons pas, à ce moment-là, comment la régie pourrait intervenir.

Notre sixième recommandation demande que la Régie du logement dès l'entrée en vigueur de la présente loi prenne tous les moyens nécessaires pour faire connaître ses droits à la population, ainsi que les services à sa disposition. Par la suite, cette information devrait être maintenue et l'un des moyens appropriés pourrait être l'établissement de mécanismes favorisant des relations permanentes entre la régie et les associations et groupements intéressés aux questions relatives au logement.

Il y a actuellement beaucoup de locataires qui ne font pas valoir leurs droits, soit parce qu'ils ignorent, aussi bête que cela puisse paraître, même qu'ils ont des droits face à leur propriétaire, soit parce qu'ils craignent des représailles du propriétaire ou des conflits avec celui-ci. On peut également noter que l'actuelle Commission des loyers, dans l'information qu'elle transmet à la population, est à tout le moins d'une sobriété exemplaire, en ce sens qu'à certaines périodes de l'année elle se contente de publier des annonces indiquant qu'en fonction d'une période de renouvellement des baux, etc., les intéressés peuvent utiliser ses services. Nous souhaitons que la future Régie du logement fasse plus que donner de l'information que je qualifierais d'information un peu standard, un peu juridique et plutôt utilise le mode de fonctionnement en termes d'information et d'incitation à l'utilisation de ces droits qu'utilisent déjà certains organismes voués à la défense des droits des citoyens.

On pourrait citer par exemple un organisme gouvernemental qui, déjà, bien que ce ne soit pas encore parfait, a fait un bon bout de chemin dans ce sens, à savoir l'Office de protection du consommateur, dont l'information et la publicité non seulement renseignent les citoyens sur leurs droits, mais également les incitent à défendre ces droits et à utiliser les services de l'office des consommateurs pour ce faire.

En terminant, je veux rappeler, comme je l'ai dit au début, que nous sommes d'accord avec l'orientation de la loi, mais que, finalement, nous accordons plus d'importance à la réglementation qui sera éventuellement adoptée en vertu de l'article 86 qu'à la loi elle-même qui, finalement, n'est qu'un cadre juridique général avec certaines règles du jeu un peu plus précises. Je vous remercie.

Le Président (M. Laplante): Merci monsieur. M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je remercie M. Loiselle qui, au nom de la région Montréal-Centre du Parti québécois, qui représente sept comtés de l'île de Montréal, est venu nous présenter ce mémoire. Je ne sais pas si M. Loiselle était présent hier en commission, lorsque j'ai annoncé qu'en effet les règlements étaient en train d'être rédigés. J'ai dit que nous avions décidé, à bon droit, je pense, d'attendre d'avoir reçu tous les mémoires avant d'y mettre la touche finale et que mon objectif était de les déposer devant cette commission, lorsqu'elle se réunira pour étudier le projet de loi article par article, de sorte que, déjà, encore une fois, bien avant leur adoption, bien même avant l'adoption de la loi, la réglementation, dans son ensemble, sera connue. Non seulement celle prévue à l'article 86, mais également les autres règlements prévus en ce qui concerne les différents avis à envoyer, en ce qui concerne les règlements et les normes d'embauche du personnel de la régie, en ce qui concerne la méthode de fixation notamment, toute réglementation — c'est là mon objectif — sera rendue publique.

Quant à la possibilité de tenir des audiences publiques sur la réglementation, c'est-à-dire des audiences soit de cette commission, soit encore de la régie, parce que je crois savoir par votre recommandation un que ce n'est peut-être pas clair: "De même, il nous apparaît souhaitable que le gouvernement, avant d'exercer les pouvoirs de réglementation que lui accorde l'article 86, puisse recevoir, par l'intermédiaire de la régie, les représentations des parties intéressées." Je ne sais pas si la régie est le canal ou le moyen approprié pour tenir de telles audiences, mais soyez assurés là-dessus que nous verrons à étudier cette possibilité, que ce soit par le biais de la régie ou de cette commission, que la réglementation, avant d'être adoptée, fasse l'objet d'une consultation.

J'ai également pris bonne note de certaines recommandations, notamment en ce qui concerne le fait d'ajouter à l'article 1656 que le propriétaire ne puisse refuser la sous-location que s'il a des motifs raisonnables. Cela nous apparaît en effet raisonnable d'introduire un tel qualificatif à cet

article. Il n'y a pas de problème majeur. J'ai aussi pris bonne note des recommandations en ce qui concerne l'information, information que vous décrivez d'une sobriété, entre guillemets, "exemplaire" et que d'aucuns qui sont venus devant cette commission ont qualifié d'excessive, d'inutile et de mauvaise utilisation des deniers publics. Personnellement, je persiste à croire qu'il n'en est rien. C'est même dans la loi qu'on confie à la régie un tel rôle d'information puisque le gouvernement croit que le citoyen informé, les parties informées, en l'occurrence propriétaires et locataires, pourront d'autant mieux exercer leur droit, pourront d'autant moins avoir recours à un tiers pour juger d'un litige pouvant survenir entre les deux, que les règles du jeu seront claires, nettes, connues de tous.

A ce sujet, c'est vrai qu'il arrive des moments de l'année où la régie fait plus de publicité qu'à d'autres moments. Par exemple, à ce temps-ci de l'année, alors qu'on assiste à la période de renouvellement des baux, il y a une campagne de publicité qui est menée; il y en a eu une l'an dernier. L'an dernier, c'était "Le temps est aux baux". Cette année, c'est "Passez le test de la bonne entente"; je ne sais pas si vous avez vu ce formulaire avec une série de questions qui, sous forme de jeu plus qu'autrement, veut passer un certain nombre de messages quant aux droits et pouvoirs.

Mais ce n'est pas la seule façon et les bureaux itinérants de la régie ont aussi pour but d'informer les gens, de les aider à remplir une demande, un formulaire, une formule RN-1, par exemple, dans le cas du propriétaire et ces bureaux itinérants de la régie sont maintenant au nombre de sept dans la région de Montréal, en plus évidemment du siège social de la régie. Il y en a un à Montréal, un à Longueuil. Il y en a cinq dans l'île de Montréal qui siègent, qui sont ouverts un soir par semaine, le mercredi, de 19 heures à 21 heures avec une publicité dans le pourtour immédiat de ces bureaux. C'est donc une autre façon, je pense, d'informer les gens de leurs droits et des procédures à suivre si on veut s'adresser à la régie.

Je pense que toutes ces mesures devraient concourir à l'objectif énoncé dans le projet de loi qui est encore une fois de favoriser une certaine harmonie entre propriétaires et locataires. On a entendu des points de vue diamétralement opposés, mais, finalement, en discutant, surtout après les sessions, avec les gens, les groupes qui étaient ici et en leur posant des questions, on se rend compte que les conflits ou les exemples très réels, les problèmes vécus par les gens ne justifient pas, je crois, la mise sur pied de tout un appareillage vraiment lourd et que, finalement, l'intervention de l'Etat sera justifiée, mais pour l'exception, la très grande majorité des gens réussissant à s'entendre.

Je désire, encore une fois, remercier M. Loiselle. Je ne sais pas si le groupe qu'il représente a eu l'occasion d'entendre les représentations qui nous ont été faites, mais, à plusieurs reprises des gens ont invoqué, devant la complexité de la détermination des loyers, devant le processus qui suppose une analyse cas par cas, devant le fait que cela pouvait entraîner ou enfin détériorer le climat des relations entre propriétaires et locataires, certains ont avancé l'idée d'avoir possiblement un taux fixe comme cela existe en Ontario. Je ne sais pas si, là-dessus, vous avez une idée, de même que sur l'hypothèse, évoquée par certains au cours des travaux de cette commission, d'avoir peut-être deux procédures distinctes: une pour les très grands immeubles, les grands immeubles au-delà d'un certain seuil, et une autre pour les petites unités, duplex, triplex ou autres, où les relations sont forcément moins impersonnelles que dans le cas des grands ensembles. Je ne sais pas si, là-dessus, vous avez des idées ou des commentaires.

M. Loiselle: C'est plutôt une opinion personnelle que j'émets là-dessus. Je n'ai pas la prétention de parler au nom de mon organisme. La possibilité de deux procédures distinctes, une pour les grands ensembles et une pour les petites propriétés ou les petits propriétaires, à première vue, cela m'apparaît valable, en ce sens qu'en général les relations entre locataires et petits propriétaires sont d'un autre ordre que les relations entre locataires et propriétaires de grands ensembles. Je ne connais pas les statistiques ou les données de la régie en ce qui concerne le pourcentage de locataires habitant des grands ensembles qui font appel aux services de la régie par rapport au pourcentage de locataires qui ont des propriétaires possédant des propriétés plus modestes. Mais il m'apparaît évident que les relations étant différentes, les procédures auraient avantage à être distinctes, particulièrement en ce qui concerne les grands ensembles. Je ne connais ni le texte, ni l'esprit de la Loi du recours collectif, mais on pourrait peut-être, pour régler les problèmes se posant particulièrement dans le cas des baux pour les grands ensembles, l'échelle des loyers pour les grands ensembles, envisager un mécanisme qui pourrait s'apparenter à une forme de recours collectif, à ce moment. Cela éviterait la multiplication des plaintes. Cela allégerait également le fardeau de la Régie du logement et cela rendrait justice à un plus grand nombre de locataires.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Je n'ai pas de question à poser à M. Loiselle. Les fidèles se présentent devant le gouvernement dans toute sa splendeur et beauté. Je pense qu'il n'y a pas beaucoup de sérieux. Si M. Loiselle veut vraiment s'intéresser aux préoccupations des locataires ou des propriétaires, il n'a qu'à lire les documents qu'on a reçus et les étudier, prendre 50 pages avec des recommandations assez approfondies. Je regrette qu'il n'y ait rien là-dedans qui, pour moi, semble important. Pour ma part, je préfère laisser les trente minutes qui restent aux députés péquistes, féliciter le Parti québécois de Montréal-Centre, et celui-ci féliciter le Parti québécois. Je vais passer le temps en étudiant les documents qui sont, si vous voulez,

plus approfondis. Je prends note des deux ou trois points qui sont dans ce document et je remercie M. Loiselle de sa présence ce soir.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: Merci, M. le Président. Dans votre mémoire, M. Loiselle, vous faites mention que le pourcentage des résidents locataires dans votre secteur varie de 90% et plus, 94%. Est-ce que pour le mémoire que vous nous présentez ce soir, il y a eu une consultation avec les locataires de votre région? C'est ma première question.

M. Loiselle: Il n'y a pas eu de consultation systématique. En ce qui concerne les données en termes de pourcentage, ce sont des données qui seront facilement vérifiables. Ce sont des données qui ont été recueillies, compilées à même d'autres données contenues dans les rapports de Statistique Canada lors du recensement 1976.

En réponse à votre question, il n'y a pas eu de consultation directe. La préoccupation qui s'est manifestée chez nous, ainsi que les éléments du mémoire et des recommandations, proviennent de suggestions ou de commentaires que des citoyens à titre personnel m'ont faits à moi ou à d'autres personnes qui, oeuvrant avec moi, s'occupent, entre autres questions, de questions d'habitation.

M. Cordeau: Autant de locataires que de propriétaires. Plus de locataires que de propriétaires probablement, parce que, dans votre secteur, étant donné qu'il y a 94% environ de locataires, les commentaires que vous avez recueillis doivent provenir en majorité de locataires.

M. Loiselle: Essentiellement, monsieur, vous avez raison.

M. Cordeau: Bon! Parfait! C'est parce que j'admire les locataires du centre de Montréal pour leur sobriété, leur compréhension face à leurs problèmes concernant le projet de loi no107 car, à la lecture du mémoire présenté par le Front commun des locataires du Montréal métropolitan, c'est une autre chanson tout à fait.

(20 h 45)

Je vais vous lire quelques passages. A la page 1, à l'introduction, on peut lire: "D'abord et avant tout, le projet de loi actuel ne modifie en rien les rapports entre propriétaires et locataires".

Un peu plus loin: "Rien ne garantit le droit au logement dans ce projet de loi". Et, en conclusion, cette association de locataires, c'est-à-dire le Front commun des locataires, dit: "Le Front commun des associations de locataires de Montréal ne peut qu'être très révolté du peu de changements apportés par le projet de loi no 107, un projet de loi que les locataires se sont fait promettre depuis plus de deux ans par le gouvernement provincial et qui devait amener des améliorations importantes dans la défense de leurs droits", et ainsi de suite. Je pourrais vous en lire quatre ou cinq paragraphes de même acabit.

Je tiens à souligner que la modération de vos locataires dans le centre de Montréal, je la trouve très bien, parce que le projet de loi n'est peut-être pas aussi néfaste que le Front commun des locataires du Montréal métropolitain a semblé le démontrer devant cette commission. Je crois que c'est un des premiers groupes que nous avons entendus.

C'était ça que je voulais voir préciser. Je peux vous laisser répondre à ça aussi, donner vos observations, parce que vous méritez certainement des explications.

M. Loiselle: Là-dessus, je pourrais apporter deux précisions, monsieur. D'abord, à la page 1 de notre mémoire, dans l'introduction, on dit bien que ce rééquilibre, fin du quatrième paragraphe, je cite: "Ce rééquilibre constitue un pas de plus vers la véritable reconnaissance".

Nous n'avons jamais prétendu ni dans notre mémoire, ni dans l'exposé que nous avons fait, que la loi comme telle constituait en soi une reconnaissance du droit au logement. Nous avons commencé notre exposé oral tantôt en disant que le droit à un logement décent nous apparaissait un droit fondamental pour tous les citoyens, d'une part. D'autre part, dans le mémoire, nous disons que la loi constitue un pas de plus vers la reconnaissance que nous n'avons pas encore atteinte, que le projet de loi comme tel, à notre avis, ne constitue pas en soi une reconnaissance formelle du droit à un logement décent.

De plus, nous avons également à deux reprises, lors de l'exposé de nos recommandations, mentionné que nous accordions plus d'importance à la réglementation qu'au projet de loi comme tel que nous prenons pour ce que c'est, c'est-à-dire pour un cadre juridique devant orienter la réglementation, mais que c'est finalement l'ensemble des règlements, la réglementation, disons, qui va prévoir les solutions à l'ensemble des problèmes et non pas la loi.

M. Cordeau: Estimez-vous logique que la réglementation soit plus importante que la loi même?

M. Loiselle: Là-dessus, monsieur, c'est tout notre système législatif qui est comme cela. Je n'ai pas la prétention de porter un jugement sur l'ensemble de notre système législatif ce soir.

M. Cordeau: Cela ne serait pas une accusation contre le gouvernement actuel: cela a toujours été comme cela.

M. Loiselle: C'est ce que je dis, monsieur, c'est l'ensemble de notre législation qui est comme cela et je n'ai pas la prétention de porter un jugement. C'est la situation qu'on constate et on considère donc que la réglementation est plus importante que le projet de loi.

M. Cordeau: Ce n'est pas une accusation que je porte en mentionnant que votre mémoire n'est pas aussi accusateur que le mémoire du front

commun des locataires qui, réellement, accuse presque le gouvernement de ne protéger que le propriétaire dans ce projet de loi. Je voulais faire ressortir un peu la portée des deux mémoires, un du front commun des locataires et le vôtre qui représente en majorité les citoyens locataires du centre de Montréal et qui est un peu plus doux.

M. Loiselle: C'est évident.

M. Cordeau: Je voulais faire ressortir cela dans les mémoires de deux organismes à peu près, non pas similaires, mais composés presque exclusivement de locataires parce que vous avez dit tantôt que, dans la région Montréal-Centre, il y a à peu près 90% à 94% de locataires.

Le Président (M. Laplante): Avez-vous d'autres questions, M. le député de Saint-Hyacinthe?

M. Cordeau: Non, pas pour tout de suite.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Taschereau.

M. Guay: M. le Président, je voudrais profiter de cette intervention pour, à l'instar du député de Notre-Dame-de-Grâce, non pas poser des questions, mais m'insurger contre l'attitude insultante qu'il a eue à l'endroit des intervenants. Jusqu'à maintenant, la commission parlementaire a accueilli tous les intervenants avec le même degré de politesse, peu importe leurs origines. C'est dans la tradition des commissions parlementaires de l'Assemblée nationale. Je me souviens, M. le Président, lorsque nous avons étudié la loi 101 en commission et lorsque nous avons entendu les mémoires. J'en faisais partie et nous avons entendu les jeunes libéraux de la région de Québec avec beaucoup de plaisir et avec beaucoup de courtoisie et non pas avec la désinvolture et l'arrogance qu'a manifestées le député de Notre-Dame-de-Grâce en disant: Vous autres, c'est le gouvernement, vous êtes à sa remorque. Ce qui revient à peu près à dire cela.

La région de Montréal-Centre du Parti québécois, dans le passé, s'est présentée à d'autres commissions parlementaires, M. le Président. Elle n'a pas toujours été d'accord avec les mesures gouvernementales. C'est normal et c'est sain en démocratie, et c'est sain au sein de la démocratie même du Parti québécois. La région de Montréal-Centre est collée, les militants de Montréal-Centre sont collés à la réalité de leur milieu; c'est normal qu'ils viennent l'exprimer en commission parlementaire.

Je regrette infiniment que le député de Notre-Dame-de-Grâce qui nous a habitués à une attitude de plus grande gentilhommerie depuis son élection ait sombré bien rapidement, ce soir, dans une arrogance et une suffisance que l'on est habitué à connaître de son chef qui, au fur et à mesure qu'il fait ses tournées du Québec insulte à peu près tout le monde à gauche et à droite. J'aurais pensé que, de sa part, on aurait eu droit à mieux que cela.

Le Président (M. Laplante): Si vous voulez revenir à la pertinence du mémoire, s'il vous plaît, M. le député de Taschereau.

M. Guay: Je suis la pertinence du débat, M. le Président, il s'agit du groupe qui est devant nous, afin de se pencher sur le projet de loi 107. Je termine simplement en disant que dans ce parti il n'y a pas un unique centre de pensée inspiré par la main de Dieu, qui fait tout avaler ensuite par des cruches qui ne demandent pas mieux que d'être remplies, comme c'était le cas au conseil général du Parti libéral, la fin de semaine dernière.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Verdun.

M. Caron: M. le Président, je voudrais poser une petite question. Dans la région de Montréal-Centre, d'après vous, quel est le pourcentage que vous pouvez percevoir de propriétaires ou de locataires qui seraient indésirables, des propriétaires ou locataires qui ne seraient pas faciles d'approche, autant d'un bord que de l'autre? Est-ce que vous avez...

M. **Loiselle:** Sans porter de jugement à savoir...

M. Caron: Non, c'est cela, à peu près.

M. **Loiselle:** Je ne parlerai pas de pourcentage de propriétaires ou de locataires indésirables. Parlons plutôt en termes de conflits ou de litiges ou de problèmes à régler. Comme je vous le dis, je ne sais pas si la Régie des loyers a actuellement des statistiques sur le taux de litiges concernant des locataires de grands ensembles, ni de taux de litiges concernant des locataires ayant des propriétaires qui possèdent des propriétés plus modestes, sauf que l'expérience pratique vécue de moi et d'autres qui avons.. Je suis un locataire parmi d'autres. J'ai un petit propriétaire avec qui je m'entends finalement relativement bien, mais j'ai déjà vécu également dans de grands ensembles. Je sais par expérience personnelle et par l'expérience d'autres qu'on côtoie quotidiennement, de façon générale, que les problèmes sont différents pour les locataires ou pour les propriétaires selon qu'il s'agisse de grands ensembles ou de petites propriétés. De façon générale, également, les problèmes entre locataires et petits propriétaires semblent plus facilement se régler à l'amiable — je dis bien que c'est une perception que j'ai — que les problèmes, les litiges entre des locataires et des propriétaires de grands ensembles.

Je n'ai peut-être pas répondu précisément à votre question en termes de statistiques, je vous donne une perception.

M. Caron: Non, je ne m'attendais pas à une réponse précise, mais on vous demande si vous avez à peu près un pourcentage, des chiffres, parce que cela a été demandé à d'autres. C'est seulement pour essayer d'avoir une vue d'ensemble. Je vous remercie du renseignement.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: Dans Montréal-Centre, est-ce qu'il y a plusieurs coopératives d'habitation?

M. Loiselle: Il y en a un certain nombre, mais disons qu'elles sont...

M. Cordeau: En voie de formation.

M. Loiselle: ... en voie de formation, d'autres ont existé et, finalement, elles sont disparues. Cela semble assez difficile, à Montréal, de mettre sur pied des coopératives d'habitation.

M. Cordeau: Celles qui sont disparues, est-ce que vous en connaissez les causes?

M. Loiselle: Non, pas de façon spécifique. Je n'en connais pas dans le quartier comme tel où j'habite, mais effectivement plutôt vers le Sud de la ville, il y en a déjà qui ont eu des problèmes et je ne connais pas exactement le motif de leur disparition.

M. Cordeau: Dans votre quartier, est-ce qu'il se fait un peu de rénovation?

M. Loiselle: Il s'en fait, en ce sens que le quartier où j'habite, finalement, c'est un quartier...

M. Cordeau: Dans quel quartier habitez-vous?

M. Loiselle: J'habite le plateau Mont-Royal. Il s'y fait de l'entretien, si on peut dire, en ce sens que ce sont, pour la plupart, des petits propriétaires. Ces petits propriétaires sont bien souvent, surtout ceux qui possèdent des habitations, des propriétés en bonne condition. Ils sont intéressés à la maintenir en bonne condition tant qu'ils habitent la propriété.

M. Tardif: Si vous permettez, avant qu'ils quittent, le député de Verdun demandait si on avait une idée du nombre de plaintes par taille de logement. Sur 40 000 causes entendues en 1977 en fixation de loyer, 0,9% étaient pour des édifices d'un logement; 20,8% pour des édifices de deux et trois logements; 37,1% pour des édifices de 4 à 20 logements; 23,3% pour des édifices de 21 à 100 logements et 17,9% pour plus de 100 logements. Si on fait le total, on devrait arriver à 100%.

M. Caron: Cela donne à peu près les chiff resque d'autres ont laissé entendre, à peu près.

M. Tardif: Evidemment, encore une fois, ce n'est peut-être pas une juste répartition du stock de logements, puisque finalement on n'a là que — on l'a cité plusieurs fois — 5% des gens qui s'adressent à la régie et, même à l'intérieur de ces 5%, ce ne sont que ceux qui s'adressent pour des fixations de loyer. Ce qui représente à peu près 50% des demandes, des causes entendues devant la régie.

M. Caron: A part ça, là-dessus, ça peut dépendre des secteurs, question d'âge des propriétés.

M. Tardif: Oui, j'ai des distributions par taille de municipalités également, je ne sais pas si j'ai Verdun, en tout cas...

M. Caron: Merci, M. le ministre.

Le Président (M. Laplante): D'autres questions, M. le député de Saint-Hyacinthe?

M. Cordeau: Non. Est-cequevousavieziterminé, concernant la rénovation, vos informations?

Le Président (M. Laplante): Pas d'autres questions, M. le ministre?

M. Cordeau: Je vous remercie, M. Loiselle, de votre participation à la commission.

Le Président (M. Laplante):M.leministre, le mot de la fin.

M. Tardif: Je n'ai pas d'autres questions ou d'autres commentaires, si ce n'est de réitérer qu'effectivement la réglementation est très importante, particulièrement en matière de code d'habitabilité et que nous sommes en train de travailler à ce code qui doit véritablement être différent, forcément, du Code national du bâtiment, du code québécois et des réglementations municipales. Dès que ce code sera prêt, il sera rendu public et il nous fera plaisir d'entendre les commentaires de M. Loiselle et de tout autre groupe.

Le Président (M. Laplante): Sur ce, M. Loiselle, les membres de cette commission vous remercient de votre participation.

M. Loiselle: Est-ce que vous me permettez de faire quand même deux courts commentaires?

Le Président (M. Laplante): D'accord.

M. Loiselle: D'abord, en ce qui concerne l'information, je voudrais insister sur ce qui me paraît être une nécessité, à savoir sur une information spécifique et non seulement périodique, non pas lorsque la loi sera adoptée, mais lorsque la réglementation entrera en vigueur. Il me paraît nécessaire que, lorsque la réglementation ou des parties de la réglementation entreront en vigueur, il y ait une information spécifique sur ces réglementations, en plus de l'information périodique que donnera la régie du logement.

Deuxièmement, je tiens à informer les membres de la commission qu'il est fort probable que, quelles que soient les modalités qui seront utilisées par la commission ou par le gouvernement pour recueillir les commentaires des groupes intéressés concernant la réglementation, nous essaierons, dans la mesure de nos moyens, de fai re des représentations concernant la réglementation qui sera dans la

logique des représentations que nous avons faites sur le projet de loi comme tel et également, à l'aven ir, sur d'autres projets de loi concernant l'ensemble de la question de l'habitation et de la rénovation urbaine.

Le Président (M. Laplante): Merci, monsieur. J'appelle maintenant l'Association des propriétaires de maisons mobiles.

(21 heures)

Si vous voulez identifier votre organisme et identifier les personnes qui vous accompagnent et vous-même. Je ne sais pas si vous connaissez les règles, environ 20 minutes pour résumer votre mémoire et le reste du temps de l'heure pour les questions.

Association des propriétaires de maisons mobiles Laurier

M. Parent (R.): Je suis M. R. Parent, de Saint-Hubert, je suis président de l'Association des propriétaires de maisons mobiles Laurier. M. Jean-Pierre Gauthier, vice-président de l'association, est avec moi.

Un merci s'adresse à tous ceux qui ont permis à notre association de venir s'exprimer devant cette commission et à tous ceux qui nous écoutent ce soir. A l'assemblée générale du 23 janvier, les membres de cette association des maisons mobiles Laurier de Saint-Hubert ont décidé de présenter au gouvernement, en commission parlementaire étudiant le projet de loi — j'ai écrit 117, mais c'est une erreur, je m'en excuse — 107, les principaux points suivants.

1) Le bail. Tout locataire de terrain dans un parc de maisons mobiles devrait être assujetti à la Loi de la Régie des loyers et posséder un bail pour la location de terrain devenant en vigueur le 1er juillet ou le 1er janvier de chaque année, c'est-à-dire à la même date qu'un locataire de logement. Nous pourrions ainsi entendre la cause d'un groupe de contestataires, d'associations ou d'un avocat représentant le groupe la même journée devant la régie, ce qui diminuerait les coûts. Les dépenses du terrain d'exposition de vente de maisons mobiles ne devraient pas être incluses dans les dépenses présentées à la régie pour l'exploitation de la location des terrains de maisons mobiles.

Je vais expliquer cela un peu. Depuis janvier 1978, on a été à la Régie des loyers, on a eu 169 contestataires. On y est allé une première fois, on a eu une décision. On est allé devant la régie pour une deuxième décision, on est allé en appel et l'appel a été rejeté. C'était la première fois que cela arrivait au Québec, c'était la première fois qu'on se présentait devant la régie. On est encore en attente à la Régie des loyers, après 14 mois, pour retourner à la première audition.

La deuxième augmentation de loyer était effective, au 1er mars, on est encore aux prises avec le même dilemme, la première réponse n'a pas été donnée et le deuxième groupe de contestataires, 115 personnes cette fois-ci, est devant la Régie des loyers et on attend la réponse. Quand je dis que les dépenses du terrain d'exposition de vente d'une maison mobile ne devraient pas être incluses dans les dépenses présentées à la régie pour l'exploitation du terrain, les propriétaires font la vente de la maison mobile et ils font l'exploitation du terrain. En un mot, devant la régie, ils présentent un montant global de toutes les dépenses existantes pour les deux sortes d'exploitation ou de location.

2) Les règlements. Comme il existe des règlements municipaux dans toutes les municipalités concernant l'environnement, l'urbanisme, ces règlements devraient être uniformes pour les parcs de maisons mobiles du Québec. Il faudrait voir à ce qu'ils soient respectés. Dans le moment, les propriétaires se foutent des lois en vigueur depuis 1977 et ne se conforment pas aux lois municipales.

On a une lettre nous attestant qu'à Saint-Hubert ils ne peuvent pas faire respecter les lois municipales parce que ce sont des terrains qui ont des droits acquis.

Les normes. La loi devrait obliger les propriétaires de parcs privés à remplir les normes minimales de portée ou de support pour les maisons mobiles, voir à ce que le terrain soit préparé à recevoir une maison de 7500 kilos sans que celle-ci ne subisse de graves détériorations à chaque dégel. Le propriétaire du parc envoie la maison mobile dans un terrain qui n'est même pas défriché. Quand la maison reste sur les bases, c'est nous qui subissons les conséquences de la négligence et on paie les factures.

Du côté municipal, nous demandons de faire en sorte que les lois municipales en vigueur soient respectées par les propriétaires des parcs privés. De fortes amendes devraient être imposées s'ils refusent de s'y conformer.

J'ai plusieurs articles, je vais essayer de faire assez vite. Vérification de l'eau potable qui n'a jamais été faite à Saint-Hubert. Vérification et nettoyage des égouts. Vérification et utilisation des bornes-fontaines et déneignement durant l'hiver. La police et la patrouille obligatoires pour un minimum de sécurité. Les pompiers, visite et vérification, ainsi que le contrôle de l'équipement exigé par la loi municipale pour les incendies.

La sortie d'urgence: Advenant un sinistre, aucune sortie d'urgence n'a été prévue pour les 405 locataires de Saint-Hubert. L'urbanisme: Remplir toutes les exigences requises par le service d'urbanisation municipale. On sait dans le moment que le ministère de l'environnement, ici à Québec, a eu un dossier de Saint-Hubert qui est resté mort depuis six mois pour des articles concernant l'environnement.

Le libre choix. On est rendu dans le libre choix. Vous dites que, ce soir, on n'a rien du gouvernement pour nous supporter dans le libre choix des fournisseurs. On est imposé par le libre choix des fournisseurs du propriétaire, le libre choix de vendre sa propre maison sans être lié aux propriétaires du terrain. On nous demande un minimum de 8% sur la vente d'une maison et, dans d'autres

terrains, le terrain doit se revendre au propriétaire, ce qui est écrit dans une clause du contrat.

Je mets: recours collectif, article 6, mais la loi 26, ce n'est pas le recours collectif. La loi 26 en vigueur depuis janvier 1979 ne comprend pas les maisons mobiles. La demande de ce mémoire voudrait que les parcs de maisons mobiles y soient assujettis afin d'aider les locataires en cas de diminution de services ou d'entretien; on pourrait aller à la Régie des loyers faire réduire nos loyers. Ceci aiderait à freiner l'augmentation abusive du loyer demandée aux nouveaux locataires non avisés, voire imposée par l'exigeant propriétaire. Ces nouveaux locataires ne sont pas protégés par les lois de la régie pour la première année. Comme il est entendu, à Saint-Hubert, si vous n'achetez pas la maison des autres, vous êtes obligés de débourser $10 additionnels par mois si la maison...

On passe à l'aide financière. Tout propriétaire ou acheteur éventuel devrait pouvoir faire l'acquisition de sa maison ou de son terrain en empruntant de la Société centrale d'hypothèques et de logement. Toute aide financière et, après étude, un prêt devrait être consenti à des locataires voulant se grouper pour former une coopérative dans le but de devenir propriétaires de leurs propres terrains dans un seul parc de terrains aménagé par chaque municipalité à cette fin.

L'article 7a, loyer de base. Le prix de location devrait être fixé d'après la superficie occupée par le locataire du lot. Toute augmentation devrait être justifiée (hausses de taxes) pour les terrains exploités seulement.

Les normes de loisirs. Etablir un minimum de services et de loisirs et de récréation comprenant un centre de loisirs, un parc d'amusement, une piscine; cela devient une nécessité pour un groupe de 400 familles qui vivent dans un parc de maisons mobiles. Les permis devraient être accordés à ceux qui peuvent procurer ces services et ces mêmes permis devraient être retirés à ceux qui ne s'y conforment pas.

La vente de maisons. On demande, pour la vente de maisons, un acte juridique. Tout acte de vente de maison mobile devrait être légalisé par un acte notarié pour confirmer la quittance de toute dette du vendeur. Ceci éviterait les causes de faillite, de fraude, d'extorsion et les hausses excessives de la valeur réelle de la maison à des gens non méfiants et non avisés qui sont la proie des vendeurs peu honnêtes qu'on a dans notre parc.

Permis d'opération. Une investigation devrait être faite dans les parcs pour vérifier si les propriétaires de parcs ont un équipement adéquat, capable de résoudre les problèmes qui surgissent, tels que le déneigement des rues, où le service d'entretien se limite à 10%. Ils ne font aucun service depuis que la Régie des loyers applique les règlements.

L'explication, c'est que, chaque fois maintenant que la Régie des loyers condamne le propriétaire, il nous coupe les vivres. Il ne veut rien savoir. Il dit: plus d'électricité, plus de ceci, plus de cela, plus de grattage de chemins. Les chemins, on pourrait dire que vous vous promenez à Saint-Hubert-sur-Mer, parce qu'on a pris des photos d'enfants dans une barque avec des rames, dans le chemin.

Des Voix: Venise.

M. Parent: On mettra cela dans les journaux, la semaine prochaine. Dans le moment, notre problème, c'est que le bureau d'affaires est complètement fermé aux locataires existants pour qu'ils ne soient pas confrontés par les problèmes qui existent dans le parc en présence de nouveaux acheteurs, ce qui ne les arrête aucunement à faire leur vente sous fausse représentation.

Qu'est-ce qu'ils font? Ils ferment la porte du bureau: Déposez vos chèques, on ne veut rien savoir de vous autres en arrière, dans la boîte, par en dedans. Ce qui fait que d'autres acheteurs viennent et ils ouvrent la porte, discutent avec eux. En général, nos recommandations devraient être: On demande un bail du gouvernement et non celui du propriétaire, parce que le bail qui existe à Saint-Hubert, c'est un bail qui est en ligne directe. C'est seulement pour le propriétaire. Les articles 1 à 20, c'est la même chose, mais c'est pour lui, on n'est pas couvert. On demande comme date d'entrée en vigueur, le 1er juillet ou le 1er janvier, ou quelque chose comme cela.

La deuxième, la loi 26, pour nous aider à entrer dans la diminution de loyer, si le service diminue. Troisièmement, à la régie, on demanderait une représentation des membres d'une association à but non lucratif par le comité de l'association ou l'avocat de l'aide juridique à la même date, si possible, ne pas déplacer 169 personnes ou 169 propriétaires pour la même chose. Quatrièmement, on demande la vérification du service des revenus et des dépenses des propriétaires en connexion avec la régie pour déterminer le coût du loyer du terrain, ainsi que la vérification physique d'une équipe du ministère de l'environnement et de l'urbanisme pour vérifier l'état des terrains.

Ce qu'on a fait, nous autres, jusqu'à maintenant, on a envoyé un dossier qui est ici. On a présenté ce dossier à multiples organismes au Québec: le service de l'impôt sur le revenu fédéral, provincial, taxe de vente, qui détermine qu'il y a de la fraude et toutes sortes de choses là-dedans. On attend encore les résultats.

La taxe de vente, on sait que cela fonctionne. Il y a quelque chose qui ne va pas là. On est encore en suspens avec le problème des maisons mobiles. On a un parc. Nous sommes les premiers à former une association dans le moment. On a une association qui s'est formée il y a à peu près un mois ou deux, à Laval, qui va se présenter demain devant vous. Elle a des problèmes presque comme nous, mais pires que les nôtres. C'est un vrai mélange.

A l'article 5, on demande que le gouvernement donne des directives nécessaires aux municipalités de faire suivre les lois au règlement municipal.

Même si ce sont des droits acquis, on dit que maintenant, s'ils nous amènent une maison mobile neuve sur un terrain qui a des droits acquis, on devrait suivre les lois municipales d'aujourd'hui. Que les droits acquis sur les terrains soient modifiés et soient annulés, si le propriétaire loue le terrain avec une maison mobile neuve, remplace une maison mobile neuve sur le terrain. Que les locataires réunis en association puissent avoir le privilège de choisir leurs fournisseurs. Dans le moment, ce sont eux qui nous les imposent. Le fournisseur d'huile nous est imposé. Les prescriptions à la pharmacie... Ils imposent tout au Québec. Pour expliquer un peu...

M. Marchand: Vous ne pouvez pas aller chez Coutu.

M. Parent: Non. Pour l'huile, on vient de constater, on a eu une lettre par le fournisseur d'huile Normand Petroleum de Longueuil disant qu'il engageait les nouveaux propriétaires à leur insu pour prendre l'huile de ce détaillant pendant trois ans. Pourquoi devrais-je être obligé de prendre de l'huile pendant trois ans du même gars sans le savoir? C'est ce qu'ils nous ont fait et on a des lettres pour le prouver.

M. Tardif: M. Parent, je ne veux pas vous interrompre, mais dans la mesure où il y aurait une distinction importante à faire entre ce qu'on pourrait appeler les normes de lotissement qui existent dans les municipalités, c'est une chose et votre mémoire en parle, cela m'intéresse comme ministre des Affaires municipales, évidemment, mais c'est un peu en dehors du champ de la loi 107 comme telle.

(21 h 15)

M. Parent: Oui.

M. Tardif: Je pourrai peut-être vous donner des renseignements à ce sujet-là, si les membres de la commission me le permettent. Après ça, il y a la loi 107 elle-même et les dispositions qui y sont contenues.

Par exemple, ce que vous soulignez, c'est-à-dire l'obligation de prendre un fournisseur désigné par le propriétaire du terrain mobile, est prévu à l'article 1663.9 qui dit ceci: "Est annulable une clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services de la personne de son choix". D'accord?

M. Parent: Oui.

M. Tardif: Donc, ça trouve immédiatement une réponse...

M. Parent: Oui.

M. Tardif: ... à vos préoccupations, une telle clause qui dit "est annulable une clause limitant le droit du locataire d'acheter des biens ou d'obtenir des services de la personne de son choix".

M. Parent: Je suis d'accord, mais supposons que...

M. **Scowen:** M. le ministre...

M. Parent: Oui, c'est bien.

M. **Scowen:** ... permettez-moi de vous poser une question qui est assez importante pour moi. L'article 1663.9 parle du droit du locataire.

M. Tardif: Oui.

M. Scowen: En vertu de cette loi, est-ce que les propriétaires des maisons mobiles...

M. **Tardif:** Sont considérés comme des locataires.

M. **Scowen:** ... sont considérés...

M. **Tardif:** Oui.

M. **Scowen:** ... comme des locataires.

M. Tardif: C'est ça.

M. **Scowen:** S'ils décident de louer leur maison mobile à quelqu'un, c'est une sous-location?

M. **Tardif:** Ce sont des locateurs, au même titre qu'une personne...

M. **Scowen:** Ils deviennent locateurs ou est-ce une sous-location?

M. **Tardif:** Au même titre qu'une personne qui serait locataire d'une maison pourrait louer des chambres, par exemple. Ils seraient locateurs.

M. **Scowen:** Ils deviennent à ces fins locateurs.

M. Tardif: C'est ça.

M. Scowen: Dans votre projet de loi...

M. Tardif: Ils sont les deux, m'informe-t-on. Ils sont locateurs de la maison et sous-locateurs du terrain. D'accord?

M. **Scowen:** Cela est très clair dans le projet de loi.

M. Parent: On est propriétaire de la maison, mais on est locataire du terrain.

M. Tardif: Oui, mais si, par exemple, vous décidiez de louer votre maison mobile, vous seriez locateur de votre maison mobile...

M. Parent: Oui.

M. Tardif:... mais sous-locateur du terrain sur lequel est située votre maison mobile.

M. Parent: Oui, mais c'est notre problème. On ne veut pas accepter un nouveau locataire, un nouveau propriétaire. Si moi, je vends ma maison mobile ce soir à quelqu'un on ne voudra pas accepter le nouveau propriétaire. On dira: Dehors.

M. **Scowen:** Le nouveau propriétaire de la maison mobile.

M. Tardif: L'article 1662.5 prévoit précisément cette situation. On dit ceci: L'acquéreur d'une maison mobile située sur un terrain loué succède pour l'avenir aux droits et aux obligations résultant du bail du terrain, à moins qu'il avise le locateur de son intention de quitter les lieux dans les trente jours de l'acquisition.

Donc, si vous vendez, il y a un transfert des droits en faveur de la personne à qui vous avez vendu votre maison mobile.

M. Parent: Oui, je comprends votre point, mais qu'est-ce qu'on peut faire avec des gens qui disent: C'est un terrain privé, et qui ne veulent rien savoir du gouvernement ni des lois? Il va falloir que quelqu'un nous aide au gouvernement pour normaliser cela.

M. **Tardif:** Ecoutez! Le projet de loi est là, monsieur.

M. Parent: Oui, je sais.

M. Tardif: Il n'est pas encore voté...

M. Parent: Je comprends.

M. **Tardif:** ... il n'est pas encore loi...

M. Parent: Non.

M. Tardif: ... et ces mesures sont précisément adoptées pour répondre à des besoins comme ceux que vous présentez devant cette commission Vous n'êtes pas les seuls. Je ne sais pas... Combien êtes-vous, dans votre association, de propriétaires de maisons mobiles Laurier?

M. Parent: On est 235 membres actifs...

M. Tardif: 235 membres...

M. Parent: ... sur 400.

M. Tardif: ... sur 400.

M. Parent: Oui.

M. Tardif: Donc, il y a 400 personnes...

M. Parent: Qui sont propriétaires...

M. Tardif: ... qui sont propriétaires...

M. Parent: ... de maisons.

M. Tardif:... de maisons mobiles dans ce parc de maisons mobiles à Saint-Hubert.

M. Parent: Oui, monsieur.

M. Tardif: C'est ça?

M. **Parent:** Oui, monsieur.

M. Tardif: Pour l'information de cette commission, les données, le relevé qu'on a fait indique qu'il y a 37 000 maisons mobiles au Québec. Il y avait, le 31 décembre 1975, 37 000 maisons mobiles, dont 37% étaient installées dans plus de 180 parcs de maisons mobiles.

M. Scowen: Est-ce que vous avez des chiffres sur le nombre qui étaient occupées par les propriétaires et le nombre qui étaient louées à quelqu'un?

M. Tardif: Ecoutez! Dans la mesure où on dit: 37% étaient installées dans les parcs, on peut présumer que la différence était installée sur des terrains acquis individuellement par les gens. Donc, 60% seraient sur leur propre terrain...

M. Lavoie: Leur propre terrain.

M. Tardif: ... isolé, et 40% vivraient dans les parcs qui sont généralement loués.

M. **Lavoie:** ... locataires de terrains.

M. Tardif: Mais je vous donne ça sous toute réserve.

Maintenant, je voudrais aussi peut-être... J'ai mentionné tantôt qu'il y avait la question des normes minimales, ce qui est important. Votre mémoire touche beaucoup de ces points. L'an dernier, le Code municipal et la Loi des cités et villes ont été amendés pour permettre aux municipalités d'adopter des normes minimales en ce qui concerne les glissements de terrain, les plaintes d'inondation et — il semble y en avoir une chez vous aussi — l'installation de parcs de maisons mobiles. Mon ministère a préparé à l'intention des municipalités des notes sur ces normes minimales. Or, il y a un passage qui touche évidemment les maisons mobiles, qui donne ce que pourrait contenir une telle réglementation, la superficie du terrain, les places de stationnement, l'ancrage, etc. Il me fera plaisir, évidemment, de vous remettre ce document que j'ai distribué à toutes les municipalités du Québec. Cela, c'est pour la partie zonage et réglementation municipale.

Pour la partie, évidemment de vos droits comme locataires puisque, pour les fins de la présente loi, le propriétaire d'une maison mobile située sur un terrain loué est assimilé à un locataire avec tous les droits et privilèges que reconnaît la loi, nous pourrions peut-être vous inviter à prendre connaissance, si ce n'est déjà fait, des articles 1662, particulièrement parce qu'il

y a toute la loi, mais il y a aussi la partie pour les maisons mobiles à 1662.5. Je veux seulement souligner une chose, peut-être. Vous dites: Nous devrions, nous aussi, avoir un bail-type.

M. Parent: Oui.

M. Tardif: C'est quelque chose que nous pourrions examiner, mais je voudrais corriger une impression que vous laissez dans votre mémoire, quand vous dites au tout début, à la page 1: Nous voudrions avoir un bail-type et posséder un bail pour location de terrain devenant en vigueur le 1er juillet, c'est-à-dire à la même date que les locataires de logements. Cela n'est pas tout à fait exact parce que les baux concernant les logements peuvent venir à expiration en tout temps dans l'année.

M. Parent: Je suis d'accord avec cela.

M. Tardif: Ce n'est que par commodité qu'il a été décidé de les faire finir à telle date; on pourrait très bien imaginer un bail commençant le 1er septembre et finissant le 31 août.

M. Parent: Ne pourrait-on pas avoir une date définitive? Quand vous avez un groupe de 200 personnes, ne pourrait-on pas avoir une date définitive qu'on pourrait limiter... Actuellement, on est couvert par la loi 96...

M. Tardif: C'est cela.

M. Parent: ... jusqu'en décembre 1979; est-ce que cette loi nous couvre pour un bail ou si c'est seulement une loi qui nous couvre pour qu'on ne puisse pas être évincés du parc?

M. Tardif: C'est vrai que la loi a été adoptée à la veille des Fêtes pour une période de douze mois, mais c'était en attendant cette loi-ci, d'accord?

M. Parent: D'accord.

M. Tardif: Or, la loi 96 actuelle prévoit que les baux se termineront le 31 décembre 1979. Il pourrait fort bien se faire que cette loi les prolonge automatiquement jusqu'au 30 juin, après quoi la période de renouvellement tombera à peu près à la même date que celle des logements. Cela est tout à fait concevable.

M. Parent: Mais, quand on a passé... J'ai une autre petite question; Quand on a passé à la régie, tous ceux qui avaient contesté avaient un bail se terminant selon la loi le 31 décembre 1978. Votre loi nous donne l'extension d'un an; est-ce que cela couvre même ceux qui n'ont pas contesté dans un parc de maisons mobiles, tous les résidents dans un parc de maisons mobiles?

M. Tardif: Tous les baux sont prolongés automatiquement jusqu'au 31 décembre...

M. Parent: Pour tout résident.

M. Tardif: ... nonobstant le fait qu'il y ait eu ou non appel à la régie.

M. Parent: C'est cela, monsieur, merci.

M. Tardif: L'appel était d'ailleurs sur la fixation des loyers et non pas sur la durée du bail.

Le Président (M. Laplante): M. le député de Notre-Dame-de-Grâce.

M. Scowen: Je veux revenir un moment à la déclaration que vous avez faite, M. le ministre, sur l'article 63.9. C'est peut-être votre conseiller juridique ou vous, mais je... Dans la partie du projet de loi 62 qui touche les maisons mobiles, il n'y a aucune indication définissant le propriétaire d'une maison mobile située sur un terrain comme locataire et je vous demande si on peut tenir pour acquis que le 63.9 s'appliquera à un locataire propriétaire d'une maison mobile.

M. Tardif: Le 1650.3 dit: "Les articles 1650 à 1665 s'appliquent également, en faisant les adaptations requises, au bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile."

M. Scowen: Pour vous, c'est assez le fait que 63.9 s'applique aux propriétaires d'une maison mobile.

M. Tardif: C'est cela.

M. Scowen: Si je comprends bien, le 1662 dit en effet que le locateur, et, j'imagine, le locataire aussi, sera tenu aux normes d'aménagement prévues par la loi ou par un règlement municipal. Alors, dans le cas de Saint-Hubert, est-ce qu'il existe des règlements municipaux et est-ce que les plaintes que vous soulevez dans votre mémoire sont liés aux lacunes ou aux faiblesses?

M. Parent: Oui.

M. Scowen: Alors, dans ce cas-là, cette loi ne corrigera pas les faiblesses que vous soulevez parce que cela relève de la réglementation municipale. Ce seront encore les règlements qui mèneront le jeu, même après que la loi 107 sera entrée en vigueur. Est-ce que c'est exact?

M. Parent: J'ai ici une lettre venant du procureur de la ville de Saint-Hubert qui dit: "Il serait de mauvaise politique, voire même discriminatoire, d'appliquer le règlement de zonage SH59 avec plus de sévérité à l'égard des maisons mobiles Le Marquis que nous ne le faisons pour d'autres contribuables. Comme l'adoption du règlement de zonage SH59 est postérieure à l'ouverture de l'ancien parc, il nous est donc impossible de l'appliquer pour cette partie du territoire. C'est la théorie des droits acquis."

Il continue: "Troisièmement, bon nombre de plaintes concernent l'entretien des rues. La ville

vous suggère de formuler vos plaintes auprès des propriétaires des maisons mobiles Le Marquis. Nous ne pouvons nous ingérer dans un domaine privé. Cependant, nous désirons vous informer que notre service du génie entrera en contact avec le service de la protection de l'environnement afin que tout ce qui concerne la question d'hygiène publique soit réglé à la satisfaction de tous."

Il n'y a rien eu de fait.

M. Scowen: Votre deuxième recommandation est qu'il existe des règlements municipaux...

M. Parent: Qui ne sont pas suivis.

M. Scowen: Et vous préférez un règlement uniforme pour tous les parcs de maisons mobiles du Québec. C'est ce que vous recommandez.

M. Parent: Oui.

M. Scowen: En effet, la loi préconise que ce soit la loi de la municipalité qui règle le cas.

M. Parent: C'est cela qui est le problème. Les municipalités nous répondent par des lettres qui... Elles ne sont pas capables de faire des lois ou de suivre la loi municipale en raison des droits acquis. Par la suite, on essaie d'avoir quelque réglementation, on essaie de faire marcher les choses et personne ne nous aide.

M. Scowen: Vous représentez un groupement de propriétaires d'un parc particulier. Vous recommandez qu'il y ait une loi-cadre pour tout le Québec. Est-ce que vous pensez que vous parlez au nom de tous les propriétaires ou locataires des maisons mobiles du Québec ou est-ce simplement pour régler votre propre cas à vous que vous...

M. Parent: Non. C'est une suggestion. Les problèmes qui existent à Saint-Hubert se retrouvent à Saint-Basile. Je voyage, je vais voir, les mêmes problèmes existent à Vimont ou à Laval que vous allez entendre demain à la commision. Ils existent partout.

M. Scowen: Les problèmes et les perspectives des municipalités... l'attitude envers les parcs mobiles est à peu près semblable...

M. Parent: Elle est semblable.

(21 h 30)

M. Scowen: ... à Sept-lles, à Saint-Hubert, partout.

M. Parent: C'est semblable pas mal partout.

M. Scowen: Toutes les municipalités ont à peu près les mêmes attitudes, les mêmes problèmes, les mêmes avantages et désavantages.

M. Parent: Oui, parce qu'elles disent que les droits acquis, quand vous allez dans un terrain privé, c'est une autre histoire. Les propriétaires de notre terrain nous disent: On ne veut rien savoir du projet de loi qui s'en vient, on ne reconnaît absolument rien, parce que c'est un terrain privé. Mais on a des lois qui s'en viennent et je suis sûr et certain que dans le moment, ils ne veulent rien savoir de ça. Ce n'est pas nous qui sommes les riches dans ça. Nous autres, on est les locataires. Eux, ils font des revenus substantiels, parce que nous autres, ça fait vingt ans que le parc est ouvert, ils ont fait approximativement $3 500 000 en location de terrains seulement, plus la vente.

M. Tardif: Je m'excuse, ça vous coûte combien, si vous permettez, monsieur, pour louer un terrain pour une maison mobile à Saint-Hubert?

M. Parent: Pour le terrain, ce qui est injuste, il y a des terrains de 24 pieds sur 70 pieds qui coûtent $80; 36 pieds sur 90 pieds coûtent aussi $80. On veut que le gouvernement dise: On va, au pied carré, sur la grandeur de terrain utilisé pour la maison mobile et...

M. Tardif: Je m'excuse, vous payez $80 par mois pour le terrain...

M. Parent: Oui.

M. Tardif: ... avec un certain nombre de services fournis, j'imagine, de collecte d'ordures, de déneigement, de choses comme ça.

M. Parent: Oui, ordures, déneigement, on peut le dire vite.

M. Tardif: C'est fait par le propriétaire du terrain...

M. Parent: Oui.

M. Tardif: ... ou par la municipalité?

M. Parent: Par le propriétaire du terrain.

M. Tardif: Vous payez quoi à la municipalité?

M. Parent: On paye $80, tout est compris.

M. Tardif: Vous ne payez aucune taxe à la ville de Saint-Hubert.

M. Parent: Les taxes sont comprises dans les $80...

M. Tardif: Tout est là-dedans.

M. Parent: ... au propriétaire.

M. Cordeau: ... directement, vous ne payez pas de taxe.

M. Tardif: Pas de taxe d'eau...

M. Parent: On ne paie aucune taxe.

M. Tardif: ... d'eau, aucune...

M. Parent: Parce que Saint-Hubert ne veut pas embarquer dans le dossier, ils disent: On ne veut pas prendre ce parc parce que la dépense qu'on va avoir pour l'entretien du parc ou les services à donner au parc, on va être en dessous.

M. Scowen: Je veux poser quelques questions en ce qui concerne le propriétaire d'une maison mobile en guise de locataire. Si je comprends bien, toutes les parties de la loi 107 seront en vigueur en ce qui concerne la location et, par démolition, ça va équivaloir à un déplacement, parce que si une maison mobile est louée à une tierce partie, ce ne sera pas permis de démolir ou déménager, tous les droits qu'on mentionne, le droit des concubins, tout ce dont on a parlé cet après-midi, toute cette patente va s'appliquer entièrement...

M. Tardif: Avec les adaptations nécessaires, la loi, dans son ensemble, s'applique aux propriétaires de maisons mobiles, locataires de terrain.

M. **Scowen:** La démolition, qu'est-ce que cela veut dire dans le domaine des maisons mobiles?

M. Tardif: Dans ce cas-là, j'imagine que le problème ne se pose pas puisqu'on peut déménager la maison plutôt que la... on dit bien: Avec les adaptations nécessaires.

M. Scowen: Mais si je comprends bien, si on s'occupe de sa propre maison mobile, on peut la déménager, mais si on en a loué une autre, qu'on est devenu propriétaire dans une relation de locataire avec une autre personne, ce n'est pas permis de la déménager jusqu'au moment où tous les articles de la loi actuelle sont respectés.

M. Tardif: C'est ça.

M. **Scowen:** Merci.

Le Président (M. Laplante): Le député de Saint-Hyacinthe.

M. Cordeau: Merci. J'aimerais poser une question au ministre qui va peut-être nous éclairer. Est-ce que ce projet de loi 107 va contrôler aussi les terrains, c'est-à-dire que si quelqu'un loue un terrain, il va être protégé, il va avoir sa maison et garder le même terrain? Mais est-ce que dans le cas qu'on a à Saint-Hubert, la loi va protéger ces gens, lorsque les services municipaux sont fournis par le propriétaire?

M. Tardif: Absolument, peu importe qui fournit les services, de la même manière qu'un locataire qui loge dans un immeuble de luxe où tout est payé, l'électricité, le chauffage et tout le reste, par le propriétaire. Cela fait partie de son bail, il reçoit ces services et il a quand même la protection de la loi, au même titre que celui qui loue un logement non chauffé avec aucun service.

M. Cordeau: Lorsque le propriétaire actuel dit qu'il n'a rien à faire avec le projet de loi 107, lorsque la loi va être adoptée, il sera obligé de la suivre.

M. Tardif: De toute façon, ils sont déjà sous le coup de la loi pour une chose, la fixation du loyer et les évictions et ceci, depuis que l'Assemblée nationale a voté la loi 96 au mois de décembre 1977. C'étaient deux mesures essentielles qui étaient posées à ce moment-là puisque le livre blanc avait annoncé l'intention d'inclure les chambres et les terrains pour maisons mobiles. Si on ne l'avait pas fait immédiatement, on aurait pu s'attendre à une demande très forte d'augmentation de loyer pour les maisons mobiles. On a donc immédiatement soumis les maisons mobiles et les évictions au contrôle des loyers, à tout le moins, en disant: Dans la loi permanente, l'ensemble des autres dispositions sera adapté aux terrains pour maisons mobiles.

M. Cordeau: Il faut instaurer cela.

M. Tardif: C'est cela.

M. Cordeau: Cela va résoudre le problème des locataires.

M. Tardif: On espère que cela va rejoindre un certain nombre de gens.

M. Cordeau: J'aurais une autre question à poser. Quelle était la cause en litige que vous avez inscrite et qui est allée jusqu'en appel et que vous avez perdue? Est-ce qu'on pourrait connaître...

M. Gauthier: On ne l'a pas perdue.

M. Parent: On ne l'a pas perdue. C'est une augmentation de loyer envoyée en janvier 1978. 169 contestataires ont envoyé leur formule de contestation à la régie. L'administrateur a rendu un verdict de $5.52 d'augmentation par mois sans qu'on voie les dossiers, les pièces justificatives des dépenses et des revenus, les bilans financiers du propriétaire. Il a rendu un verdict de $5.52 et il a avisé les gens par lettre enregistrée que c'était $5.52; c'était final. Quand on a vu cela, on a été en appel à la régie. Les deux procureurs ont dit qu'étant donné que les bilans financiers n'avaient pas été donnés à la date précise, dans les quinze jours de la première décision, et qu'étant donné que les 169 locataires n'avaient pas eu le droit de vérifier les dossiers pour en faire une étude approfondie des bilans financiers, on remettait la cause, on annulait tout cela. On a envoyé tout cela en première audition. Là, on attend la première audition.

M. Cordeau: Vous êtes retournés en première audition.

M. Parent: On va retourner en première audition par lettre enregistrée quand ils vont nous aviser, dans quelques mois.

M. Tardif: Pour qu'une nouvelle affaire soit inscrite.

M. Parent: Avec les mêmes documents.

M. Cordeau: A ce moment-là, vous pourrez vérifier les comptes du propriétaire.

M. Parent: On les a vérifiés, on en a fait une étude approfondie. On a dit: Vous déclarez $51000 de dépenses et $177 000 de dépenses spéciales. On a pris tout cela, on a envoyé cela aux ministères du Revenu provincial et fédéral et au service de la taxe de vente. Débattez-vous. Dans leur bilan financier, ils mettaient au-delà de $278 000 de dépenses et, à la régie, ils déclarent $51 000. On va avoir du "fun" tout à l'heure. A la grâce de Dieu.

M. Scowen: M. Parent, j'espère que vous m'excuserez de poser les questions plutôt au ministre qu'à vous. Votre double situation de propriétaire et de locataire, je trouve cela intrigant et je veux comprendre un peu ce que cela veut dire en termes de notre projet de loi.

J'aurais une dernière question à poser au ministre. Je voudrais savoir s'il existe, au Québec, en plus des maisons mobiles, des maisons ou des logements qui sont, de nature permanente, situés sur des terrains qui appartiennent à quelqu'un d'autre. C'est un système qui existe dans les autres pays, mais est-ce quelque chose qu'on voit assez souvent ici? Ce projet de loi tient-il compte de ces situations? Ou est-ce impossible?

M. Tardif: Le cas qui s'y apparente le plus, c'est celui des maisons de chambres, où une personne pourrait louer un immeuble, enfin être locataire d'un immeuble, mais locateur de chambre.

M. **Scowen:** Mais y a-t-il des maisons, ou des immeubles, des appartements, des immeubles à logements multiples qui sont construits sur les terrains qui appartiennent à...

M. Tardif: Oui, par bail emphytéotique, par emphytéose, mais là, c'est assimilable à un droit de propriété.

M. **Scowen:** Ah! dans ce cas, il n'y a qu'un seul propriétaire.

Le **Président** (M. **Laplante):** Un dernier mot, M. le ministre.

M. Tardif: M. le Président, je remercie MM. Gauthier et Parent de leur présentation. Je conçois que c'est un domaine vraiment de droit nouveau. Ces mesures qu'on va adopter sont la deuxième série de mesures. La première, encore une fois, ne visait qu'un effet limité, parce qu'on voulait empêcher des hausses abusives. C'est du droit nouveau. On est bien conscient qu'au fur et à mesure que la maison mobile perd de sa mobilité pour devenir une résidence stable — d'ailleurs, à ce sujet-là, un certain nombre de mesures fiscales ont été adoptées; par exemple, cela a été l'exemption de la taxe de vente pour les maisons mobiles, pour celles en tout cas qui allaient acquérir un statut de "sédentaires" — et qu'à ce moment-là aussi la structure de taxation des immeubles a été modifiée, c'est-à-dire celle qui s'applique aux immeubles pour s'étendre aux maisons mobiles, ceci va évidemment entraîner des frais probablement pour les propriétaires de maisons mobiles qui deviennent des contribuables à la municipalité. Mais cela pourra aussi comporter en retour qu'ils exigent des municipalités des services adéquats. Je pense que l'un ne va pas sans l'autre. Evidemment, dans le système qui est le nôtre d'une structure gouvernementale et administrative très décentralisée avec plus de 1500 municipalités, la première réaction, lorsque la Loi des cités et villes, et le Code municipal ont été amendés a été: Le gouvernement fera des règlements pour cela.

Finalement, à la suite des représentations entendues et avec raison, je pense, les municipalités ont dit: Nous allons faire des règlements. Donnez-nous des délais pour les faire. Dites-nous un peu le contenu de ces règlements et laissez-nous les faire et, si on ne les fait pas, vous les ferez à notre place, si bien que le ministre des Affaires municipales a amendé la Loi des cités et villes et le Code municipal pour permettre aux municipalités d'adopter des normes. Je leur ai envoyé un règlement modèle en disant: Vous pouvez vous inspirer de cela. Il est fait, avec des esquisses et tout, mais si vous ne le faites pas, enfin je n'ai pas émis l'ordonnance encore, je pourrais permettre un règlement, à la place des municipalités, si, dans un délai de douze mois, elles n'avaient pas adopté un règlement conforme.

Des mesures sont donc prises. C'est du droit nouveau. Je pense qu'il y a quand même 100 000 Québécois qui vivent dans des maisons mobiles. Ils ont droit à la protection du législateur et non pas à être strictement des parcs dont on ne s'occupe pas et on entend prendre les mesures. On l'a fait sur le plan fiscal. On l'a pris sur le plan du zonage et de l'urbanisme et maintenant sur la protection des droits des locataires. On va continuer dans le même sens. Je vous remercie messieurs.

M. **Cordeau:** J'aurais une question à poser à M. le ministre. Est-ce que plusieurs municipalités se sont prévalues de cette option d'adopter des règlements concernant les maisons mobiles?

M. Tardif: En tout cas, Saint-Hyacinthe ne l'a pas fait, M. Cordeau.

M. Cordeau: On n'a pas de taxes d'enlevées. On n'a pas de taxes actuellement.

M. Tardif: A vrai dire, il n'y a pas beaucoup de municipalités qui l'ont fait jusqu'à maintenant. On leur a remis ces documents l'automne dernier pour leur congrès de l'UMQ-Mississippi; cela fait six mois qu'ils ont ce règlement modèle, si vous voulez.

Le Président (M. Laplante): Sur ce, MM. Parent et Gauthier, les membres de cette commission vous remercient de votre mémoire.

M. Parent: Je vous remercie.

Le Président (M. Laplante): Avant d'ajourner les travaux jusqu'à demain, 9 heures, je vais vous nommer les organismes — avec le numéro de leur mémoire — qui seront ici demain: Association des offices municipaux d'habitation du Québec (12-M); Association des propriétaires de maisons mobiles de Vimont (21-M); la Commission des services juridiques (5-M).

M. Cordeau: C'est la commission qui vient demain matin?

Le Président (M. Laplante): Oui, la Commission des services juridiques.

M. Tardif: Oui, elle vient demain matin, parce que les gens sont à Québec, nous a-t-on dit.

M. Cordeau: Ce n'est pas l'Office municipal d'habitation. Cela a été changé.

Le Président (M. Laplante): Sur ce, les travaux sont ajournés à demain, 9 heures. Il y a seulement trois organismes.

Fin de la séance à 21 h 40

Compte rendu des délibérations des commissions

L'édition des délibérations des commissions de l'Assemblée nationale paraît environ (10) jours après chaque séance.

Elle comprend les interventions dans la langue où elles ont été faites devant la commission et, parfois, certains documents annexés.

Un premier tirage limité est distribué aux députés et aux correspondants parlementaires, généralement une heure après le discours. Des copies sont aussi disponibles au bureau du directeur pour les opinants.

Les députés peuvent soumettre à l'éditeur, pour leurs propres interventions et dans les délais prévus, les corrections absolument nécessaires pour des erreurs de fait ou des fautes de forme. Le même privilège est réservé aux opinants.

Pour plus de 25 exemplaires des Débats, la commande doit être faite par écrit au bureau des Débats (74-A) au plus tard le lendemain du discours.

Un index est préparé chaque jour pour être publié à la fin de la session. On peut obtenir des informations du service de l'index en appelant 643-2771.

L'abonnement au journal des Débats est de $8 par année et l'index est disponible au coût de $2. Les chèques ou mandats-poste doivent être faits à l'ordre du ministre des Finances et envoyés au service des documents parlementaires.

Le directeur,
Benoît Massicotte,
Bureau 74-A,
Téléphone: 643-2890