

ISSN 2818-9825



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

---

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

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

**Le vendredi 9 février 2024 — Vol. 47 N° 42**

Interpellation : L'habitation au Québec, un autre échec caquiste

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

---

**2024**

## **Commission de l'aménagement du territoire**

**Le vendredi 9 février 2024 — Vol. 47 N° 42**

### **Table des matières**

Exposé du sujet Mme Virginie Dufour	1
Réponse de la ministre Mme France-Élaine Duranceau	2
Argumentation	3
Conclusions Mme France-Élaine Duranceau Mme Virginie Dufour	16 16 18

### **Autres intervenants**

M. Sébastien Schneeberger, président

Mme Chantale Jeannotte

M. Andrés Fontecilla

Mme Karine Boivin Roy

M. Joël Arseneau

Mme Nancy Guillemette

Le vendredi 9 février 2024 — Vol. 47 N° 42

**Interpellation : L'habitation au Québec, un autre échec caquiste***(Dix heures)*

**Le Président (M. Schneeberger) :** Alors, bon matin à tous. Alors, je déclare la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demanderais juste de bien surveiller votre téléphonie cellulaire, de bien vouloir les fermer.

Alors, la commission est réunie ce matin pour procéder à l'interpellation de la députée de Mille-Îles à la ministre responsable de l'Habitation sur le sujet suivant : L'habitation au Québec, un échec caquiste.

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

**Le Secrétaire :** Oui, M. le Président. Mme Dionne (Rivière-du-Loup—Témiscouata) est remplacée par Mme Guillemette (Roberval); M. Girard (Lac-Saint-Jean) est remplacé par Mme Boivin Roy (Anjou—Louis-Riel); et Mme Setlakwe (Mont-Royal—Outremont) est remplacée par Mme Dufour (Mille-Îles).

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci beaucoup. Alors, question de règlement. Alors, conformément à l'entente qui est survenue lors du début de la 43<sup>e</sup> législature, considérant que le député des Îles-de-la-Madeleine nous a informés de son intention de participer à la commission ce matin, le deuxième groupe d'opposition interviendra lors des trois et septième séries d'interventions, et le député indépendant lors de la cinquième série d'interventions.

Alors, nous avons commencé à l'heure, alors nous n'avons pas besoin de demander le consentement pour le report.

Alors, nous allons débiter ce matin par la députée de Mille-Îles. Bonjour. Alors, vous avez un 10 minutes de parole, et, par la suite, ce sera la ministre. Alors, la parole est à vous.

**Exposé du sujet****Mme Virginie Dufour**

**Mme Dufour :** Merci, M. le Président. Alors, merci à tous les gens présents ici pour parler de ce sujet fort important qu'est l'habitation, la crise de l'habitation, je dois dire. Et ce n'est plus un mystère pour personne, ce n'est pas... ça n'a pas été... ce n'était pas une priorité, l'habitation, pour ce gouvernement. Pendant tout le premier mandat, le gouvernement a nié la crise du logement, juste à la fin... la fin... juste avant les élections, on a admis qu'il y avait une problématique, et on se retrouve, là, presque six ans plus tard, M. le Président, depuis l'arrivée de la CAQ, où on est face à un mur, on est en train d'aller face à un mur. Et là, actuellement, bien, l'ensemble des Québécois en souffre. Les municipalités, tous les acteurs du milieu ont interpellé le gouvernement. Il faut agir, mais on tarde et on tarde.

Evidemment, je crois que la ministre a des bonnes intentions, mais je ne crois pas qu'elle a tous les moyens pour agir comme elle le souhaiterait. Mais ça reste qu'on est face à six années d'inaction qui, aujourd'hui, nous mènent face à un mur.

Et je vais vous faire la démonstration, M. le Président, qu'on est face à un gouvernement qui n'a pas de plan, qui n'a pas de vision et qui n'a surtout pas de vision systémique. C'est... Quand qu'on... Quand... Chaque action... On dit que chaque action, hein, a une réaction, hein, les effets papillon. Bien, ici, on ne semble pas en prendre... en prendre... comment je pourrais dire, en prendre... les prendre en considération, on semble avoir des visions en silo et à courte vue. Alors, malheureusement, nous sommes devant une bien plus grande tempête que ce qu'on pouvait imaginer, et elle a été entièrement construite par la CAQ. Elle est le fruit de l'inaction de la CAQ dans plusieurs dossiers.

Alors, d'abord, nous avons le sujet de la journée, hein, l'habitation, la crise du logement et, je dois dire, le déficit prévu de logements nécessaires d'ici 2030. Il faudrait en construire plus de 1 million, mais, juste avec les prévisions de ce qu'on pourrait peut-être construire, on est en déficit de 860 000, 860 000 unités de logement. 860 000. C'est beaucoup de monde, ça, qui pourrait ne pas avoir de logement d'ici 2030. C'est énorme.

Et comment on en est arrivé là? Bien, il y a eu une négociation avec le gouvernement fédéral qui a duré trois ans. Quand je disais que, pendant trois ans, on niait la crise, bien, pendant trois ans, on gagnait du temps. Pendant que les autres provinces avaient signé avec le gouvernement et agissaient, bien, nous, on attendait. Et là je réfère à la précédente entente, celle qui avait été signée par la précédente ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. Il n'y a pas eu de préparation ou de présentation d'un plan stratégique pour la construction de logements et... ou d'habitations domiciliaires, malgré des demandes répétées du milieu. Il y a une économie qui est mise à mal, on ne le cachera pas, là, par la pandémie, la pandémie de la COVID-19, mais il y a eu aussi une hausse importante des taux d'intérêt, une hausse importante de l'inflation.

Et je dois vous dire que les autres provinces ont prévu le coup, et ils voyaient ça venir. Ils n'ont pas dilapidé les fonds publics à un moment où est-ce que ça allait bien. Ils savaient que les taux d'intérêt allaient monter. Ils ont eu une prévision; pas ici. Et aujourd'hui, bien, ce qu'on voit en l'absence de mesures, bien, on voit une baisse dramatique des mises en chantier. On a le pire bilan au Canada dans les mises en chantier, le pire bilan. C'est nous, le Québec, qui tirons le Canada vers le bas. Si ça n'avait pas été du Québec, il n'y aurait eu pratiquement pas de baisse de mise en chantier au Canada. On a vu des baisses de 32 %, ce n'est pas rien.

Et puis ce que ça a créé, bien, ça crée un débalancement complet de l'offre et de la demande en matière de logement, ce qui fait en sorte qu'on a vu une hausse drastique des loyers, des prix des loyers. C'est dramatique actuellement. Et, en l'absence de mesures fiscales, plutôt, je devrais dire un refus complet d'offrir des mesures fiscales pour stimuler l'économie, bien, la situation ne fait qu'empirer.

Alors, crise du logement d'un côté, mais en plus on a une crise énergétique, M. le Président. Elle se pointe à l'horizon. On l'a vu, on a... on est actuellement sur le projet de loi n° 41 en efficacité énergétique, et Hydro-Québec est venue nous dire à quel point il fallait... on avait des enjeux avec la pointe, la pointe, c'est les moments où l'énergie est la plus consommée au Québec, qu'il y a des municipalités qui pourraient ne... qui... qu'on ne pouvait pas interdire le gaz naturel parce qu'on avait des enjeux d'approvisionnement en électricité. Ils l'ont dit, là, il y a à peine deux semaines. Et je vais même citer le premier ministre en 2022 : «On prévoit que, dans les prochaines années, on va manquer d'électricité. Donc, il faut être prudent.» Pourtant, on avait des forts, des très grands surplus lorsque le Parti libéral du Québec a quitté le gouvernement, il y avait des très grands surplus d'électricité, puis là, soudainement, on va manquer d'électricité.

Mais, Mme la Présidente... M. le Président, pardon — mon texte a été écrit en pensant que ce serait une dame — les prochaines années, là, bien, c'est aujourd'hui. La filière batteries, les alumineries, les centres de données, les centres de minage de cryptomonnaie, ce sont des grands consommateurs d'électricité. Il faut les servir, c'est vrai, mais est-ce qu'on peut prioriser d'abord, penser aux futurs quartiers résidentiels? Nos gens ont le droit d'être logés en priorité. Il est où, le plan du gouvernement pour ces gens-là? Elle est où la stratégie de développement?

Là, on a vu un plan, là, d'Hydro-Québec, là, très, très ambitieux, mais c'est sur un fort très long horizon. Et malheureusement on voit le nombre de cas où Hydro peine à brancher les nouveaux clients qui augmentent. Et ils informent les municipalités que tout projet domiciliaire pourrait être difficile à brancher, qu'il faut prévoir du gaz naturel. Mais on ne peut plus attendre quelques années. Les besoins énergétiques, c'est maintenant. On l'a dit, on a une crise du logement. Il faut rattraper, il faut rattraper un retard immense qu'on a accumulé.

Maintenant, on a aussi une crise des infrastructures municipales, comme je l'ai dit, et là c'est colossal pour nos infrastructures, elles sont vieillissantes. Le déficit de maintien des actifs en infrastructures municipales en eau, c'est de 38 milliards aujourd'hui. Il y a des terrains, là, qui seraient propices à la construction de logements mais qui restent inoccupés actuellement parce que les investissements nécessaires sont trop importants et imposants pour les municipalités. Elles ne peuvent pas financer ces travaux-là, puis, évidemment, ça impacte les coûts des logements, et on voit des milliers d'unités qui sont retardées.

Est-ce que la planification de ces travaux est faite? Bien, actuellement, elle est au point mort parce qu'il y a une négociation avec le gouvernement fédéral pour le transfert de la TECQ, la TECQ, ça, c'est le programme, là, sur la taxe de l'essence, et des sommes qui... Avant, les municipalités avaient accès à des sommes importantes et essentielles pour les infrastructures municipales, mais là, maintenant, on ne sait même pas, en... cette année, là, il y a eu un cri du coeur des municipalités, on ne sait même pas si on aura accès à ces sommes-là prochainement.

Donc tous ces retards d'investissement, bien, en infrastructures font en sorte qu'un homme... un nombre grandissant de municipalités doivent retarder, même stopper le développement immobilier résidentiel de leur communauté en raison de la capacité limitée de leurs infrastructures en eau, eau potable, mais aussi eaux usées. Et ce qu'on voit aussi, c'est des moratoires. Beaucoup, plusieurs municipalités ont dû faire des moratoires. Et actuellement les programmes qui sont en place ne sont pas suffisants pour pallier.

• (10 h 10) •

Donc, maintenant ce que j'essaie de faire comme portrait, ce que j'ai mentionné, c'est le manque de vision systémique. Et je vous présente ce problème-là dans cette vision-là parce qu'il n'y a rien... tout est dans tout, comme on dit, et tout est interrelié. Et, pour pouvoir se sortir de la crise du logement, bien, on va avoir besoin, évidemment, de construire beaucoup plus, mais ça va impliquer d'avoir aussi beaucoup plus d'électricité et avoir aussi beaucoup plus d'infrastructures ou des infrastructures qui doivent... qui devront être mise aux normes.

Il y a des endroits où est-ce que les études pour voir si le réseau peut accueillir un nouvel immeuble prend des années à faire. C'est des années qu'on n'a pas, M. le Président, mais on ne semble pas avoir vu ça d'avance, on ne semble pas avoir eu cette vision systémique là d'avance. Et aujourd'hui on se retrouve face à une tempête parfaite. Malheureusement, ce n'est pas positif, cette tempête-là. On s'en va dans un mur, M. le Président. Il nous faut un plan global, mais un plan qui va adresser tous ces enjeux-là, pas seulement la crise du logement, pas seulement le logement social, l'ensemble, parce qu'on a besoin de construire davantage de logements pour être capables de se sortir de la crise. Je vous remercie, M. le Président.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci beaucoup, Mme la députée de Mille-Îles. Alors, nous allons maintenant du côté ministériel, et j'écoute la ministre de l'Habitation.

### Réponse de la ministre

**Mme France-Élaine Duranceau**

**Mme Duranceau :** Merci, M. le Président. D'abord, j'aimerais saluer mes collègues des oppositions, mais aussi mes collègues... et surtout mes collègues, ici, du gouvernement, la députée de Labelle et adjointe parlementaire, députée de Roberval, députée d'Anjou—Louis-Riel. Alors, merci de m'accompagner dans ces beaux moments ce matin.

Donc, écoutez, je suis contente tout de même d'être ici aujourd'hui, là, et de discuter avec la députée des Mille-Îles, qui m'a invitée à cette interpellation. Elle nous fait la démonstration que sa formation politique comprend ce qui préoccupe les Québécois. Alors... Et puis ça, bien, moi aussi, ça me préoccupe.

Alors, vous savez, on fait face à une crise du logement. Elle affecte énormément de Québécois. Elle touche les locataires, les propriétaires, les premiers acheteurs. On a dit les crises du logement, mais effectivement c'est une crise de l'habitation. Ça a aussi des impacts, notamment, sur les services sociaux. On voit une hausse de plusieurs phénomènes, notamment l'itinérance. C'est un problème complexe et multifactoriel qui cause beaucoup de stress et de détresse. On a d'énormes défis devant nous en habitation. C'est un enjeu économique, mais aussi humain.

Et j'ai envie de le dire d'emblée à la députée des Mille-Îles : Je crois sincèrement que, si on veut régler la crise du logement, on doit travailler en collaboration avec les villes, avec le fédéral, avec les promoteurs privés, avec les OBNL, mais aussi entre partis politiques. Et je travaille aussi bien sur... et je travaille aussi, bien sûr, en concertation avec mes collègues ministres, notamment aux Services sociaux, aux Finances, au Travail, aux Relations canadiennes, aux Affaires municipales, et j'en passe. Alors, je fais confiance à ma collègue pour élever le débat aujourd'hui. C'est un sujet trop important pour que l'on fasse de la partisanerie. On parle d'un besoin de base des Québécois.

Vous savez, quand j'ai été nommée ministre responsable de l'Habitation, j'étais très fière qu'on me confie cette responsabilité. Le premier ministre m'avait bien... avait bien cerné mon profil. Je suis comptable et fiscaliste de formation et j'ai aussi travaillé en immobilier commercial. Je suis donc très consciente des défis qui sont devant nous. Et, dans un premier temps, il faut le dire, sans être défaitiste, il y a plusieurs facteurs qui causent la crise du logement. Il y en a plusieurs qu'on ne contrôle pas, et on est présentement face à une importante pénurie de main-d'oeuvre et à une hausse majeure du coût des matériaux. Et le rapport de la SCHL paru la semaine dernière nous le confirme, surtout à Montréal, l'afflux massif de résidents non permanents exerce une pression importante sur la demande de logements.

J'en profite pour réitérer qu'on demande au gouvernement fédéral de prendre ses responsabilités. On leur demande de mieux répartir ces personnes à l'intérieur du Canada et on veut un remboursement des dépenses encourues par le Québec pour les accueillir.

Mais je reviens à la question plus précise du logement. La pénurie de main-d'oeuvre, la hausse du coût des matériaux et la croissance démographique, ce sont des facteurs avec lesquels on doit composer. Heureusement, mon collègue député de Trois-Rivières et ministre du Travail a déposé la semaine dernière son projet de loi pour réformer l'industrie de la construction. C'est un projet de loi costaud, courageux, qui contient plusieurs mesures qui, à terme, s'il est adopté, vont faciliter et accélérer la construction. Il peut compter sur toute ma collaboration et, j'espère, celle des oppositions.

On a aussi hérité d'un contexte très difficile en Habitation à notre arrivée au gouvernement en 2018. Les gouvernements précédents avaient annoncé près de 15 000 logements qu'ils n'avaient pas été en mesure de livrer. C'est le fameux arrérage AccèsLogis. Je m'y suis attaquée, dès mon arrivée en poste, de manière très, très chirurgicale. Je me suis assise avec mon cabinet et les équipes de la SHQ, et on a regardé comment on pouvait faire pour que ces projets sortent de terre le plus rapidement possible. On a notamment haussé les subventions pour le programme AccèsLogis, qui étaient trop basses pour le contexte actuel, et on a bonifié l'accompagnement des organismes par la SHQ pour s'assurer que les projets soient construits. Grâce à nos efforts, on a diminué l'arrérage de 15 000 à 6 000 projets. On a dû être rigoureux, mais on est très fiers de ce résultat, et le travail continue. On prévoit que, pour l'année 2025-2026, on aura complètement liquidé l'arrérage AccèsLogis.

Vous savez, on parle beaucoup de chiffres en habitation, ça peut avoir l'air désincarné, mais les unités qu'on a retirées de l'arrérage AccèsLogis, c'est du concret. Ça veut dire plus de logement social et abordable pour les Québécois. Ça veut dire des logements neufs qui respectent la capacité de payer des nouveaux arrivants, des travailleurs, des personnes seules, des familles, des personnes âgées, et j'en passe. Je suis très fière de ça, et, malgré un contexte vraiment difficile, on livre en habitation pour les Québécois. Ça ne va pas assez vite, j'en conviens et j'y reviendrai, mais énormément de projets vont sortir de terre dans les prochaines années grâce aux efforts de notre gouvernement. On ne ménage pas nos efforts pour atteindre nos... notre objectif numéro un, M. le Président, c'est d'augmenter l'offre de logement.

### Argumentation

**Le Président (M. Schneeberger) :** ...pour le moment? Parfait. Alors, nous allons maintenant débiter la période d'échange, des portions de cinq minutes. Alors, nous débutons par la députée de Mille-Îles.

**Mme Dufour :** Merci, M. le Président. Je vous avoue que je pensais commencer dans quatre minutes. Donc, je vais commencer, d'abord, pour... Dans ce premier bloc, je vais parler de la situation des mises en chantier.

Donc, d'emblée, il faut reconnaître, là, que la crise du logement s'est aggravée partout en province. Et la SCHL a publié ses données, là, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, il y a quelques semaines à peine, et les données sur les mises en chantier résidentielles pour le mois de décembre, en fait, pour le Québec, là, c'est catastrophique, catastrophique. On a eu une petite hausse en décembre, mais, pour l'ensemble de l'année, là, ça se termine avec une baisse de 33 % dans les centres urbains du Québec. C'est vraiment catastrophique. Alors qu'on devrait être en rattrapage, on est en recul. Donc, on ne s'en va vraiment pas dans la bonne direction, M. le Président.

Donc, l'écart s'agrandit. Les taux d'inoccupation, bien, vous aurez compris qu'ils baissent à vue d'oeil. Il y a un nombre de municipalités aujourd'hui qui se retrouvent avec des taux d'inoccupation à zéro. Et plusieurs... la plupart des villes se trouvent en bas ou près du 1 %, ce qui est famélique. Mais, quand on regarde le portrait sur les logements

abordables, là c'est encore pire, parce qu'il y a quand même un certain pourcentage de logements plus dispendieux qui... dans cette catégorie-là, on retrouve des taux d'inoccupation plus élevés. Et donc, dans l'ensemble, quand on est dans la catégorie logement abordable ou social, bien là c'est vraiment zéro partout, partout, partout. Et on voit, là, lorsqu'il y a des annonces de location, là, les gens, là... il y a une multitude de personnes qui se lancent.

Je le mentionnais plus tôt d'embée, là, il faudrait construire 1,2 million de logements d'ici 2030 et, pour ça, il faudrait vraiment... il faudrait tripler, tripler les mises en chantier. Mais, au lieu d'augmenter, on a réduit, on s'en va vraiment dans la mauvaise direction. Eh bien, ça a aussi un impact sur l'accès à la propriété, parce qu'aujourd'hui, bien, s'il n'y a pas de logement qui se construit, s'il n'y a pas de nouvelles habitations, maisons qui se construisent, bien, ça devient vraiment difficile d'en acheter. Les jeunes ménages, là, qui tentent de s'acheter une propriété, bien, ce n'est plus possible actuellement.

• (10 h 20) •

Et je vais le mentionner, là, on doit augmenter le taux de propriété des ménages québécois. Lorsqu'une personne se déplace d'un loyer, d'un logement locatif vers une propriété, bien, ça libère un logement pour d'autres personnes. Actuellement, ce mouvement-là ne se fait pas, ne se fait pas, et là il y a comme un goulot d'étranglement qui se crée. Et donc la baisse du taux de propriété, c'est observé sur l'ensemble des régions administratives du Québec. Il y a eu des diminutions importantes dans la région que je représente, M. le Président. Laval, notamment, fait partie des endroits où il y a eu un plus grand recul du taux de propriété. Pourtant, Laval, il y a quand même... il y a eu quand même beaucoup de constructions dans les années où j'étais au municipal.

Mais il faut absolument que cette situation change, autrement, comment peut-on penser qu'on va se sortir de la crise s'il n'y a pas de mise en chantier? Comment les gens pourront se payer un loyer s'il n'y a pas de nouvelles constructions qui permettent de déplacer les locataires qui ont les moyens de vivre... de devenir propriétaires? Comment va-t-on... Il y a vraiment, actuellement, là, un enjeu de disponibilité, et, comme je l'ai dit, M. le Président, on ne s'en va pas dans la bonne direction.

Alors, moi, ce que j'aimerais, et les chiffres, là, ils doivent absolument changer, mais j'aimerais savoir quel est le plan de la ministre pour corriger la situation. J'aimerais l'entendre dans ce prochain bloc, là, j'aimerais l'entendre sur les mesures qu'elle compte mettre en place pour augmenter les mises en chantier actuellement, maintenant, et faire en sorte que nos jeunes familles puissent aussi se les payer, parce qu'elles doivent avoir accès... Actuellement, là, elles sont...

Il faut gagner très cher, M. le Président, actuellement, pour être capable de faire une mise de fonds sur ces propriétés qui sortent de terre, les rares qui sortent de terre, ça en prend beaucoup. Alors, j'aimerais connaître le plan de la ministre pour aider les jeunes à accéder à la propriété et augmenter les mises en chantier.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la députée de Mille-Îles. Et je rappellerais que les mêmes règles s'appliquent que lors de la période de questions. Les applaudissements sont bannis lors des... de l'interpellation. Alors, Mme la ministre, la parole est à vous.

**Mme Duranceau :** Merci, M. le Président. Bien, écoutez, je vais justement en profiter, dans ce bloc-ci, pour parler de nos efforts pour augmenter l'offre de logements. On le sait, la rareté de logements met une pression à la hausse sur les prix, souvent au détriment des locataires. Les propriétaires font aussi face à un contexte financier difficile, notamment avec la hausse des taux d'intérêt.

M. le Président, je vous avertis, vous allez être tanné de m'entendre le répéter, il faut augmenter l'offre, c'est ma priorité de l'année, surtout le... l'offre de logement social et abordable, mais l'offre de logement de manière générale. C'est vraiment un des éléments les plus importants pour résorber la crise du logement et pour contrer aussi tous les comportements... les effets pervers, là, sur les comportements qu'entraîne la rareté des habitations.

Étant donné le contexte difficile que j'ai détaillé à ma première intervention, on doit être créatifs pour augmenter l'offre. On ne peut plus se contenter de faire ce que l'on a toujours fait. On doit penser en dehors de la boîte. Et, vous savez, moi, je suis impatiente, aussi impatiente que le premier ministre. Je suis une fille d'action et de solutions. Je veux des résultats. Et, avec la crise du logement qui affecte des dizaines de milliers de Québécois locataires, propriétaires ou acheteurs, on ne peut pas se permettre d'attendre pour augmenter l'offre.

En ce moment, c'est trop long, construire au Québec. J'ai parlé, plus tôt, de la réforme de mon collègue ministre du Travail au niveau de la construction, qui va certainement contribuer à accélérer les chantiers, si elle est adoptée. Et ma collègue députée de Chicoutimi, anciennement ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, a créé le Programme d'habitation abordable Québec pour corriger les lacunes d'AccèsLogis, ce qui m'amène à apporter d'ailleurs certaines précisions sur le PHAQ.

Il va nous aider à éliminer le maximum de contraintes pour accélérer la construction de logements. Il met l'accent sur des projets qui réunissent les conditions gagnantes pour démarrer rapidement. Ces projets doivent répondre à des besoins régionaux bien précis, en plus d'être appuyés par la municipalité où ils seront développés. Ils doivent également tenir compte des besoins particuliers de chaque clientèle, qui varient d'une région à l'autre.

Bref, on met dans le coup tous les acteurs qui ont une compréhension fine de leur milieu pour avoir un projet prêt à démarrer rapidement, avec une obligation de résultat très claire. Les délais, c'est le nerf de la guerre. En immobilier, le temps c'est de l'argent.

Ceci dit, le PHAQ est un jeune programme et il est encore perfectible, et nous n'hésiterons pas à apporter les améliorations requises, et on reconnaît qu'il y a... qu'il y avait, du moins, certaines améliorations qui étaient requises. Mais il possède des caractéristiques qui en font un outil précieux pour aborder les défis qui sont face à nous.

Autre élément du PHAQ sur lequel j'aimerais apporter des précisions, le secteur privé reste un acteur au même titre que tous les autres qui évoluent dans l'écosystème de l'habitation. Nous recherchons simplement un juste

équilibre pour mettre le maximum de joueurs sur la patinoire, et, dans les circonstances, je pense qu'on a besoin de tout le monde. La contribution de tous est importante. Nous voulons additionner plutôt que soustraire en habitation.

Dans le premier appel de projets en 2022, on a sélectionné 41 projets pour un total de plus de 1 700 unités. On a sept projets qui sont déjà en sentier et qui... en chantier et qui représentent 325 unités. Alors, c'est un programme qui exigeait que les projets démarrent à l'intérieur d'une période de 18 mois, et, par conséquent, ça nous assure que les projets sont livrés à l'intérieur de trois ans, et c'est ce que nos prévisions démontrent.

Je suis d'accord avec vous, ce n'est pas suffisant. C'est pourquoi, à mon arrivée, en m'appuyant sur l'excellent travail de ma collègue, j'ai voulu améliorer le travail... le programme. On a ajouté un prêt de démarrage qui aide les organismes à payer, entre autres, les professionnels qui sont impliqués au début du projet. Je suis consciente que ça va accélérer les choses. Depuis mon entrée en poste, en octobre 2022, on a déjà 999 unités qui ont été annoncées, qui s'ajoutent aux 1 700 qui avaient été annoncées par ma collègue. Des projets PHAQ sont en train de sortir de terre, et on va avoir une foule de mises en chantier d'ici au printemps.

La SHQ fait un suivi très serré avec les organismes qui sont sélectionnés. Les projets ont entre 12 et 18 mois pour sortir de terre, ce qui nous assure qu'on n'accumulera pas un arrérage comme avec AccèsLogis. On estime que, d'ici à la fin de 2026, les projets PHAQ qu'on a annoncés en 2023 seront sortis de terre. Et, si on compare aux projets AccèsLogis qui se sont accumulés sans sortir de terre pendant plus de 10 ans, le PHAQ, c'est une petite révolution, M. le Président.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la ministre. Alors, j'en profite pour saluer notre bel auditoire ce matin dans nos tribunes. Alors, bonjour à vous, bienvenue à l'Assemblée.

Alors, pour la suite, je donne la parole à Mme la députée de Labelle pour un cinq minutes.

**Mme Jeannotte :** Merci, M. le Président. Bien, à mon tour de saluer, évidemment, ma collègue ministre, qui travaille très, très fort et dont je suis quand même très fière malgré le vent de face. Donc, je profite aussi de l'occasion pour saluer mes collègues des oppositions et évidemment de la banquette gouvernementale.

Vous savez, M. le Président, moi je suis témoin, là, de tout ce que mes collègues font. Mme la ministre en parlait, c'est interministériel, l'Habitation. Ça touche les Affaires municipales, le Travail, l'Emploi, la SHQ est à l'oeuvre, Finances, Santé, les Services sociaux, et j'en passe. Et puis c'est tellement faux de dire qu'on n'est pas en action. Au contraire, on est très, très, très en action. Puis, cette semaine, évidemment, on a eu l'occasion, là, d'entendre mon collègue le ministre des Finances... pardon, le ministre du Travail nous parler de la construction, puis on sait à quel point les... c'est criant de ce côté-là. Et on a aussi... on connaît aussi une importante pénurie de la main-d'oeuvre, puis j'aurai l'occasion d'y revenir.

• (10 h 30) •

Les règles sont très contraignantes dans le domaine de la construction, ça prend beaucoup trop de temps avant de faire aboutir les projets en construction au Québec. Mais, heureusement, la semaine dernière, le ministre du Travail a imposé... a annoncé un important projet de loi qui vise à moderniser l'industrie de la construction. Le projet de loi s'inscrit dans une série d'initiatives visant à renforcer l'industrie de la construction.

Avec cette grande réforme, on vise à agir sur plusieurs fronts parce qu'il faut absolument accroître la productivité et l'efficacité sur les chantiers. En mettant en oeuvre des mesures qui visent l'organisation du travail, la polyvalence des travailleurs de la construction, on va être capable de mettre en valeur toutes ces choses-là, puis ça va faciliter l'avancement des projets d'habitation.

Le projet de loi va permettre aux salariés permanents des offices d'habitation du Québec de réaliser des travaux d'entretien, imaginez-vous, ça ne se faisait pas, ça n'a pas de bon sens, des travaux de réparation, de rénovation et de modifications dans les logements dont les offices sont responsables.

Le projet de loi de mon collègue va permettre également une plus grande mobilité de la main-d'oeuvre. Ça a-tu du bon sens, M. le Président, qu'un employé de la construction qui est dans un quartier ne pouvait pas aller travailler à 50 kilomètres de chez lui? Donc, le projet de loi va venir aider de ce côté-là, va venir pas... voyons, permettre la mobilité de la main-d'oeuvre sur le territoire québécois pour bonifier la flexibilité et ainsi sortir plus de logements et plus rapidement.

C'est important de souligner l'aspect inclusif de ce projet de loi là. On facilite l'accès à l'industrie de la construction aux membres des Premières Nations et Inuits ainsi que les personnes issues de l'immigration. On se donne plus de main-d'oeuvre pour mener à terme les projets immobiliers. Donc, nous accuser de ne rien faire, c'est faux.

Ce n'est pas tout, M. le Président. On a lancé une vaste opération de formation des travailleurs. Voyez-vous l'interministérialité ici encore une fois, là? L'automne dernier, on a annoncé d'importants investissements pour 4 000 à 5 000 personnes dans des métiers en forte demande sur les chantiers : charpentier-menuisier, opérateur de pelles, opérateur d'équipement lourd, ferblantier, frigoriste, électricien et tuyauteur. Ce n'est pas rien, 300 millions ont été alloués à cette offensive. Ça fait que ça, là, c'est... il ne faudra jamais... On ne le dira jamais assez, là, c'est concret, puis on agit.

Le ministère de l'Éducation du Québec, par ailleurs, et la Commission de la construction du Québec vont collaborer dans les prochains mois pour proposer des options travail-études. Voyez-vous, encore une fois, il y a des actions concrètes.

L'industrie de la construction joue un rôle majeur dans la planification de l'économie, vous avez raison, Mme la députée de Mille-Îles, puis c'est pour ça qu'on est dans l'action. Vous avez raison, il faut travailler en équipe. Elle représente, l'industrie de la construction 7,9 % du produit intérieur brut du Québec en 2022, près de 73 milliards

des dépenses d'investissement en construction ont eu lieu en 2022. C'est pour ça qu'on s'y attaque. L'industrie de la construction est essentielle à la réalisation des projets de construction de logements résidentiels.

Et le projet de loi du ministre du Travail prévoit également une exemption partielle de l'application de la loi pour les salariés embauchés par les offices d'habitation. Encore là, ça va nous aider, M. le Président. Cette exclusion vise à faciliter la rénovation et rapidement remettre sur le marché les logements sociaux et abordables sous la responsabilité des offices d'habitation du Québec parce que, dans certaines régions, les offices d'habitation peinent à trouver des entrepreneurs pour réaliser rapidement les travaux nécessaires à la remise sur le marché de ces logements. Puis ça, ça nuit à l'accès au logement abordable.

En résumé, M. le Président, la logique du projet de loi est de donner des outils et des leviers à...

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la députée de Labelle. Votre temps est écoulé. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle. Députée de Mille-Îles, cinq minutes pour vous.

**Mme Dufour :** Merci, M. le Président. Maintenant, dans ce moment d'échange, j'aimerais vous parler des enjeux énergétiques du Québec, mais liés à la crise du logement, à l'habitation. Et donc, je l'ai mentionné, là, c'est un... encore une fois, le manque de vision systémique du gouvernement. Cette crise énergétique là, elle a été créée de toutes pièces par des décisions caquistes. Il y a... Il n'y a pas si longtemps que ça, on avait des grands surplus, puis on a eu un contrat avec New York et puis, soudainement, on a vendu notre électricité à des usines, on a été vendre ça à la filière batterie et à un paquet de groupes, puis là, soudainement, on voit qu'il y a des projets domiciliaires qui pourraient être bloqués, temporairement ou non, mais Hydro-Québec est clair, il pourrait manquer d'électricité, particulièrement pour la pointe. Il y a même l'Institut économique de Montréal qui en a parlé. Il parle d'un manque à combler, en 2027, qui pourrait toucher à la fois l'énergie et la puissance et qu'on estime, là, que les solutions envisagées par Québec sont trop tardives et insuffisantes.

Et là mon objectif, ce n'est pas de faire peur aux citoyens ou aux villes, mais il y a de quoi quand même s'inquiéter. Et, quand on regarde les... la littérature, les nouvelles, on voit à toutes les semaines des éléments à ce sujet là. Il y a quelques semaines, c'était la ville de Saint-Bruno, les élus qui souhaitaient faire un écoquartier 100 %, là, carboneutre. Ils se sont fait dire par Hydro-Québec : Non, non, non. Vous devez absolument penser à un approvisionnement en gaz naturel, parce qu'on pourrait ne pas être capable de vous offrir la totalité de l'électricité que vous allez avoir besoin en pointe, notamment.

Il y a des maisons, là, qui sont prêtes à être livrées mais qui ne sont pas habitables parce qu'il y a des délais d'Hydro-Québec pour les brancher au réseau. Est-ce qu'on est... Et malheureusement, là, on a vu des familles qui se retrouvent à la rue parce qu'ils sont en attente d'un branchement. Il y a un couple à Saint-Bruno, mais Saint-Bruno près d'Alma, donc, qui s'est retrouvé à vivre dans un Airbnb plusieurs mois parce que leur projet domiciliaire, il n'était toujours pas branché près de deux ans, deux ans, M. le Président, après avoir fait la demande. À Saint-Côme, c'est 200 propriétés qui ont été mises sur pause en raison des retards d'Hydro-Québec. À Gatineau, la mairesse a eu la mauvaise nouvelle d'apprendre que les projets d'habitation à venir pourraient être retardés afin de laisser le temps à Hydro d'augmenter sa capacité de distribution dans la région. C'est inacceptable. Et ça, on parle d'années, là, pour faire ces mises à niveau là.

Et Gatineau, je le rappelle, c'est une des régions où la crise du logement est la plus aiguë. C'est là qu'il faut agir. C'est aussi les plus défavorisés face à l'Ontario, je vais y revenir. Et on a pu entendre le D.G., le directeur général de l'APCHQ en Outaouais... Hein, la députée de Labelle disait qu'il fallait travailler en équipe avec l'industrie de la construction, mais l'industrie de la construction vous a dit : Je crois que le premier ministre Legault doit avoir une discussion avec le P.D.G. d'Hydro-Québec. Nous sommes en pleine crise du logement, et un représentant d'Hydro vient dire à la ville de Gatineau que des projets résidentiels pourraient être retardés parce qu'on n'a plus d'électricité. Ça, c'est le message.

Et là on entend aussi la société d'État dire que les délais qui sont liés aux demandes de raccordement, bien, en fait, c'est parce qu'ils auraient augmenté de 50 % depuis la pandémie, mais, M. le Président, on vit des chutes de mises en chantier. Alors, qu'est-ce qui va se passer quand les mises en chantier vont redécoller? Est-ce qu'ils vont être capables de suivre la cadence avec toutes les autres demandes qui vont venir des industries de la filière batterie et de New York? Je pose la question. Est-ce qu'on aura l'électricité, puis est-ce qu'ils seront capables de brancher, suivre la cadence des nouveaux projets? Est-ce que la ministre va pouvoir s'imposer au Conseil des ministres et convaincre ses collègues à l'Énergie que la priorité d'Hydro-Québec, c'est de brancher notre monde qui a besoin de se loger?

Ça devrait être ça, la priorité première d'Hydro-Québec. Puis actuellement ce qu'on voit, c'est qu'on nous dit : Bien... puis pourtant ça fait partie de la mission, là, d'Hydro, mais ce qu'on voit, c'est que, finalement, oui, on va vous brancher, mais ça pourrait prendre quelques années. Et les exemples, là, sont nombreux. Il y en a beaucoup d'autres en région, notamment les régions plus éloignées. C'est inacceptable, M. le Président, il faut loger notre monde en priorité, et on doit le faire rapidement. Merci.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la députée de Mille-Îles. Alors, nous allons maintenant du côté de la ministre. Alors, la parole est à vous pour cinq minutes.

**Mme Duranceau :** Oui. Alors, M. le Président, je suis contente de retrouver aussi mon collègue de Québec solidaire. Je pense qu'on a eu une bonne collaboration, somme toute, avec son parti pendant la commission parlementaire sur le projet de loi n° 31. Je vais prendre le temps de vous en parler dans un prochain bloc.

Mais, avant ça, permettez-moi un aparté sur la question de la collaboration. C'est beau, critiquer, là, mais j'ai beaucoup parlé de l'importance de collaborer puis j'y crois vraiment, parce que, quand on met tous nos cerveaux ensemble, on est capable de penser à des solutions innovantes puis sortir du statu quo.

Dans mon parcours professionnel, j'ai toujours été connue comme quelqu'un qui obtenait des résultats. J'attribue ça en grande partie au fait que j'adore travailler en équipe. Puis on est toujours plus forts ensemble. On n'est pas toujours d'accord, les oppositions et moi, mais, dans notre engagement politique... notre engagement politique part de la même place, puis on veut faire avancer les choses. C'est particulièrement vrai dans le domaine de l'habitation.

C'est très complexe, et, comme ministre, j'ai besoin de tous les alliés possibles pour réaliser mon mandat. J'ai de gros défis devant moi, rétablir l'équilibre entre les propriétaires et les locataires, développer l'offre de logements, et j'en passe. Heureusement, je suis vraiment privilégiée de pouvoir compter sur l'appui de mes collègues ministres.

• (10 h 40) •

J'ai parlé à quelques reprises de la réforme de la construction de mon collègue au Travail, la députée de Labelle, là, vient tout juste d'en parler. Le projet de loi visant à moderniser l'industrie de la construction a pour objectif d'accroître la productivité et la collaboration au sein de l'industrie de la construction. Celle-ci est plus sollicitée que jamais par les nombreux projets d'infrastructures et de logements dont la société québécoise a besoin. J'ai confiance que plusieurs mesures proposées par mon collègue auront un effet positif sur la construction de logements.

J'ai aussi d'autres collègues avec qui je travaille en étroite collaboration. Ma collègue ministre de l'Emploi et députée de Duplessis a lancé une offensive massive pour la formation de main-d'oeuvre dans les métiers de la construction les plus en demande. Combinée avec la réforme proposée dans le p.l. n° 51, je m'attends à ce que l'impact sur le dynamisme de l'industrie de la construction soit majeur. Évidemment, les résultats ne se feront pas sentir du jour au lendemain, mais on est vraiment en train de placer les bons pions à la bonne place pour que les choses évoluent.

En plus de contribuer à la construction de logements, mes collègues ministres contribuent à donner des services aux personnes les plus vulnérables. Je pense notamment au ministre responsable des Services sociaux et député de Taillon, avec qui je travaille sur le dossier de l'itinérance. Parmi les 8 000 unités de logement social et abordable annoncées, on en a 500 qui vont être réservées pour cette clientèle. 500, c'est le minimum. Si on en a besoin de plus, il y en aura plus. C'est mon adjointe parlementaire, la députée de Labelle, qui est chargée de faire atterrir ces logements en collaboration avec le ministre responsable des Services sociaux et son équipe. Les personnes en situation d'itinérance ont des besoins particuliers et sont très vulnérables, je ne vous apprends rien. On va donc redoubler d'efforts... redoubler nos efforts pour leur offrir des milieux de vie adaptés à leurs besoins. On a déjà plusieurs exemples concrets.

Il y a tout juste quelques semaines, mon adjointe parlementaire, la députée de Labelle, me représentait à l'inauguration du Pavillon Robert-Lemaire de l'organisme Maison du Père à Montréal. Ce projet, réalisé en collaboration avec la ville de Montréal et la SCHL, compte 54 studios pour hommes en situation de précarité ou d'itinérance situés sur la rue Atateken, dans l'arrondissement Ville-Marie. Ces nouveaux logements accueillent, depuis le 1er décembre, des hommes vulnérables qui sont suffisamment autonomes pour vivre en communauté avec une supervision réduite. C'est un milieu de vie sécuritaire, moderne et adapté aux besoins des locataires. Il bénéficiera de la présence d'intervenants sociaux de jour.

Conçu autour d'une cour intérieure avec une entrée indépendante pour chaque studio, ce nouveau projet permettra aux hommes locataires de développer leur autonomie tout en bénéficiant d'un accompagnement social et d'une salle communautaire. C'est l'exemple parfait du genre de projet qui se concrétise justement grâce à la collaboration entre les ministères. On a aussi... Et évidemment les intervenants sur le terrain.

On a aussi le projet le Christin qui a été inauguré par mon collègue des Services sociaux ce lundi à Montréal. C'est le plus grand projet du genre jamais construit au Québec. Il offre un logement à 120 personnes en situation ou à risque d'itinérance. Plus de 80 % des logements bénéficient de suppléments au loyer permettant aux résidents et aux résidentes de déboursier seulement 25 % de leurs revenus pour se loger. Ces suppléments au loyer sont évidemment financés en grande partie par la SHQ.

Quand je vous dis que c'est un travail d'équipe, M. le Président, c'est ça.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci beaucoup, Mme la ministre. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition. Et la parole est au député de Laurier-Dorion pour cinq minutes. Alors, allez-y.

**M. Fontecilla :** Merci, M. le Président. Je commence par saluer mes collègues du parti ministériel ainsi que des oppositions, le personnel politique ainsi que M. Claude Foster, président... non, directeur général de la Société d'habitation du Québec. Je ne veux pas... enfin.

Donc, voilà, on est ici dans un débat sur la question de... sur la crise de l'habitation, sur la crise du logement, là. C'est intéressant. J'entendais les propos des collègues, là, et je pense que, dans tous ce débat-là, il faudrait apporter une dimension historique, là, qui peut nous éclairer grandement sur la situation actuelle. En général, c'est le rôle de l'histoire, regarder le passé pour nous... pour éclairer le présent et peut-être dégager des lignes pour l'avenir. En tout cas, on l'espère.

Et, dans ce sens-là, j'ai eu le plaisir, ce matin, d'être, comment dire, le transporteur d'un petit cadeau pour la ministre de l'Habitation de la part de M. François Saillant, militant pour le logement bien connu, qui vient de publier un livre qui s'appelle *Dans la rue*, que je recommande à tout le monde de lire, où est-ce qu'il fait l'histoire du FRAPRU, le FRAPRU, le front... le front en réaménagement urbain, que tout le monde... tout le monde connaît. Il fait l'histoire de cet organisme-là, un organisme étroitement relié à toute la dynamique du... de l'habitation ici, au Québec.

Et, à la lecture de ce bouquin... de ce bouquin-là, on se rend compte que l'histoire des crises du logement sont répétitives au Canada et au Québec, là. Et la solution ou la... comment dire, l'approfondissement de ces crises-là sont étroitement reliées à des politiques publiques, là, qui sont déclenchées à un moment ou à un autre. Mais il y en a une qui revient très régulièrement, là, c'est toute la question de la lutte au déficit. Chaque fois qu'il y a une lutte au déficit, que ce soit au Canada ou au Québec, là, c'est le logement... les politiques en habitation qui en pâtissent, en particulier le logement... le logement social. Et cela a un effet cumulatif dans le temps, là, qui aggrave à chaque fois les crises du logement qui surviennent périodiquement dans notre... dans notre coin de pays, là.

Petit rappel historique, là. En 1993, le gouvernement conservateur de Brian Mulroney décrète la fin de la subvention fédérale pour le logement social, ce qui est... après avoir été vertement critiqué par l'ancien gouvernement libéral de Jean Chrétien, lui-même, Jean Chrétien, reprend cette politique-là et il décide de ne plus financer le logement social à travers tout le Canada, dont le Québec a aussi bénéficié. Cela se traduit, selon, justement, François Saillant, là, de... par un déficit cumulatif à travers les années, là, qui, si ce financement avait été poursuivi à l'époque, là, tel quel, sans augmentation, on calcule qu'aujourd'hui on aurait 80 000 logements sociaux de plus.

Donc, les décisions qu'on prend aujourd'hui, là, c'est ça qui est important de... vont avoir une conséquence non seulement aujourd'hui, dans l'immédiat, mais une conséquence dans le moyen et surtout dans le long terme. 80 000 logements sociaux de plus, si on n'avait pas appliqué les politiques d'austérité des gens dans les années... 1993.

Afin de compenser cette perte, grâce à la mobilisation du mouvement populaire, entre autres du FRAPRU, qui a mené cette lutte-là, ils ont réussi à convaincre le gouvernement péquiste de l'époque, de M. Jacques Parizeau, de mettre en place un programme qui... on connaît jusqu'à aujourd'hui, là. C'était en 1997, là, la naissance officielle du programme AccèsLogis, qui, jusqu'à présent, malgré tous les défauts qu'on peut lui attribuer, a réussi à construire 33 000 logements sociaux depuis 1997. 33 000, vous allez me dire que c'est peu, mais c'est plus... c'est quand même substantiel, 33 000 logements qui abritent... qui permettent de loger des familles à faibles... ou de classe moyenne, parce que le programme AccèsLogis, il y avait un critère très important, qui est, aujourd'hui, aussi critiqué, celui de la mixité sociale, là.

Donc, encore une fois, c'est le programme... le programme AccèsLogis, le principal défaut, comme souvent ça arrive dans les programmes, là, c'est qu'il n'est pas assez bien financé, et c'est les politiques d'austérité du gouvernement libéral, des gens... de Philippe Couillard dans les années... à partir des années 2000, là, qui l'ont mis à mal, encore une fois, et qui ont fait en sorte qu'il y a un déficit historique dans la construction de logements sociaux aujourd'hui au Québec. Merci.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci beaucoup, M. le député de Laurier-Dorion. Alors, nous retournons maintenant du côté ministériel avec Mme la ministre.

**Mme Duranceau :** Oui, merci, M. le Président. Alors, M. le député de Laurier-Dorion, je transmets mes remerciements à M. Saillant pour le livre, que j'avais l'intention de lire. Alors là, je n'ai même pas eu besoin de me déplacer pour l'acheter, donc merci beaucoup.

M. le Président, je le répète, les causes qui peuvent expliquer la crise du logement qu'on connaît actuellement sont multiples, et c'est pour ça que les solutions sont aussi multiples. La solution globale et structurante, c'est d'augmenter l'offre, notamment en finançant plus de logements sociaux et abordables, mais aussi en innovant pour inciter le privé à construire plus. Mais, entre-temps, on doit agir pour mieux protéger les gens qui vivent les contrecoups de la crise du logement.

Je voudrais donc passer plus de temps à vous parler d'un autre outil qu'on a mis en place, qui vient compléter l'ensemble des mesures, le projet de loi n° 31. Vous le connaissez bien, on en est à traverser les dernières étapes du processus parlementaire. On chemine, je l'espère, vers son adoption imminente.

L'objectif principal de ce projet de loi, M. le Président, c'est de rétablir l'équilibre entre les locataires et les propriétaires. Ce n'était pas l'objectif, de régler la crise du logement avec ça, je pense. D'ailleurs, mon intervention était particulièrement à l'égard des questions des évictions sauvages. C'était inconcevable, pour moi, que les gens qui perdent leur logement ne soient pas mieux protégés. On a agi en ce sens dans le projet de loi, mais il y a aussi plusieurs autres bonnes mesures. D'abord, je l'ai dit tantôt, il faut augmenter l'offre et, pour ça, il faut accélérer la construction. Les municipalités ont un rôle important à jouer à cet égard.

• (10 h 50) •

On entend souvent dire que la bureaucratie municipale est lourde et complexe et qu'elle empêche certains projets de logements de sortir de terre. Les chiffres de l'APCHQ nous disent qu'il y a actuellement plus de 25 000 logements qui sont bloqués pour toutes sortes de raisons. On ne peut pas se permettre ça en pleine crise du logement. Il y a trop de bureaucratie dans le domaine de l'habitation. Je pense que les municipalités sont d'accord avec moi là-dessus.

C'est pourquoi on a ajouté, dans le projet de loi, un pouvoir spécial pour les municipalités. Certaines municipalités auront la possibilité de déroger à leurs règlements d'urbanisme, dans le respect du schéma d'aménagement et des OGAT, afin d'accélérer la construction de logement social ou abordable de trois unités ou plus. Les municipalités dont le taux d'occupation est très bas auront notamment accès à ce pouvoir. Mais, attention, ça ne dispense pas les villes de consulter leurs citoyens. Elles ne couperont pas les coins ronds pour autant, je veux rassurer mes collègues des oppositions à cet égard. Je sens vraiment une volonté, de la part des maires et des mairesses du Québec, de changer les choses. Comme notre gouvernement, ils comprennent bien l'ampleur de la crise. Ils partagent notre objectif, ils veulent être plus agiles, plus flexibles, plus efficaces pour construire plus de logements plus vite.

Comme je le disais précédemment, le projet de loi n° 31 vient également mieux protéger les locataires dans le contexte difficile qu'on connaît actuellement, notamment contre les évictions et les reprises de logement. En cas d'éviction, on vient renverser le fardeau de la preuve sur les épaules du propriétaire. Maintenant, le locataire qui ne répond pas à un avis d'éviction va être présumé avoir refusé de quitter le logement. C'est donc le propriétaire qui va devoir obtenir l'autorisation du Tribunal administratif du logement pour réaliser son projet.

En plus de ça, on a augmenté les indemnités obligatoires que les propriétaires doivent verser au locataire en cas d'éviction. La somme va maintenant correspondre à un mois de loyer par année de location continue du logement par le locataire. Il y aura un minimum de trois mois de compensation jusqu'à un maximum de 24 mois. Va également s'ajouter à ça des frais raisonnables de déménagement.

Une autre chose dans le projet de loi n° 31 sur laquelle j'aimerais insister, c'est l'introduction de dommages et intérêts punitifs pour les propriétaires qui ne remplissent pas ou omettent de remplir la clause G du bail. Pour le bénéfice de tous ceux qui nous écoutent, M. le Président, la clause G, c'est la section du bail où le locateur doit indiquer le loyer le plus bas payé au cours des 12 derniers mois précédents. Ça permet notamment au nouveau locataire de comparer le loyer proposé à celui qui le précédait. Le projet de loi va donc permettre que les locataires puissent obtenir des dommages et intérêts punitifs quand le propriétaire fait une fausse déclaration à la clause G du bail ou omet de la remplir. Le montant des dommages et intérêts va être fixé par un juge du Tribunal administratif du logement selon certains critères, comme la capacité de payer du propriétaire. Le prix des loyers sera donc beaucoup plus transparent.

On va également donner plus de prévisibilité aux gens qui habitent dans un logement construit depuis moins de cinq ans. On modifie l'application de la clause F. Dorénavant, les propriétaires vont devoir indiquer à l'avance les hausses de loyer qu'ils prévoient appliquer. Comme ça, les locataires ne seront pas surpris par des hausses abusives. Ce sont d'excellentes mesures, M. le Président, mais encore faut-il que les gens connaissent leurs droits et leurs obligations. On va travailler fort pour ça dans les prochaines semaines.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci. Merci, Mme la ministre. Alors, nous restons du côté ministériel, et je donne la parole à la députée d'Anjou—Louis-Riel.

**Mme Boivin Roy :** Merci, M. le Président. Alors, je vais nous amener sur un autre terrain, celui des fonds fiscalisés, où le gouvernement agit également. Et je commence en remerciant nos partenaires, le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec, Fondation et la Fédération des caisses Desjardins du Québec. Alors, c'est grâce à ces investissements que le développement régional de logements sociaux et abordables peut avancer, M. le Président.

Plusieurs régions ont des beaux projets en ce sens, et c'est très attendu. Des projets verront le jour dans les grands centres urbains, mais aussi à Drummondville, en Gaspésie, en Estrie et à Rivière-du-Loup. À ce sujet, Guy Cormier, président et chef de la direction de Desjardins, faisait état du manque de logements abordables pour lesquels il est nécessaire de favoriser activement la construction. Et permettez-moi de le citer, M. le Président. Alors, il nous disait : «Je suis fier du travail accompli par la grande équipe Desjardins, qui a travaillé en mode innovation et intercoopération avec les différents organismes communautaires afin de rendre disponibles 1 500 logements abordables d'ici 2025.» M. Cormier affirmait également, dans une autre entrevue, que, malgré la conjoncture et plusieurs éléments difficiles dont fait état les collègues aujourd'hui, il est quand même très optimiste que, présentement, le logement, c'est la priorité de tout le monde, y compris les gouvernements.

Ce partenariat est possible grâce à l'intervention aussi du ministre des Finances, qui a favorisé les investissements dans les fonds fiscalisés. Le Fonds immobilier de solidarité FTQ fait partie d'un regroupement d'investisseurs qui offre une combinaison de prêts hypothécaires traditionnels et de prêts patients sur 15 ans pour soutenir la construction de logements abordables dans le cadre du PQI.

De façon concrète, M. le Président, voici les principales façons dont les fonds fiscalisés contribuent à atténuer la crise du logement au Québec. Premièrement, investissement dans le logement abordable. Donc, les fonds investissent dans les projets immobiliers sociaux, communautaires et abordables visant à offrir des logements à qualité et également à des prix accessibles pour les ménages à faibles ou moyens revenus. Le Fonds immobilier de solidarité FTQ, par exemple, a déjà soutenu dans le passé plus de 220 projets de ce type, créant ainsi plus de 33 000 logements.

Deuxièmement, M. le Président, création d'emplois et responsabilité sociale. Ces investissements contribuent à la création d'emplois tout en promouvant la responsabilité sociale et environnementale. Ils renforcent l'économie tout en répondant aux besoins essentiels du logement.

Et enfin, M. le Président, en collaboration avec le gouvernement, les logements qui voient le jour suite à ces partenariats seront gérés par des organismes à but non lucratif, des coopératives ou encore des offices d'habitation, avec le soutien technique, et précieux, et financier du Fonds immobilier de solidarité FTQ.

D'ailleurs, le 24 avril dernier, moins d'un an après le lancement de ce projet novateur, nous annonçons, avec Desjardins et le Fonds de solidarité FTQ, que l'objectif de 2 000 logements serait dépassé avec un ajout de 87,5 millions, annoncé, d'ailleurs, par ma collègue de l'Habitation. Ce partenariat propose une solution innovante pour les organismes souhaitant saisir rapidement les opportunités du marché afin de garantir la disponibilité continue de logements abordables au Québec. Les organismes porteurs des projets s'engagent d'ailleurs à assurer l'abordabilité des logements pour une période allant jusqu'à 35 ans.

Avec les projets de nos partenaires des fonds fiscalisés, nous sommes en mesure d'aider de plus en plus de Québécois et de Québécoises qui sont dans une situation précaire en habitation. Face à l'augmentation préoccupante de l'itinérance au Québec, les chiffres alarmants du ministère de la Santé et des Services sociaux indiquent une hausse de 44 % du nombre de personnes en situation d'itinérance visible entre 2018 et 2022. Cette tendance n'est plus limitée à Montréal, elle touche désormais toutes les régions de la province.

Le gouvernement de la Coalition avenir Québec a réagi en investissant près de 1 million de dollars pour mettre en place deux refuges permanents dans la belle région de ma collègue de Roberval et Alma, offrant des lits, des intervenants et un agent de sécurité pour aider les personnes en crise temporaire et les orienter vers les services appropriés.

Dans un contexte où le taux d'inoccupation est au plus bas dans plusieurs villes et régions et que la situation tend à s'étirer dans le temps, le gouvernement s'est mis en action au dernier budget pour venir en aide à certaines clientèles qui ont des besoins spécifiques et urgents en matière de logement. C'est ainsi 69 millions qui ont été octroyés en supplément au loyer et en aide aux municipalités pour qu'elles offrent des services aux ménages qui se retrouvent sans logis. Les investissements dans le logement social, abordable, et l'aide aux personnes en situation de vulnérabilité ont été salués par les acteurs impliqués du milieu, et nous comptons continuer, M. le Président.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel. Alors, nous allons maintenant du côté de l'opposition officielle avec la députée de Mille-Îles.

**Mme Dufour :** Merci, M. le Président. Je parlais tout à l'heure de vision en silo et je pense que les dernières interventions, là, le confirment, on m'a parlé de logement social, de fonds fiscalisés, alors que je demandais si on s'inquiétait puis est-ce qu'on... si on s'inquiétait puis qu'on allait faire de la pression pour qu'Hydro-Québec assure des branchements des prochains projets immobiliers qui allaient se faire à travers la province parce qu'il y a des retards de plus en plus grands. Alors, vraiment, j'aimerais maintenant peut-être qu'on parle des infrastructures municipales et j'espère qu'on me répondra un peu, au moins un peu, sur le sujet cette fois-ci.

• (11 heures) •

Alors, même enjeu, cette fois-ci au niveau des infrastructures municipales. On voit de plus en plus de cas de projets domiciliaires qui sont ralentis ou bloqués par un enjeu, là, par soit le réseau d'eau potable ou le réseau d'eaux usées qui n'est pas à niveau, parfois c'est des prolongements qui seraient nécessaires mais qui font en sorte que l'usine de la municipalité aurait besoin d'être mise aux normes, et cet investissement majeur là est trop important pour la municipalité concernée. Je mentionnais un peu plus tôt, là, que le déficit de maintien d'actif des infrastructures municipales en eau, actuellement, atteint 38 milliards de dollars. Et ça, là, ça ne compte pas toutes les sommes qui seraient requises pour des prolongements de réseau. Ça, c'est juste ce qui doit être mis aux normes actuellement.

Et il y a beaucoup d'exemples, il y a plusieurs exemples, là. J'ai fait... Je me suis promenée à plusieurs endroits, là, dans la province, j'ai rencontré plusieurs maires qui m'ont fait état de cette situation-là, notamment en Montérégie, Châteauguay, Mercier, Léry. Le réseau, là-bas, est à pleine capacité. Ils font face à des pénuries d'eau en été, et ça limite le développement résidentiel. De mémoire, à Léry, là, il y a un développement de 2 000 unités qui est bloqué présentement, qui pourrait se faire, mais qui... par les investissements tellement importants qui devraient être mis... tellement importants, plutôt, ils n'ont pas... ils ne peuvent pas le faire.

Et je sais que la ministre des Affaires municipales a mis en place le programme PRIMEAU, l'a quand même amélioré pour les petites municipalités, mais ce n'est pas suffisant. Et il y a la municipalité... Il y a eu des exemples aussi dans des grandes villes, Gatineau qui fait les frais, là, d'un manque de capacité de pompage dans un secteur de la ville, et, actuellement, toute nouvelle demande d'ajout de logements est susceptible d'être mise sur la glace, selon le président, là, du Comité consultatif d'urbanisme de Gatineau.

À La Prairie aussi, elle a dû mettre... la ville a dû mettre en place un moratoire de développement qui pousse les entrepreneurs de l'endroit à quitter pour aller développer ailleurs. Beauharnois... puis là on est toujours dans le même secteur, là, toujours en Montérégie. Beauharnois aussi qui a dû maintenir un moratoire pour régler les problèmes importants de pression d'eau dans un secteur, et l'ensemble de ces infrastructures sont en fin de vie.

Sutton, je vais aller en Estrie, Sutton doit investir 7 à 10 millions de dollars pour une canalisation, alors que leur budget est de moins de 15 millions par année. Vous comprenez que l'écart est immense. Il y a aussi un moratoire à Mirabel, ici, sur la Rive-Nord. Et on parle aussi de Longueuil qui aura à mettre, si je ne me trompe pas, 1 milliard d'investissements dans leurs infrastructures.

Les sommes sont colossales, et ça ralentit évidemment les développements. Mais ce qui est encore plus inquiétant, c'est que, pour aller chercher cette information-là, ça prend quand même des études, l'état des réseaux, ça prend des études quand même poussées, et ce ne sont pas toutes les municipalités qui ont les reins assez solides, la main-d'oeuvre aussi et les capacités, là, techniques pour aller chercher cette information-là.

Je voudrais peut-être revenir sur un élément que j'ai discuté avec la ministre cette semaine. On parlait des municipalités. Elle a parlé, là, de l'article 37.2, qui, selon elle, va accélérer les sorties des projets. Mais beaucoup de promoteurs, ce qu'ils nous disent et ce qu'ils disaient d'ailleurs dans la lettre ouverte cette semaine, c'est qu'il y a des maires qui n'avancent pas intentionnellement. Et je n'ai pas entendu, lorsque j'ai posé la question, cette semaine, en Chambre, c'était hier : Est-ce qu'on pense trouver une façon de faire des cibles, de proposer des cibles aux municipalités pour atteindre une émission ou des délais d'émission de permis qui soient plus en adéquation avec les attentes du milieu? Parce qu'actuellement, même si on a 37.2 éventuellement, bien, les villes qui ne veulent pas aller vite, bien, n'iront pas plus vite. Et ça, c'est un enjeu qui n'a pas été encore adressé par la ministre.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la députée des Mille-Îles. Alors, nous allons maintenant du côté de la ministre de l'Habitation.

**Mme Duranceau :** Oui. Merci, M. le Président. Bien, concernant les cibles, là, les OGAT puis les travaux de ma collègue aux Affaires municipales font en sorte que les municipalités devront avoir des cibles. Et, par ailleurs, les

maires qui n'aboutissent pas en matière d'habitation, bien, j'imagine qu'ils vont devoir répondre à leurs électeurs aussi, là. Ça fait qu'on... 37.2 existe. Mon rôle, c'est de faire connaître cet article-là, ce pouvoir-là. Et puis après ça, bien, ceux qui n'ont pas le courage politique de l'utiliser, bien... eh bien, j'imagine qu'ils vont se le faire rappeler aux élections suivantes.

Alors, M. le Président, l'opposition officielle est très critique envers le bilan du gouvernement en habitation. Je suis la première à dire qu'il faut en faire plus. Mais la députée de Mille-Îles semble oublier que notre gouvernement a, en cinq ans, un bilan bien meilleur en habitation que pendant l'ère libérale. Bon, ceci dit, ce n'est pas de sa faute à elle, là, mais... surtout considérant qu'on avait beaucoup de retard à rattraper à notre arrivée, un legs des précédents gouvernements, qui étaient libéraux et péquistes, évidemment.

On a dû s'attaquer en priorité à l'arréage d'AccèsLogis qui était de 15 000 unités. Je vous l'ai dit, ça avance très bien. J'ai mon beau tableau, ici, dont je suis très fière, et on voit que, d'ici 2026, l'arréage sera disparu avec beaucoup d'investissement et de temps. Donc, on a donné un grand coup. On a agi sur plusieurs fronts, sur plusieurs autres fronts. L'opposition semble avoir oublié nos réalisations en habitation. Alors, je vais prendre le temps d'en parler.

Dans un premier temps, nous avons conclu une entente qui nous a permis d'aller chercher 900 millions à Ottawa. Il s'agit d'une entente qui, je vous rassure, respecte les compétences du Québec. Vous le savez, on est un gouvernement nationaliste, alors on a insisté pour garder la mainmise sur le choix des projets. Ils doivent répondre aux besoins spécifiques des régions du Québec. Cette entente bilatérale, avec laquelle le Québec investit également 900 millions, nous permet notamment de financer d'autres projets dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec, mais on va aussi avoir une foule d'initiatives innovantes qui vont en découler. On a d'ailleurs une première annonce majeure de projet du PHAQ qui s'en vient dans les prochaines semaines, j'ai très hâte de vous en parler.

En tout, avec l'argent d'Ottawa, c'est une somme de 1 848 000 000 \$ que nous avons annoncée à la mise à jour économique. En plus de la construction de 8 000 logements, les investissements que l'on a faits vont nous permettre de remettre encore plus d'argent dans les poches des Québécois qui ont du mal à payer leur loyer. En effet, on investit 50 millions pour créer 4 000 nouvelles unités du Programme de suppléments de loyer. Donc, grâce à ces nouveaux PSL, les ménages admissibles qui les recevront ne paieront qu'un maximum de 25 % de leur revenu pour se loger. On a aussi débloqué 57 millions additionnels pour permettre à 30 000 Québécois de plus de recevoir 100 \$ par mois avec le Programme d'allocation logement.

On agit pour aider les plus vulnérables. Dans le cadre de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, déposé par ma collègue députée de Chicoutimi, nous avons mis en place plusieurs mesures en habitation. Depuis l'adoption du projet de loi, les municipalités locales et régionales de comté devront, dans leurs documents de planification, décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures afin d'y répondre. Alors, ça revient à ce que je disais au début de l'intervention, ça va nous permettre d'avoir une vision à long terme des besoins en habitation.

Les villes sont un partenaire précieux, je l'ai dit plusieurs fois. Grâce à la loi que j'ai mentionnée plus haut, les villes peuvent dorénavant utiliser un nouvel outil qu'est le zonage incitatif pour qu'en contrepartie d'un potentiel de développement plus grand pour les promoteurs elles puissent s'assurer d'inclure plus de logement social abordable ou familial dans les projets. Elles vont aussi pouvoir préserver notre environnement et nos milieux naturels ou mettre en valeur notre patrimoine.

Avec la nouvelle loi, les conseils municipaux pourront adopter les règlements visant à densifier l'offre de logement à l'échelle des milieux, d'y autoriser la subdivision ou la construction de logements accessoires sans que ces choix responsables et démocratiques ne soient bloqués par une minorité d'opposants.

Afin de favoriser les projets d'habitations multigénérationnelles que beaucoup d'ainés et leurs familles souhaitent créer, la loi permet désormais aux municipalités de les aider financièrement.

Nous avons aussi élargi les pouvoirs des municipalités en matière de revitalisation pour qu'elles puissent soutenir la rénovation des logements existants et l'ajout de nouveaux logements.

Dans le cadre du projet de loi n° 39 sur la fiscalité municipale, nous avons également mis de l'avant plusieurs mesures qui vont faciliter et accélérer la construction de logements.

Alors, on travaille vraiment en collaboration, M. le Président. Et je tiens d'ailleurs à remercier ma collègue des Affaires municipales à cet égard.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la ministre. Alors, nous allons maintenant du côté du député indépendant. Et la parole est au député des Îles-de-la-Madeleine pour un cinq minutes.

**M. Arseneau :** Merci beaucoup, M. le Président. Merci à tous les participants à cette interpellation.

Écoutez, la CAQ a nié pendant des années qu'il y avait une crise du logement, et beaucoup en subissent les conséquences. L'été dernier encore, le premier ministre affirmait qu'il n'y avait personne qui s'était retrouvé à la rue au 1er juillet sous son gouvernement. C'est véritablement du déni. Ce qui saute aux yeux de tous les Québécois, pourtant, parce qu'il faut le rappeler il y a quand même 40 % des Québécoises et des Québécois qui sont des locataires, bien, ça semblait passer complètement sous le radar du gouvernement.

Les chiffres sont clairs, se loger, mais surtout se reloger, au Québec, est devenu extrêmement pénible, presque mission impossible. Depuis que la CAQ est au pouvoir, les hausses de loyer dépassent de loin l'inflation et la capacité de payer des Québécois.

• (11 h 10) •

La ministre prétend que le contrôle des loyers existant au Québec est suffisant, pourtant, les chiffres de la SCHL démontrent le contraire. Qu'on regarde, par exemple, dans la région de Gatineau, où la crise sévit particulièrement de façon forte, les hausses de loyer, entre 2018 et 2022, sont de 79 %, on parle de 665 \$ de plus par mois, à Québec, on parle de 67 %, 618 \$, et, à Montréal, 52 %, on parle de 490 \$ de plus par mois en cinq ans... en quatre ans, même.

Ce qu'il y a de pire encore, c'est que l'écart s'est creusé entre les logements occupés et inoccupés. C'est-à-dire que, dès qu'on a un roulement dans les logements, les prix des loyers augmentent largement au-delà des recommandations du Tribunal administratif du logement. L'écart, là, entre les logements occupés et inoccupés à Gatineau aujourd'hui, c'est 234 \$, mais, à Québec, 566 \$ puis, à Montréal, 402 \$. Le régime de contrôle des loyers au Québec est brisé.

J'aimerais parler aussi de la concentration de la propriété et de la spéculation dans le monde de l'immobilier. Les flips qui profitent, là, aux gros joueurs, c'est un fait de plus en plus et qui est occulté à l'heure actuelle. On traite le logement comme un produit financier. La ministre de l'Habitation a souvent parlé, là, de certains articles du projet de loi n° 31 pour favoriser les petits propriétaires d'un triplex ou d'un bloc, mais il faut bien se rendre compte qu'à Montréal, selon une étude récente, 600 propriétaires se partagent 32 % du marché locatif. 600 propriétaires, c'est moins de 1 % de tous les propriétaires. Ils possèdent en moyenne 300 logements chacun. Donc, pour qui décide-t-on d'agir ou de ne pas agir? La question reste en plan.

Les évictions sauvages, on ne semble pas vouloir en prendre acte, et c'est un autre aspect de la crise du logement qui est absolument troublant. Le nombre d'évictions a augmenté de 132 % au Québec en 2023 par rapport aux données de 2022, 132 % en un an. Selon les chiffres du Regroupement des comités de logement et les associations de locataires du Québec, on dénombrerait près de 100 000 cas en 2023. Et évidemment on en a abondamment parlé en commission parlementaire, et la ministre refuse... a refusé d'agir, soit en instaurant un registre de loyers ou en cédant sur le côté de la cession de bail, elle a toujours décidé de l'enlever.

On a parlé du PHAQ depuis le début de l'interpellation et de la construction de logements, le gouvernement a voulu réinventer la roue, réinventer le programme. Et ce programme-là, cette solution miracle qui devait nous apporter 1 700 unités en 2022, bien, il n'y en a que 324 qui sont en chantier actuellement. On est loin du compte, et ce n'est pas la panacée, même si on pouvait arriver à ces objectifs-là. On a pourtant... On avait pourtant un programme, AccèsLogis, on l'a abandonné, et la nouvelle mouture ne donne pas les résultats escomptés.

On a complètement évacué la question du logement étudiant. Au Parti québécois, on avait proposé 10 000 logements étudiants en cinq ans. Aujourd'hui, la Fédération des cégeps le propose également, demande des millions au gouvernement. On a des étudiants qui se retrouvent dans Les Auberges du coeur, le gouvernement n'en fait même pas mention. En fait, il n'y a pas de plan à l'heure actuelle pour le logement dans son ensemble, et c'est ce qu'on peut déplorer. À quand une véritable politique de l'habitation au Québec? À quand un plan? À quand des moyens? À quand des ambitions, des résultats?

L'accès à la propriété actuellement est devenu extrêmement difficile pour les nouvelles générations. Le coût des maisons a plus que doublé pour les jeunes propriétaires ou les jeunes personnes sur le marché. C'est un drame. C'est une fracture générationnelle qu'on laisse se produire. L'accès à la propriété est devenu maintenant un mirage, et c'est fort malheureux.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci beaucoup, député des Îles-de-la-Madeleine. Alors, la suite est à la ministre. Voilà.

**Mme Duranceau :** Oui. Alors, M. le Président, bien, écoutez, je vais... comme moi, je suis tout à fait à l'aise de dire qu'on agit, je vais vous parler de certains projets, mais j'aimerais peut-être revenir, là, sur quelques notes que j'ai prises.

Donc, le projet de loi n° 39, j'aimerais dire, de ma collègue aux Affaires municipales, c'est un projet de loi qui a permis de donner des outils aux villes pour qu'elles aient toutes les compétences voulues en matière d'habitation. Ça fait que ça va permettre d'accélérer les choses aussi. Puis, vous savez, ça fait des années qu'on ne construit pas assez au Québec. Et là j'entends les oppositions critiquer puis critiquer les nouvelles mesures qu'on met de l'avant, mais le statu quo, là, ce n'est pas ça, la solution. Puis, bon, écoutez, je comprends que les oppositions se sentent bousculées, là, parce que les... par tous les changements qu'on met en place, mais, on va le voir avec des projets concrets, là, les choses avancent, M. le Président. Alors, voilà.

Donc, j'ai déjà parlé du projet le Christin, du projet Atateken, qui ont été inaugurés à Montréal dans les dernières semaines. Cette semaine seulement, on a plus de 200 unités de logements qui ont été annoncés, en plus de ces deux projets-là, on monte à plus de 300 si on annonce... si on ajoute le Christin. Ces logements sont répartis dans quatre projets : des logements étudiants, justement, à Trois-Rivières, des logements abordables à Nicolet et des logements pour les personnes vulnérables à Montréal. Ça vient d'ailleurs répondre à une préoccupation du député des Îles. On construit du logement étudiant, je le rassure. On avait d'ailleurs un... il y avait d'ailleurs une mesure, plusieurs mesures, dans le projet de loi n° 31, pour favoriser la construction de logements étudiants. Alors, j'imagine qu'il pourra retourner à ses notes sur ça. On vient donc couvrir plusieurs régions et plusieurs préoccupations. C'est d'ailleurs un des objectifs de notre programme : répondre aux besoins régionaux par le biais des projets que l'on finance. Alors, je suis très fière de ça, M. le Président, et j'avance.

Parce que ce n'est plus vrai que la crise du logement, c'est seulement à Montréal. Le dernier rapport de la SCHL nous le démontre bien. On a des taux d'inoccupation très bas, même en Gaspésie, à Rivière-du-Loup et en Outaouais. C'est le fruit de la tempête parfaite que l'on vit en habitation.

Je me permets un petit aparté. Il y avait un article, cette semaine dans le *New York Times*, sur la crise du logement sur l'île de Manhattan. L'article expliquait que, comme au Québec, la ville de New York est aux prises avec une

pénurie importante de logements, surtout du logement social et abordable, mais il fait aussi état d'un immobilisme important dans l'appareil gouvernemental municipal là-bas. Heureusement, nous, au Québec, on avance et on construit.

J'en reviens aux unités annoncées cette semaine. En plus de fournir des logements additionnels, on vient donner, dans certains de ces projets, des aides à la personne qui vont les aider à couvrir leurs frais de logement et on voit que nos divers programmes portent leurs fruits. Parmi ces projets, il y en a qui sont annoncés grâce au travail qu'on a fait pour diminuer le fameux arrérage AccèsLogis et il y en a d'autres qui sont dans notre programme PHAQ.

Alors, on parle du centre autochtone à Trois-Rivières. C'est un projet de 37 millions destiné aux familles autochtones et aux études à Trois-Rivières. Il s'agit d'un projet qui a été pensé par et pour les autochtones, et les différents partenaires sont très fiers de l'appuyer. C'est vraiment le fruit d'un travail d'équipe impressionnant. C'est un projet qui compte 42 logements abordables. Le milieu de vie comprend un centre de la petite enfance, une classe maternelle quatre ans, des espaces collaboratifs, des cuisines collectives, des aires extérieures destinées à accueillir des activités culturelles ainsi que les bureaux du Centre d'amitié autochtone de Trois-Rivières. Alors, c'est un concept novateur. On pense en dehors de la boîte, on fait différemment. Je le sais que les oppositions ne sont pas habituées à ça, mais, vraiment, on est ailleurs, M. le Président.

Donc, voilà, 5 millions de la SHQ qui ont été investis là-dedans. C'est un milieu de vie entièrement aménagé pour répondre aux besoins spécifiques de ces familles, puis elles auront accès à une foule de services sur place, un avantage qui est non négligeable, pour mieux concilier leurs études et leur vie personnelle.

Évoluer dans un milieu sain et abordable est une condition essentielle à la réussite scolaire, d'autant plus lorsque les étudiants ont de jeunes enfants à charge. Alors, je suis vraiment fière de l'implication de notre gouvernement et de ses partenaires dans la réalisation de ce projet. Dans un contexte de crise du logement, on doit innover, et ce nouveau modèle est déjà un succès.

Je pense que c'est important de parler d'exemples concrets ici, M. le Président, parce qu'on parle beaucoup de chiffres, on parle beaucoup de programmes, puis ça ne dit rien aux gens. Il y a des exemples concrets. On parle de plus de 200 nouveaux projets... plus de 200 unités annoncées cette semaine. Puis là je vous ai fait la description d'un projet bien concret, qui va toucher les gens puis les aider.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci beaucoup, Mme la ministre. Alors, nous retournons du côté de l'opposition officielle, et la parole est à la députée de Mille-Îles.

• (11 h 20) •

**Mme Dufour :** Merci, M. le Président. Alors, j'ai entendu la ministre dire : On est ailleurs. Bien, justement, j'aimerais lui demander d'aller ailleurs, ailleurs là où l'Ontario est allé, c'est-à-dire des mesures fiscales structurantes pour stimuler la construction de logements. Et ça, on n'y est pas encore allés du côté de la CAQ, alors je l'invite à y aller, puis c'est de ça que je vais vous parler dans ce bloc-ci.

Alors, je vais vous lister une liste d'organisations, M. le Président : le gouvernement fédéral, l'Ontario, la Nouvelle-Écosse, la Colombie-Britannique, Terre-Neuve-Labrador, Nouveau-Brunswick, l'Association québécoise de la quincaillerie, la Fédération canadienne des contribuables, l'Association de la construction du Québec, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, l'Institut du développement urbain du Québec, Québec-Habitation, le président de la Banque du Canada, Tiff Macklem, et j'en passe. Qu'est-ce que ces... tous ces gens-là ont en commun, M. le Président? Ce sont tous des gens qui croient qu'il est primordial d'éliminer la TVQ sur la construction de logements locatifs.

Moi, j'aimerais savoir pourquoi la ministre refuse et son gouvernement refuse catégoriquement d'aider l'industrie avec des mesures fiscales structurantes comme celle-ci. Qu'est-ce que toutes ces provinces, toutes ces organisations et associations comprennent que le gouvernement ne comprend pas ou ne veut pas admettre? J'ai même entendu le ministre Girard, cette semaine, dire... ou la semaine dernière, dire que ce n'étaient pas des mesures efficaces. Pourtant, ça fonctionne en Ontario. On l'a vu, les mises en chantier chutent chez nous, alors qu'elles sont en augmentation à Toronto.

Et, quand on pense à Gatineau, par exemple, où ils sont pris avec une frontière très, très... une rivière qui les sépare de l'Ontario, bien, les constructeurs nous disent : On ne construit plus à Gatineau, on ne construit plus au Québec, on s'en va construire en Ontario. Ils ont juste à traverser un pont, M. le Président, ce n'est pas très loin et ça coûte moins cher, maintenant, pour eux. En fait, ces projets... les projets en Ontario sont... on est capable... ils sont capables d'être rentables, ce qui n'est pas le cas au Québec présentement.

Les coûts de construction en hausse, les coûts de la main-d'oeuvre, les coûts d'intérêt... les taux d'intérêt font en sorte qu'actuellement faire du logement locatif n'est pas rentable. L'investissement est tellement important qu'on préfère mettre les fonds ailleurs, dans un CPG, c'est plus intéressant actuellement, que de construire. Donc, l'Ontario a agi, mais pas le Québec. Et je dis «l'Ontario», là, mais il y a toutes les autres provinces que je vous... je vous mentionnais. Donc, on doit absolument débattre de ça, et je n'ai pas entendu la ministre en parler.

Et j'aimerais mentionner, là, ce que ça pourrait représenter, les avantages d'éliminer la taxe de vente du Québec. D'abord, ça permet évidemment de réduire les coûts pour les constructeurs, là. Je parlais, là, de différentiel, mais, quand on met, là, tout le plan... plein remboursement de la TVQ, là, ça pourrait réduire de 7 % la mise de fonds requise pour le démarrage. Ça, c'est considérable. Évidemment, si on réduit de 7 % la mise de fonds qu'on met sur ce projet-là, sur un projet x, bien, ça libère des sommes pour d'autres projets. Actuellement, là, on a des fuites de capitaux vers l'Ontario, donc d'éliminer la taxe de vente du Québec permettrait de freiner ça, freiner cette fuite de capitaux là. Si on a besoin de construire, il faut que ça soit attractif.

Mais il y a aussi la rentabilité, là, des logements. L'exemption de la TVQ pourrait augmenter la rentabilité et encourager, évidemment, la construction de nouvelles unités. Actuellement, on a une baisse historique de 32 %, on

ne s'en va pas dans la bonne direction. Donc, il faut agir rapidement. Et, si on ne va pas de l'avant, si le gouvernement ne va pas de l'avant avec l'harmonisation du remboursement de la vente... de la taxe de vente, bien, Mme la ministre, dans le fond, vous allez formaliser l'écart fiscal avec l'Ontario. L'Ontario, là, qui est la province que le premier ministre se réfère toujours, là, bien là on va vraiment avoir un vrai écart fiscal. Il faut agir rapidement. Puis c'est d'ailleurs ce que le directeur... le président de la Banque du Canada a dit : Il faut absolument considérer des mesures fiscales et financières fortes. J'ai bien entendu, là, le PHAQ, mais ce n'est pas ce qui va stimuler la construction résidentielle.

Alors, j'aimerais entendre la ministre : Est-ce qu'elle compte convaincre le ministre des Finances de mettre en place cette mesure-là au prochain budget?

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci beaucoup, Mme la députée de Mille-Îles. Nous retournons du côté de la ministre de l'Habitation.

**Mme Duranceau :** Oui, merci, M. le Président. Alors, écoutez, l'opposition ramène toujours la même chose, là. Ils nous disent qu'on n'a pas de vision en habitation. Je pense pourtant que j'ai parlé abondamment de comment je vois les choses dans la dernière heure et demie et dans la dernière année. C'est simple, je veux qu'on travaille avec les bons partenaires pour sortir les meilleurs projets, pour augmenter l'offre le plus rapidement possible.

J'en reviens donc aux choses novatrices que l'on veut mettre de l'avant. Vous savez, je veux qu'on travaille plus avec le privé. Je me répète, on doit ajouter, pas soustraire, en habitation. L'expertise de tout le monde doit être mise à profit, y compris celle du privé.

Pensez-y, le privé a une expertise incroyable dans la construction de logements, on a des promoteurs, au Québec, qui ont déjà construit des dizaines de milliers de logements, ils ont une expérience et une expertise formidables. Et, en plus, c'est dans la culture du privé de porter une attention particulière aux coûts. Et le privé est intéressé à participer à la construction de logement social et abordable. On a des promoteurs qui contactent la SHQ régulièrement. Donc, on a à notre disposition des partenaires qui veulent collaborer et mettre à profit leur expertise pour aller plus vite et réduire nos coûts; on serait fous de s'en passer.

Évidemment, l'habitation, ça ne changera jamais, ça ne sera jamais un bar ouvert. On doit être très rigoureux dans notre utilisation des deniers publics. Et l'apport des organismes communautaires demeure essentiel, ils doivent faire partie de la solution. M. le Président, en habitation, le temps, c'est de l'argent, et on doit mettre tout le monde à profit pour accélérer la construction de logements au bénéfice des Québécois.

M. le Président, je parlais du privé tout à l'heure. Avec le Programme d'habitation abordable Québec, le privé est un nouveau joueur en habitation sociale et abordable. Ce n'est peut-être pas, dans la tête de certains, une association évidente, mais, pour moi, elle l'est si on veut atteindre nos objectifs. Il faut innover en habitation si on veut augmenter l'offre pour résorber la crise. Mais ça ne se fera pas en claquant des doigts, alors le travail doit commencer maintenant.

En fait, bien sûr, il a déjà commencé, là, M. le Président. Je pense que, dans la dernière heure et demie, j'ai fait une démonstration assez éloquent que nos efforts en matière... sur nos efforts en matière d'habitation. On a fait des partenariats avec Fondation, Desjardins, FTQ pour augmenter l'offre de manière innovante. On a créé un nouveau programme pour faire sortir plus vite de terre les logements, le PHAQ. Et je vous rappelle que, dans le PHAQ, autant le privé que le communautaire peut contribuer. On s'est penchés sur les meilleures manières de réduire l'arréage AccèsLogis et on a modifié beaucoup de dispositions municipales pour que les municipalités soient une partie prenante, intégrante de la solution.

Les municipalités ont aussi un rôle important à jouer dans le développement de l'offre de logement au Québec. C'est pourquoi j'ai pris le taureau par les cornes et que je leur ai accordé des pouvoirs spéciaux avec certaines mesures dans le projet de loi n° 31. Et, pour répondre à une préoccupation que la députée de Mille-Îles a exprimée plus tôt, je vais aller rencontrer les municipalités, lorsque le projet de loi sera adopté, afin de m'assurer que les outils seront utilisés. Je vais faire un suivi très serré.

J'aimerais prendre le temps de revenir sur les propositions de la députée de... que la députée de Mille-Îles a proposées dans un communiqué qu'elle a émis dans les dernières minutes et dont elle vient de nous parler. La députée nous demande de supprimer la TVQ sur les matériaux de construction. Je vais laisser mon collègue ministre des Finances se prononcer sur ça, évidemment, mais je sais qu'il pense que l'impact de ce type de mesure est mitigé. Mais je comprends son raisonnement. C'est vrai que le secteur de la construction fait face à de nombreux défis. Mais je la rassure, et j'en ai déjà parlé, on s'y adresse de manière robuste avec la réforme de la construction de mon collègue du Travail ainsi que l'Opération main-d'oeuvre de ma collègue de l'Emploi, qui va permettre d'ajouter des milliers de travailleurs dans les métiers clés de la construction.

Encore une fois, la députée de Mille-Îles, au même titre que les oppositions, les solutions... Encore une fois, il faut proposer des solutions qui ont... Encore une fois, je m'excuse, la députée de Mille-Îles et les oppositions proposent des solutions qui ont un impact qui est limité. Pour que l'on puisse se sortir de cette crise, c'est une réforme en profondeur de nos pratiques en habitation que l'on doit revoir, M. le Président, et c'est l'essence des modifications proposées par mon collègue du Travail avec son projet de loi au niveau de la construction, la formation de la main-d'oeuvre avec ma collègue à l'Emploi, les pouvoirs accrus donnés aux villes en matière de fiscalité municipale qui ont été octroyés par ma collègue ministre des Affaires municipales. On travaille tout le monde ensemble. C'est tous les ministères qui sont concernés par la situation actuelle en habitation, M. le Président.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la ministre. Alors, nous restons du côté ministériel, et je donne la parole à la députée de... Roberval, pardon, pour cinq minutes.

• (11 h 30) •

**Mme Guillemette :** Merci, M. le Président. Mme la députée de Mille-Îles, M. le député de Laurier-Dorion, merci de l'invitation ce matin. Salutations particulières à ma collègue la ministre de l'Habitation et son équipe, parce que ça prend toujours une bonne équipe, entourée d'une bonne collègue, et à mes deux collègues, ici, de la banquette ministérielle.

Écoutez, c'est important pour moi d'être ici aujourd'hui parce qu'on ne se met pas la tête dans le sable, là, on est conscients de l'ampleur des défis en matière de logement. Puis je remercie, justement, la députée de Mille-Îles ce matin, là, de nous permettre de faire un peu le tour de la situation et de démontrer aussi qu'on a déjà posé des actions, on est en action en tant que gouvernement. Donc... Mais c'est aussi important d'être lucide avec les progrès qu'on a accomplis.

Mon intervention d'aujourd'hui servira à mettre en mémoire nos efforts dans le domaine de l'habitation et de l'accès au logement. Et ça ne constitue pas un échec, comme c'est bien inscrit dans le libellé de l'interpellation de ce matin. Au contraire, je vais vous démontrer tangiblement de notre sincère et inébranlable engagement envers le bien-être de nos citoyens et envers notre volonté de livrer des habitations.

La crise du logement, ça persiste. On est confrontés à des chiffres alarmants, la députée de Mille-Îles l'a dit tout à l'heure et elle en a nommé quelques-uns. Cependant, il est essentiel aussi de souligner les initiatives audacieuses qu'on a eues pour atténuer la crise. Exemple, chez moi, dans le comté de Roberval, on a un défi aussi, comme les autres comtés. Le taux d'inoccupation, chez nous, est à 0 %. Vous conviendrez avec moi que c'est assez anémique, là. Quand on pense que le taux d'inoccupation qui constitue le point d'équilibre, c'est 3 %, 0 %, on a des enjeux majeurs chez nous aussi.

Localement, bien, on n'a pas été surpris de ça parce que déjà, à chaque mois de juillet, on voyait que les gens avaient de plus en plus de misère à se trouver du logement. Le maire de Roberval, Serge Bergeron, disait qu'il avait espoir que le marché reprenne parce qu'il a mis des terrains à la disponibilité des promoteurs. Il y avait des promoteurs intéressés. La municipalité a même baissé l'impôt foncier pour stimuler la construction de logements, mais ça ne sortait pas de terre.

Vous savez, le coût des matériaux, la pénurie de main-d'oeuvre, l'après-pandémie, le contexte économique actuel, c'est tous des facteurs qu'on parle ici, là, en Chambre, depuis très longtemps. Et, vous savez, avec les efforts que la municipalité a mis, avec les moyens qu'on a mis en place avec ma collègue, imaginez ce qu'on fera dans les prochaines années avec le projet de loi qui sera bientôt adopté, on le souhaite. Bien, écoutez, il y a 75 logements qui vont sortir, qui sont présentement, là, en train de sortir de terre dans la municipalité de Roberval. Donc, je tiens à, un, féliciter tout le monde pour cette belle réussite.

Vous savez, à l'échelle nationale, le Plan québécois d'infrastructures 2021-2031, avec ses investissements massifs de 135 milliards de dollars, incarne notre détermination à moderniser et à développer les infrastructures publiques, y compris le secteur crucial du logement. On a annoncé, depuis qu'on est au pouvoir, 5,7 milliards de dollars. C'est beaucoup d'argent, c'est un investissement historique, ça.

Donc, en janvier 2023, notre gouvernement a annoncé davantage des diminutions sur les critères d'accessibilité. On a assoupli les critères d'accessibilité dans les HLM en baissant le seuil de revenu maximum. Donc, ça fait que plus de gens ont accès à nos HLM.

Vous savez, la ministre l'a dit tout à l'heure, il faut augmenter l'offre. On doit être créatifs, et je pense que c'est ce qu'on fait en tant que gouvernement. Puis je suis très fière de mon gouvernement. On travaille en équipe. Nos ministères et nos ministres travaillent en équipe pour trouver des solutions. Vous savez, si on fait toujours la même recette, on va toujours avoir le même gâteau. Donc, il faut rajouter des ingrédients, il faut travailler ensemble. Et je suis fière de notre gouvernement. Vous savez, les défis sont grands, autant en habitation qu'ailleurs, mais on est en action en tant que gouvernement. On veut livrer et on va livrer. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la députée de Roberval. Alors, nous allons maintenant du côté de la deuxième opposition. Et, le député de Laurier-Dorion, vous avez la parole pour cinq minutes.

**M. Fontecilla :** Merci, M. le Président. Donc, on sait que les crises du logement sont étroitement associées aussi à un déficit dans la construction d'unités d'habitation en général et d'unités d'habitation locatives en particulier. Et, vous savez, ce n'est pas qu'au Québec il y a... il y a moins... il n'y a plus du tout de la construction. Oui, il y a de la construction. Il y a une baisse marquée. Ma collègue des Mille-Îles parlait d'une baisse de 34 %...

Une voix : ...

**M. Fontecilla :** Pardon?

Une voix : 32 %.

**M. Fontecilla :** 32 %. Merci de la précision, là. Et cette année... Mais il s'en construit, il s'en construit quand même. Et, dans le secteur locatif, la crise est encore plus aiguë parce qu'il s'en construit, du locatif, là, mais, souvent, il s'en construit, du locatif haut de gamme, c'est-à-dire qui coûtent très cher, qui sont hors de portée des ménages à revenus moyens ou à plus faibles revenus. Donc, il y a un déficit dans la construction.

Et il y a deux secteurs, grosso modo, qui peuvent construire du logement, là, soit le secteur privé ou le secteur public à travers différents types de programmes, là. Et le secteur privé, la construction, là, évidemment, ça vise à construire du logement et à dégager un rendement, ce qu'on appelle aussi un profit, et c'est tout à fait légitime, là. Et, si les conditions ne sont pas réunies, bien, il y aura moins d'investissements dans la production de logements par le privé. Et, de façon très schématique, là, le privé va prendre en considération son... la possibilité de faire un rendement sur la base de la capacité du consommateur, consommatrice à avoir accès au produit qu'il va livrer. Et cet accès-là est conditionné, de façon générale, par deux facteurs, là : tout d'abord son revenu personnel, sa capacité... son... sa capacité à payer une hypothèque et, en deuxième lieu, l'endettement produit, là, c'est-à-dire le taux hypothécaire. C'est les principaux critères qui déterminent si un projet privé va aller de l'avant ou pas. En l'absence de création de logements par le privé, et, jusqu'à présent, ça a été toujours du logement... bien, en général, beaucoup de logements haut de gamme, là, bien, ça va être à l'État de compenser cette insuffisance de création de logements par le privé par différents types de programmes.

On le sait, la création, les logements, la brique et le mortier, là, et tout ce qui est... tout ce qui concerne l'habitation, ce n'est pas des petits montants, c'est des montants importants, là. Et les programmes d'habitation au Canada et au Québec ont toujours été à la merci et dépendants des politiques concernant les finances publiques, là, en particulier les politiques de déficit zéro. Chaque fois qu'on rentre dans une période de compressions budgétaires, de recherche de déficit... du déficit zéro ou d'équilibre budgétaire, bien, c'est beaucoup les... mais pas uniquement, mais beaucoup les politiques en habitation de la part l'État qui vont en pâtir, là, donc. Et ça, c'est l'effet de tous les gouvernements qui se sont succédé jusqu'à présent, là, et même y compris le gouvernement de la CAQ, qui a bénéficié d'une conjoncture très particulière puisque, suite aux années d'austérité de l'ancien gouvernement libéral, le gouvernement caquiste s'est retrouvé avec d'importants surplus budgétaires qu'il a, selon moi, dilapidés dans des baisses d'impôt, alors qu'il aurait pu l'investir dans des secteurs beaucoup plus productifs, entre autres les... de financer mieux les programmes AccèsLogis.

Vous savez, M. le Président, lorsqu'on veut... on dit au Québec, là, que, lorsqu'on veut tuer son chien, on l'accuse d'avoir la rage. C'est exactement ça qui s'est passé avec le programme AccèsLogis, qui aurait pu mieux fonctionner. Oui, il avait des problèmes, là, mais, à la base, son problème, c'est un problème de financement insuffisant, là. Il a déjà produit, je l'ai dit tantôt, 33 000 logements en quelque 30 ans d'existence, un petit moins, là. Il aurait pu le faire, mais il a toujours été insuffisamment financé. Donc, il n'a jamais pu être... donner les fruits escomptés.

Aujourd'hui, la ministre nous dit : Je vais miser sur le privé. Tant mieux, mais elle, elle a créé le programme de... le Programme habitation abordable du Québec, le PHAQ, là. Mais j'aimerais savoir, j'aimerais savoir combien de promoteurs privés ont présenté des projets, là, ou si on n'assiste pas plutôt à un déplacement des projets des groupes sociaux, OSBL, les coopératives, etc., vers le PHAQ au lieu d'intéresser les promoteurs privés. Merci.

### Conclusions

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, M. le député de Laurier-Dorion. Alors, nous avons terminé la période d'échange de cinq minutes. Nous en sommes maintenant à la conclusion. Alors, il y aura deux fois 10 minutes qui vont être accordées, 10 minutes à la ministre et 10 minutes à la députée qui a fait la demande d'interpellation d'aujourd'hui. Alors, nous allons commencer par la ministre.

### Mme France-Élaine Duranceau

**Mme Duranceau :** Merci, M. le Président. Alors, chers collègues, nous sommes déjà arrivés à la conclusion de cet exercice parlementaire, et je tiens à remercier tous les députés qui étaient présents. On a parfois des approches différentes, mais nous avons tous le même désir, comme nos partenaires, d'ailleurs, soit de bâtir une offre de logements à la hauteur des besoins et des moyens de la population québécoise.

Le droit d'avoir un toit décent à un prix acceptable n'est pas une demande déraisonnable dans une société comme la nôtre. À chaque moment charnière de notre histoire où des obstacles se sont dressés devant nous, nous avons fait preuve de courage et d'imagination. C'est ce que nous sommes en train de répéter. Nous nous entendons tous, les facteurs de la crise actuelle sont multifactoriels et provoquent cette tempête parfaite. Mais elle ne sera pas éternelle.

• (11 h 40) •

Que ce soit au chapitre des taux d'intérêt, des coûts des matériaux de construction, de la pénurie de main-d'oeuvre ou de la croissance démographique, les indicateurs sont en constante évolution. J'ai confiance que la situation va s'améliorer, mais ce ne sera pas instantané, et surtout il ne faut pas rester dans le statu quo.

Moi, je me concentre sur les leviers où nous avons actuellement du pouvoir, c'est-à-dire mettre en place les conditions propices pour faire lever le maximum de logements et protéger les personnes plus vulnérables. Je suis animée de cette volonté de construire vite, bien et de manière rigoureuse. Avec la réduction du «backlog» AccèsLogis et les unités du PHAQ qui vont bientôt sortir de terre, j'ai confiance qu'on entre dans un nouveau paradigme en habitation. J'en suis très fière, puisque ces nouveaux logements sociaux qui viennent directement améliorer la qualité de vie des Québécoises et des Québécois...

Nous misons gros sur le Programme d'habitation abordable Québec pour lequel, je l'ai dit, nous voulons éliminer le maximum de contraintes pour accélérer la construction de logements. Il met dorénavant l'accent sur des projets qui réunissent les conditions gagnantes pour démarrer rapidement en répondant à des besoins régionaux bien précis, en plus d'être appuyés par les municipalités où ils seront développés, en se collant aux besoins des clientèles particulières qui varient d'une région à l'autre. Ce qui change au final dans l'équation, c'est une obligation de résultat rapide. Plus de 1 700 unités sont déjà en développement avec le premier appel de projets, et de bonnes nouvelles sont attendues très prochainement avec notre deuxième appel de projets.

Enfin, une dernière précision au sujet du PHAQ. À ceux qui disent que nous abandonnons le volet social du logement, c'est tout le contraire qui se réalise. 94 % des projets sélectionnés ont été portés par le secteur communautaire et social.

Autre initiative qui nous a amenés en dehors des sentiers battus, c'est l'implantation des fonds fiscalisés. Voilà une façon innovante d'aller chercher de nouveaux partenaires, le Fonds de solidarité de la FTQ, Fondation et la Fédération des Caisses Desjardins du Québec, pour la construction de logements et en préserver leur accessibilité. Présentement, nous surpassons l'objectif initial, qui était de 3 000 logements, avec 3 571 unités en cours de réalisation.

Fort de ce succès, le gouvernement du Québec a ajouté au mois de décembre dernier un montant de 87,5 millions pour un total de 500 nouveaux logements abordables dans les fonds fiscalisés. On surmonte ensemble les défis du marché, on simplifie le financement et on s'assure d'une livraison efficace et rapide des projets.

Permettez-moi juste un court mot sur le préfabriqué, une filière sur laquelle nous fondons beaucoup d'espoirs avec notre président de la SHQ. Nous mettrons en branle, dès le début de l'été, un appel de propositions pour faire construire des logements répartis un peu partout sur le territoire dans des immeubles allant jusqu'à quatre étages. On cherche des gains d'au moins 30 % sur les échéanciers habituels et des économies, plus particulièrement dans les régions éloignées.

Alors, vous voyez, ce sont toutes de nouvelles avenues qui portent déjà leurs fruits et annoncent une nouvelle ère au Québec en matière de réalisation de logements.

Parallèlement à ces avancées administratives, nous avons fait un solide travail sur le plan législatif. Nous le savons, la réglementation et la bureaucratie sont souvent lourdes et fastidieuses, elles mettent des freins à notre productivité. Nous avons voulu les alléger autant avec le projet de loi n° 31, dont nous venons de terminer l'étude cette semaine, qu'avec le projet de loi n° 39 sur la fiscalité municipale de ma collègue des Affaires municipales, qui a été adopté avant Noël. Nous recherchons à donner aux municipalités plus de souplesse et de la latitude pour accélérer la construction de logements et favoriser une densification intelligente.

L'habitation au Québec commande une vision horizontale et collaborative. Je parlais, au début de cette conclusion, à notre séance de cet... de cet avant-midi, de l'importance d'échanger sur nos approches respectives. Je disais que, sans avoir des vues convergentes sur tous les sujets, nous étions tous animés par un objectif commun, mieux loger les Québécois à un coût raisonnable.

Mon approche à moi est sans contredit centrée sur une refondation de notre écosystème en habitation. Je veux y insuffler une bonne dose de nouvelles pratiques et l'ajout de partenaires inédits qui sauront diversifier nos pistes d'action. Et, à voir le bilan de la dernière année, j'ai confiance que nous sommes sur la bonne voie. Nous le devons aux Québécois et Québécoises dont la demande... dont la demande de combler... Nous devons aux Québécois et Québécoises la demande de combler efficacement leurs besoins de base, qui est pleinement légitime.

Je vais conclure en vous disant que j'apprécie sincèrement l'intérêt que l'opposition porte à la question du logement, mais, malheureusement, je pense qu'ils ne proposent pas les bonnes solutions aux bons problèmes. Ils ne posent pas les bons diagnostics. Ils proposent des solutions dont la portée est beaucoup trop limitée. La pierre angulaire de la crise, c'est le manque d'offre. Ça ne veut pas dire que l'on ne peut pas agir pour protéger les plus vulnérables dans un contexte de crise. On le fait. Je rappelle qu'on a grandement bonifié les mesures d'aide à la personne pour le paiement du loyer des gens les plus vulnérables. Et on a aussi légiféré en ce sens. On a rendu beaucoup plus robustes les protections en cas d'éviction pour les locataires dans notre projet de loi n° 31. On comprend bien l'importance de poser des actions pour protéger les gens que la crise rend vulnérables, mais, avant tout, il faut agir à la source. Toutes les solutions que la deuxième opposition propose, elles ciblent des conséquences de la crise du logement. Comme je le disais, je n'ai rien contre ça, mais, tant qu'on n'aura pas réussi à augmenter l'offre, les mesures que proposent les oppositions auront un impact très limité.

Et j'ai le regret de dire, M. le Président, qu'à part critiquer nos programmes Québec solidaire ne propose absolument rien de concret pour augmenter l'offre. Il ne propose rien non plus pour augmenter la richesse des Québécois, qui est une des conditions importantes pour accéder à la propriété et pouvoir payer son loyer. Écoutez, je trouve ça très dommage. C'est une suite d'occasions manquées de leur part.

Mais, heureusement, on ne manque pas d'idées, et j'ai très, très confiance qu'on va livrer des résultats. Savez-vous pourquoi, M. le Président? Parce qu'on travaille en équipe et on innove. On ne répète pas les mêmes vieilles idées, les mêmes vieilles solutions, comme le font les oppositions. On ne s'accroche pas aux vieux programmes pour défendre qui que ce soit, là, toujours. On avance. Je collabore avec mes collègues ministres, avec les oppositions, avec les municipalités, avec les OBNL, les offices d'habitation, le secteur privé. On veut mobiliser un maximum de ressources, et c'est comme ça qu'on va augmenter l'offre, qu'on va résorber la crise, pas en proposant des mesurette dont l'effet n'est pas démontré, comme Québec solidaire l'a fait aujourd'hui.

Je voudrais, en terminant, remercier tous les membres de mon équipe qui m'ont accompagnée ce matin, ainsi que tous les employés de la SHQ, qui accomplissent un travail sans relâche. Ils ont su se réinventer. Tout le monde travaille dans la même direction, on veut faire différemment, on est en mode solution. Je leur dis : Il faut être en mode «faire le deal» puis trouver des solutions pour que les choses se concrétisent. Et puis je sens que le paquebot est en train de... a déjà dévié, M. le Président, et c'est une excellente nouvelle.

Ceci dit, je conclus comme ça, par contre, j'aimerais revenir sur certains éléments, là, qui ont été soulignés au cours des interventions de mes collègues. J'aurais peut-être pu le faire avant ma conclusion officielle, mais, bon, on va le faire après. Alors, je tiens à réitérer, quand on... quand l'opposition officielle mentionne : Écoutez, il n'y a pas de vision, bien, écoutez, moi, je réitère qu'on agit sur plusieurs fronts, puis la vision, c'est ça, c'est d'agir sur plusieurs fronts. Et, je l'ai mentionné tantôt, plusieurs ministères sont impliqués. J'ai parlé, en Chambre cette semaine, d'une cellule interministérielle. Donc, il y a les ministres, mais, en dessous de ça, on a des sous-ministres, on a des équipes qui

travaillent entre elles et à qui... on a une cellule à qui on porte les projets en habitation qui sont bloqués. On a parlé d'enjeux avec Hydro-Québec, on a parlé d'enjeux en matière d'infrastructures. Bien, cette cellule-là, bien qu'elle ne soit pas dans les journaux à tous les jours, elle travaille concrètement à régler les problématiques terrain, M. le Président, puis on voit, on voit que ça débloque.

Alors, j'invite les oppositions, s'ils ont conscience de problématiques très terrain, au même titre que sur les projets d'habitation, de communiquer avec mon cabinet, puis on va faire en sorte que ces projets-là — par exemple, si c'est un enjeu avec Hydro-Québec — soient portés par les bons joueurs pour faire débloquer les choses.

Moi, M. le Président, je ne suis pas ici pour jaser puis juste critiquer. Je suis ici pour vraiment agir sur le terrain. Je suis une fille de résultats, puis il faut que les choses avancent. Alors, il faut apporter des solutions concrètes pour faire bouger les choses. Donc, c'est pour ça que je suis là, M. le Président.

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la ministre. Alors, nous terminons cette conclusion avec la députée de Mille-Îles pour un dernier 10 minutes.

### Mme Virginie Dufour

**Mme Dufour :** Merci, M. le Président. Alors, je vais peut-être commencer par répondre à un élément que la ministre a dit : les oppositions n'amènent pas les solutions aux bons problèmes. Le problème, c'est le manque d'offre. Je suis tout à fait d'accord avec elle, et toutes les solutions qu'elle a parlé pendant toute cette interpellation tournaient autour du logement abordable. Elle a eu un élément qu'elle a mentionné qui sortait de ce cadre, et c'était le fameux article 37.2 du projet de loi n° 31.

• (11 h 50) •

Je suis d'accord avec elle, le problème, c'est le manque d'offre. Les solutions que je propose, que nous proposons, s'attaquent au manque d'offre. Les solutions qu'on a entendues de la part de la ministre aujourd'hui parlent de logement abordable. Ça fait partie de l'équation, ça, c'est certain, mais, quand elle nous sort des chiffres comme, ah! bien, 979 unités, 1 500 unités ici, M. le Président, il faut construire 1,1 million de logements. Elle parle de gouttes homéopathiques, là, dans l'offre.

Évidemment que l'offre de logement social, elle doit être augmentée, mais, pour ce qui est de l'offre globale de logement, on ne pourra pas régler la crise du logement si on n'augmente pas l'offre globale. J'ai entendu des gouttes homéopathiques de la part de la ministre ici, je n'ai pas entendu le remède de cheval qu'on a besoin, je n'ai pas entendu de réponse au remède de cheval que je propose.

Je trouvais ça aussi intéressant de voir que la ministre, quand elle lisait les notes, elle a dit : Le ministre des Finances ne pense pas qu'enlever la TVQ c'est une mesure efficace. Elle n'a pas dit qu'elle ne le pense pas, parce que je lui avais posé la question, mais je suis certaine qu'elle le sait, parce qu'elle a été en contact avec l'industrie, elle vient de l'industrie, le calcul... Elle l'a dit, elle est comptable, elle est fiscaliste. Elle sait que le calcul, actuellement, ne fonctionne pas pour les projets de logement privés, elle le sait. Alors, c'est pour ça qu'elle ne peut pas nous dire qu'elle ne pense pas que c'est efficace, la mesure. C'est pour ça qu'elle nous dit que le ministre ne le pense pas. Mais est-ce que le ministre ne le pense pas vraiment ou c'est parce qu'il n'a pas la capacité budgétaire d'accepter une telle mesure, que les autres provinces, toutes les autres provinces, et le fédéral pensent que, oui, c'est efficace? Peut-être parce qu'il a trop dépensé dans le passé. Peut-être qu'il n'a plus de capacité financière pour cette mesure-là. Mais, au bout du compte, je vais poser la question : Combien ça va nous coûter de ne pas stimuler la construction de logements?

Et, je m'excuse, l'article 37.2, que la ministre mentionne, je l'ai mentionné plus tôt, mais ça ne va pas régler la crise du logement. Je vais peut-être rappeler qu'en 2020-2021, là, on avait toutes les règles d'urbanisme et toutes les règles gouvernementales, toutes les procédures qu'on a aujourd'hui, on les avait toutes en 2020-2021. On a eu des records de mises en chantier à ce moment-là. Aujourd'hui, on est... on a les records de faibles mises en chantier, alors qu'en 2020-2021 on a eu les meilleures années de mises en chantier. L'enjeu, là, ce n'étaient pas les permis, l'émission des permis en 2021... 2020, les chantiers sortaient de terre. J'ai rencontré des promoteurs qui ont des permis en main et qui ne sortent pas leurs projets actuellement parce que l'équation ne tient pas la route. Il y a beaucoup de promoteurs qui l'ont dit à la ministre, je suis certaine qu'elle le sait, mais, bon, elle doit tenir la ligne.

Mais ce que ça me dit, c'est que la cellule interministérielle à laquelle elle fait référence, bien, peut-être qu'elle n'a pas le poids de convaincre ses collègues. Et je vais poser la question : A-t-elle le poids de convaincre le collègue du ministre de l'Énergie... le ministre de l'Énergie? Elle ne m'a pas parlé de l'énergie. J'ai... Pourtant, j'ai fait un bloc complet là-dessus, mais elle ne m'en a pas parlé du tout. Mais c'est inquiétant. C'est inquiétant. Est-ce qu'on va s'assurer de brancher en priorité les Québécois, les développements immobiliers? Je ne l'ai pas entendue à ce sujet-là.

Eh oui, si... je dois le dire, le gouvernement n'a pas de vision systémique. Quand on parle d'une mesure comme enlever la TVQ, si on ne le fait pas, que les autres gouvernements le font autour de nous, bien, on va perdre en attractivité, les fonds vont se déplacer. Les unités qui ne sortent pas de terre, ça accentue une crise du logement qui est déjà très aiguë, ça va augmenter éventuellement des gens... l'itinérance. L'Union des municipalités du Québec a bien démontré que le coût de l'itinérance est plus élevé que le coût de faire du logement social.

La ministre a mentionné qu'il y avait eu beaucoup d'éléments, là, tu sais, beaucoup de logements sociaux qui avaient été construits, etc., mais il n'y en a pas tant, là, qui sont sortis de terre. Pour le PHAQ actuellement, je n'ai pas connaissance qu'elle ait coupé un ruban, là, d'un projet PHAQ, à ma connaissance.

Elle a parlé que la ministre... Ah oui! Puis d'ailleurs j'ai bien aimé qu'elle dise que le PHAQ, c'était une petite révolution. Eh bien, je pense, c'est le bon terme, c'est une petite, très petite révolution. Je ne sais pas combien

d'acteurs m'ont dit qu'AccèsLogis, là, ça fonctionnait. Il y avait un problème de financement, il y avait certains éléments du programme qui devaient être modifiés, mais il y avait plus de flexibilité que dans le PHAQ actuellement puis que ça sortait plus d'unités que le PHAQ actuellement. Donc, si on veut juste parler logement social, c'est ce que j'aurais à dire.

Et elle a parlé de l'excellent travail de l'ancienne ministre des Affaires municipales et de l'Habitation. Je vais quand même souligner que, pendant trois ans, elle a nié qu'il y avait une crise du logement. Je ne sais... Elle a peut-être été une bonne ministre des Affaires municipales dans ces années-là, mais certainement pas une bonne ministre de l'Habitation, parce qu'elle n'a pas agi, pendant trois ans, sur la crise du logement.

Maintenant, on l'a dit, il faut travailler avec l'industrie de la construction. Mais je ne vois pas les mesures que l'industrie de la construction demande. Et, quand je l'ai... j'en ai parlé avec la ministre, je n'ai pas eu de réponse à ce sujet-là.

Elle a mentionné que les villes... par rapport aux cibles que les villes devraient avoir pour émettre les permis, elle a mentionné les OGAT. Ça, les OGAT, c'est les orientations gouvernementales en aménagement du territoire. Il n'y a pas de cibles dans les OGAT, des cibles pour atteindre des délais d'émission de permis ou d'analyse de dossiers, il n'y aura pas ça dans les OGAT. Elle a dit qu'ils devront répondre à leurs électeurs, ceux qui n'auront pas le courage de s'en servir. Mais il y a quand même un enjeu. Actuellement, il y a des projets qui sont... tu sais, il y a eu des projets, dans le passé, là, même dans les années 2020-2021, qui ont été bloqués parce que c'est des enjeux d'acceptabilité sociale. Alors, les maires sont aussi pris avec ça où, s'ils ne se servent pas de l'article... s'ils se servent de l'article 37.2, ils pourraient aussi payer le prix. Alors, il y en a beaucoup qui risquent de, finalement, ne pas bouger aussi vite qu'ils le voudraient par prudence. Et c'est ce qui était dénoncé cette semaine dans une lettre ouverte d'une... de Mélanie Letarte, de gestion Dumoulin, qui mentionnait que les maires font preuve de prudence. Ils ont peur des réactions, ils ont peur de ne pas se faire réélire. Ce qui fonctionne en Ontario, parce qu'ils ont vécu exactement la même chose, c'est de se donner des cibles, et des cibles avec un incitatif financier. C'est ce qu'on propose.

Et là, maintenant, je vais juste, parce qu'il me reste deux minutes, là, je vais revenir avec le fait qu'on a trois enjeux. C'est ce que j'ai voulu démontrer aujourd'hui. On a une crise qui est systémique, là, qui est... il faut le voir dans son ensemble, où on a la crise du logement, il nous manque de logements, on a une crise énergétique et on a une crise aussi municipale, des infrastructures. Et tout ça est en son ensemble. Si on a besoin d'augmenter le nombre de logements, 1,1 million de logements d'ici 2030, bien, ça va nous prendre de l'électricité et ça va nous prendre des infrastructures municipales pour les accueillir.

Actuellement, il y a des milliers d'unités qui sont bloquées autant par un que par l'autre, que par la crise de l'énergie que par les infrastructures. Et donc les mesures qu'on propose aujourd'hui, bien, c'est de réduire... d'éliminer la TVQ sur la construction de logements locatifs pour stimuler la construction, pour que ça devienne un minimum rentable pour faire du logement, ensuite, de donner des cibles aux municipalités, mais pas des cibles contraignantes, mais des cibles avec la carotte, la carotte, un fonds de 200 millions de dollars, qui, si les villes atteignent... les villes qui atteindraient ces cibles-là, bien, auraient accès. Et ce n'est pas juste pour les délais d'émission de permis, mais aussi pour l'analyse des dossiers. Et cet argent-là serait investi entièrement dans les réseaux d'égouts et d'infrastructure municipale. Et finalement, bien, de s'assurer qu'Hydro-Québec, ce soit sa priorité numéro un, la première, de brancher les Québécois, les développements immobiliers. Il faut assurer la disponibilité énergétique pour nos futures constructions, c'est essentiel.

Alors, ça fait le tour, M. le Président, de ce que... de l'enjeu, comment je le vois et comment je propose de le... de... comme premières mesures, et ce n'est que le début.

• (12 heures) •

**Le Président (M. Schneeberger) :** Merci, Mme la députée de Mille-Îles.

Alors, la commission, ayant accompli son mandat, ajourne ses travaux sine die. Je vous souhaite à tous un bon retour dans vos circonscriptions respectives. Et, pour nos auditrices et auditeurs, une belle fin de semaine. Et on se revoit mardi.

(Fin de la séance à 12 h 01)