



PLATEFORME **LOGEMENT**

**POUR UN MARCHÉ DU LOGEMENT PLUS ACCESSIBLE,
ABORDABLE ET EFFICACE POUR TOUS LES QUÉBÉCOIS.**

POUR AMÉLIORER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ, LE PCQ PROPOSE UN PLAN EN TROIS GRANDS AXES :

1

Libéraliser la construction de logements

2

Réformer le droit du logement

3

Rendre l'aide aux locataires à revenus modestes plus efficace



Le frein principal qui empêche les Québécois d'accéder à la propriété et à des logements abordables est un déficit d'offre, produit d'une surréglementation unique en Amérique du Nord. Les contraintes bureaucratiques qui empêchent la polyvalence et la mobilité, et des normes de construction parfois déraisonnables, font augmenter les coûts et pénalisent ultimement les consommateurs. Il faut libéraliser l'industrie de la construction pour recommencer à bâtir, et faire en sorte que l'offre rejoigne enfin la demande de logements.

La rigidité du droit du logement au Québec et la judiciarisation excessive devant le Tribunal administratif du logement (TAL), pénalisent autant les propriétaires que les locataires. De nombreux petits propriétaires essuient des coûts importants en raison de dommages ou de défauts de paiement et n'arrivent pas à obtenir réparation face à un TAL surchargé. Cela incite à accepter moins de locataires à faible revenu ou potentiellement à risque, qui sont également pénalisés par la lenteur administrative pour obtenir une décision du TAL. Une réforme s'impose pour améliorer l'efficacité du TAL, et recentrer sa mission sur l'essentiel.

Finalement, face aux coûts considérables de construction de logements sociaux, à l'entretien souvent insuffisant qui en est fait par l'État et à l'augmentation des programmes d'aide au paiement du loyer pour les ménages à faible revenu, une révision s'impose. Le gouvernement doit aider les ménages dans le besoin à se loger, mais il a la responsabilité de le faire de la manière la plus efficace possible, afin que chaque dollar dépensé vienne en aide au plus de personnes possible.

Libéraliser la construction de logements

La crise du logement abordable au Québec est avant tout un problème d'offre. En raison d'une surréglementation et d'une hausse constante des exigences, il devient de moins en moins possible pour les constructeurs privés de bâtir des habitations à un prix accessible. La première responsabilité d'un gouvernement pour calmer la flambée des prix résidentiels est de couper massivement dans les règles qui font augmenter les coûts de construction. Des contraintes comme les limites de densité, les règles de ratio stationnement/clients dans les espaces commerciaux, les règlements de zonage trop stricts, les restrictions sur les caractéristiques des bâtiments et les permis obligatoires, entre autres, font grimper les coûts de construction et d'entretien, empêchent l'offre de répondre à la demande et contraignent les nouvelles constructions à viser une clientèle plus aisée, qui a les moyens de payer ces tarifs artificiellement élevés. Les chiffres de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) montrent qu'il y a un lien direct entre l'inabordabilité du logement et la réglementation dans les grandes villes canadiennes.

Réduire le nombre de métiers réglementés en construction et permettre la libre mobilité de la main-d'œuvre partout au Québec

Le Québec la province canadienne qui compte le plus grand nombre de métiers à certification obligatoire, soit 25. Actuellement, 13 des 25 métiers réglementés du Québec ne nécessitent aucune certification ailleurs au Canada. Dans les autres provinces, il en existe entre 3 et 11. En Ontario par exemple, il n'existe que 7 métiers réglementés.

De même, la mobilité interrégionale des travailleurs de la construction est sévèrement limitée. Alors qu'il était jadis interdit à un travailleur de travailler dans une région autre que la sienne, la pleine mobilité est maintenant possible après 15 000 heures d'expérience, soit 8 ans de travail à temps plein, un critère arbitraire. Cette limitation de la liberté de travailler, instaurée à une époque où le chômage était bien plus élevé, n'a plus de sens alors que le Québec est en pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction, et crée des délais et des coûts évitables.



L'ensemble de cette surréglementation nuit à la productivité de l'industrie de la construction. Elle fait grimper le nombre d'heures nécessaires pour accomplir une même tâche, expose les chantiers à des retards, notamment lorsqu'un des professionnels requis n'est pas rapidement disponible, et engendre des coûts plus élevés. Il est donc impératif de réduire le nombre de métiers réglementés afin que la construction québécoise devienne plus productive. Le PCQ souhaite donc diminuer le nombre de métiers réglementés à 7, comme c'est le cas en Ontario.

Réformer le Code de construction du Québec afin d'en simplifier les exigences et de diminuer les coûts de construction

Les normes de construction parfois excessives imposées par le Code de construction du Québec sont responsables de coûts supplémentaires pour développer des logements, qui sont ensuite facturés aux consommateurs. Des exigences comme le nombre de places de stationnement ou les charges sismiques ou encore les normes écoénergétiques font augmenter, parfois de manière importante, le coût des projets immobiliers.

Le nouveau Code de construction proposé par le gouvernement de la CAQ, dont l'application a été repoussée à 2027, hausserait de nouveau ces contraintes, ce qui pourrait engendrer une hausse de 5 à 8 % des coûts de construction. Considérant qu'il est déjà extrêmement difficile de bâtir des projets à un coût raisonnable, la dernière chose à faire est d'ajouter encore plus de normes. Au contraire, il faut simplifier le Code de construction afin d'éliminer les exigences trop importantes qui freinent indûment la construction.



Simplifier la reclassification des terres agricoles pour accroître l'offre résidentielle

Le système québécois de protection du territoire agricole joue un rôle important pour préserver des territoires cultivables de qualité. Le Québec a la chance de compter sur des terres agricoles et des fermes, notamment familiales, qui remplissent l'assiette des Québécois et assurent l'autonomie et la sécurité alimentaire de notre nation. Ce système pourrait néanmoins gagner à intégrer plus de flexibilité, pour que le zonage corresponde à la réalité et aux besoins d'aujourd'hui. Par exemple, certaines terres inutilisées, voire inutilisables, pourraient changer de vocation pour accueillir des logements, tout comme certaines terres non zonées agricoles peuvent le devenir, mais elles se heurtent trop souvent à un refus de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ).

Présentement, dans la grande région de Montréal, la majorité du territoire (58 %) est zoné agricole. Entre 2020 et 2023, la CPTAQ n'a autorisé que 37 % des demandes de dézonage, pour un total de 7,43 km² sur l'ensemble du Québec, alors qu'elle a accepté 95 % des demandes de zonage, pour l'équivalent de 50,01 km². Il existe donc un déséquilibre important, qui fait en sorte que de moins en moins de territoire est disponible pour la construction, ce qui tend à en augmenter le prix et donc celui des logements. Tout en préservant nos terres agricoles, rendre plus de terres disponibles à la construction permettra, au contraire, d'accroître l'offre de logements au Québec.

Exempter le secteur de la construction résidentielle de l'application de la loi R-20

La Commission de la construction du Québec encadre les travaux de construction assujettis à la loi R-20, dans un régime unique en Amérique du Nord qui engendre une rigidité importante dans l'industrie. En plus des règles qui limitent la polyvalence et la mobilité, la CCQ impose aux entrepreneurs une lourdeur administrative considérable, qui fait particulièrement mal aux PME. Dans sa campagne « Fini la paperasse », le PCQ a reçu de nombreux témoignages sur le fardeau que cette réglementation fait peser sur les entreprises en construction, notamment en exigeant des rapports mensuels et la gestion des heures via un système centralisé.

Actuellement, la construction résidentielle au Québec comporte à la fois des travaux lourdement réglementés par la loi R-20, et d'autres travaux encadrés par les normes du travail, où les entrepreneurs disposent de plus de flexibilité. Ainsi, pour les travaux de rénovation et de finition résidentielle, le cloisonnement des métiers et l'exigence de certificats de compétence ne s'appliquent pas, ce qui permet une plus grande productivité. Souvent, les mêmes entrepreneurs en construction résidentielle doivent composer avec ces deux régimes, ce qui complique inutilement leur travail.

En exemptant déjà partiellement la construction résidentielle des obligations de la loi R-20, l'État reconnaît que le secteur peut bien fonctionner sous l'encadrement des normes du travail uniquement. À la fois pour la productivité et la cohérence du secteur, qui doit actuellement composer avec deux cadres réglementaires distincts, il serait bénéfique d'exclure l'ensemble de la construction résidentielle de la loi R-20.

Réformer le droit du logement au bénéfice de tous

Le cadre réglementaire très lourd qui pèse sur la location de logements au Québec a engendré une culture de la judiciarisation qui coûte cher, en temps et en argent, aux contribuables et aux personnes concernées. En cinq ans, les demandes en fixation de loyer ont plus que quadruplé, de telle sorte que les délais pour obtenir une audience au Tribunal administratif du logement (TAL) ont explosé : entre 2023-24 et 2024-25 seulement, le délai moyen pour une première audience est passé de 6,9 mois à 9,2 mois.

Cette lourdeur est aussi nuisible aux propriétaires que pour les locataires. Dans 70 % des cas de non-paiement de loyer portés devant la Régie du logement, le propriétaire ne récupère aucun montant, et les délais déraisonnables augmentent les pertes. Inversement, en cas de réparation urgente, les locataires ont tout intérêt à ce que le litige soit réglé rapidement. Un TAL plus efficace et une judiciarisation moindre seraient donc bénéfiques pour tout le monde.

Soustraire les loyers de plus de 2500 \$ par mois, ainsi que les logements complètement rénovés depuis moins de 5 ans ou vacants depuis 1 an, du contrôle des loyers

Pour désengorger le TAL, et lui permettre de traiter les causes prioritaires, il faut envisager de réduire les causes d'importance moindre qui sont portées devant lui. Par exemple, les locataires du marché haut de gamme dépendent moins de la fixation de loyer que ceux qui occupent des logements à prix bas et moyen. C'est pourquoi, en 2018, la province du Manitoba a soustrait au contrôle des loyers les logements haut de gamme. Le PCQ propose donc de soustraire du contrôle des loyers les logements à 2 500 \$ par mois ou plus, afin de permettre au TAL de se concentrer sur les recours des locataires à revenus modestes et moyens.

L'application mur-à-mur du contrôle des loyers nuit également à l'entretien du parc locatif du Québec, car il rend les rénovations majeures peu profitables pour les propriétaires. Offrir une période de grâce de 5 ans après des rénovations complètes effectuées après le départ d'un locataire, comme c'est présentement le cas avec la clause F sur les logements neufs, inciterait à privilégier des rénovations durables et non sommaires. De la même manière, certains logements vacants depuis 1 an ou plus bénéficieraient d'une mise à niveau pour redevenir attractifs sur le marché, et une telle exemption favoriserait les investissements nécessaires.



Permettre aux propriétaires de demander un dépôt de garantie pour toute nouvelle location, de manière non obligatoire

Exiger un dépôt de garantie pour louer un logement est une pratique qui a cours partout ailleurs au Canada, en Amérique et en Europe. Dans le contexte où les propriétaires risquent d'encourir des pertes si leur logement est détérioré ou si le loyer est impayé, lesquelles s'élèvent à plus de 400 M\$ annuellement au Québec, il permet aux locataires de gagner leur confiance en cas de mauvais crédit ou de revenus faibles ou inconstants. Cela est déjà monnaie courante au Québec lors de la location d'une voiture.

L'adoption graduelle de cette pratique pour les nouvelles locations, et de manière non obligatoire pour les propriétaires, permettrait de l'installer graduellement dans le paysage québécois. Cela permettrait de simplifier l'accès à un logement pour une majorité de Québécois, en limitant les risques pour les locataires, et aussi de réduire les risques de judiciarisation subséquents. Selon un sondage Léger, une majorité de locataires serait favorable à un dépôt de garantie équivalant à 1 mois de loyer.

Le PCQ permettra aussi à des entreprises d'offrir un cautionnement qui remplacerait le dépôt de garantie, sous forme d'engagement à payer les loyers, charges et éventuels dommages si le locataire ne s'acquitte pas de ses obligations. Couramment utilisé en France, ailleurs au Canada et en Europe, ce mécanisme protège le propriétaire sans exiger de somme d'argent du locataire lui-même. Il constitue un autre moyen pour les locataires de gagner la confiance des propriétaires, et d'éviter de leur imposer des coûts indésirables en cas de dommages ou de défaut de paiement.

Réformer le Tribunal administratif du logement pour simplifier le processus de traitement des audiences et accélérer l'exécution des décisions

L'augmentation importante des délais au TAL provient du nombre de causes portées devant lui, mais aussi d'un fonctionnement qui gagnerait à être amélioré. Des mesures dilatoires abusives, des reports d'audience répétés en raison de l'absence d'une des parties et des délais d'appel trop longs prolongent inutilement les procédures judiciaires et causent des pertes, comme en cas de non-paiement de loyer. Certaines causes s'étirent sur plus de deux ans, au point de décourager les parties lésées de faire appel au TAL lorsqu'elles en ont pourtant besoin.

En réduisant les délais d'appel ou en renforçant l'exécution provisoire lorsque le défendeur n'a aucune défense valable, comme pour non-paiement de loyer, dommages causés après un déguerpissement ou une augmentation illégale du loyer, la justice pourrait être rendue plus rapidement. Cela rétablirait la confiance envers le système, entachée par des délais déraisonnables qui avantagent les acteurs de mauvaise foi.

Rendre l'aide aux locataires à revenus modestes plus efficace

Le gouvernement du Québec dépense des sommes substantielles pour faciliter l'accès au logement des ménages à faibles revenus. Ce type d'aide est nécessaire pour s'assurer que toutes les familles puissent avoir un toit, et cela doit se faire de manière efficace et accessible pour les citoyens. L'État a le devoir envers les moins bien nantis de faire en sorte que ses programmes soient simples d'accès, et que chaque dollar investi pour rendre le logement plus abordable le soit de manière optimale, afin d'aider le plus de gens possible. Le PCQ propose donc de consolider ces programmes et d'en simplifier l'accès afin de faire mieux pour les familles dans le besoin.

Réviser l'ensemble des programmes d'aide au logement, afin de les consolider et de rendre plus efficace le soutien aux locataires à faible revenu

Depuis 2018, le gouvernement de la CAQ a dépensé plus de 7,9 milliards de dollars pour aider les ménages à faible revenu à se loger. De ce montant, environ 5,2 milliards de dollars étaient dédiés à la construction, l'exploitation et l'entretien des logements sociaux. Malgré ces dépenses massives, on constate que l'État n'est pas l'acteur le mieux placé pour construire, gérer et assurer l'entretien d'un parc de logements. Environ le tiers du parc existant est en mauvais état (près de 80 % des HLM de Montréal), des milliers de logements sont inhabitables faute d'entretien et le coût atteint des



À travers le Programme de supplément au loyer, le programme Allocation-logement et la composante logement du crédit d'impôt pour la solidarité, l'État québécois a versé plus de 1,8 milliard de dollars directement aux locataires à faible revenu afin de les aider à payer leur loyer, dans le marché privé. Soutenir les personnes plutôt que le béton est une méthode généralement moins coûteuse pour l'État et le contribuable, mais aussi plus flexible et plus immédiate. Les dépenses en logement doivent cibler les méthodes qui marchent le mieux, et qui permettent d'aider concrètement le plus de familles au moindre coût. Sous un gouvernement conservateur, le Conseil du trésor et de l'efficacité gouvernementale mènera donc une revue détaillée des nombreux programmes d'aide au logement, autant ceux qui ont besoin d'obtenir de l'information ou de recourir à ces programmes. Cet exercice permettra d'en évaluer le coût exact, la pertinence et l'efficacité, et de les réformer au besoin, en privilégiant des allocations directes aux personnes les plus démunies plutôt que des investissements gouvernementaux dans la construction.

Simplifier l'aide au logement avec un guichet unique

Le Québec ne manque pas de programmes d'accès au logement. Au contraire, plus l'État multiplie les initiatives, plus il peut devenir difficile pour les citoyens de s'y retrouver, et de savoir à quelle porte cogner pour avoir de l'aide lorsque les besoins surviennent. Un gouvernement qui s'éparpille court donc le risque de devenir contre-productif si les ménages défavorisés, et tous les citoyens qui ne sont pas familiers avec le fonctionnement complexe de l'administration perdent la capacité de s'y retrouver.

En plus de réviser l'ensemble des programmes d'aide au logement pour maximiser l'efficacité de chaque dollar investi au service des locataires à faible revenu, le PCQ propose donc la création d'un guichet unique d'aide au logement pour faciliter les démarches de ceux qui ont besoin d'obtenir de l'information ou de recourir à ces programmes. Un État véritablement au service des Québécois doit faire l'effort de rendre les démarches faciles et accessibles à tous, afin que les personnes dans le besoin puissent réellement en tirer





PLATEFORME LOGEMENT

**POUR UN MARCHÉ DU LOGEMENT PLUS ACCESSIBLE,
ABORDABLE ET EFFICACE POUR TOUS LES QUÉBÉCOIS.**