

Association des propriétaires du Québec (APQ)
10720 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
Sans frais : 1-888-382-9670
Courriel : info@apq.org
www.apq.org

Montréal, lundi le 21 janvier 2019

Monsieur Éric Girard, Ministre des Finances
Ministre responsable de la région de Laval
Député de Groulx

Madame Vickie Fortin, conseillère politique au cabinet du ministre des Finances

Cabinet du ministre des Finances
12, rue Saint-Louis
Québec (Québec) G1R 5L3

Personnes présentes :

Me Martin Messier, Président
Madame Estelle Fabre, Directrice adjointe

ORDRE DU JOUR

- Présentation de l'Association des Propriétaires du Québec
- Demandes pour le budget 2019-2020
 - Aide à la rénovation
 - Supplément au loyer, faire de l'aide à la personne une priorité
 - Réforme du système de taxes municipales et scolaires

- Conclusion

PRÉSENTATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 17 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès des différents paliers de gouvernements, des médias et du grand public.

L'APQ offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif. Le principal regroupement de propriétaires de logements locatifs du Québec, qu'est l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), fournit à ses membres une panoplie de services et de réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel "Le Propriétaire", qui est édité depuis plus de 30 ans.

REVENDEICATIONS

1. Aide à la rénovation

L'APQ demande l'octroi d'incitatifs, autant fiscaux qu'au moyen de subventions, pour les travaux dans les immeubles locatifs résidentiels au Québec. Les coûts afin de maintenir nos immeubles en bon état ont augmenté; cela a comme effet de rendre plus que nécessaires des augmentations de loyer raisonnables, ce qu'il est actuellement impossible d'accomplir avec la méthode de fixation des loyers désuète qui est en vigueur.

Il n'est pas normal de demander au propriétaire d'entretenir son immeuble et de lui imposer une durée de plus de 35 ans, avec la méthode actuelle de fixation des loyers, pour récupérer son investissement! Il faut prendre en compte que le parc immobilier locatif privé se détériore en raison du manque d'appui tant financier, fiscal que législatif.

L'APQ demande également une orientation et un plan d'action afin de favoriser l'investissement dans l'immobilier locatif au Québec, notamment par l'octroi de crédits d'impôt ou de taxes sur les travaux ou de subventions par les municipalités et/ou le gouvernement provincial. Les propriétaires doivent être encouragés à investir dans leurs immeubles, et à l'occasion des travaux, à choisir des produits efficaces au niveau énergétique.

Selon le Manuel de planification du remplacement d'immobilisations de la SCHL, la durée de vie moyenne des composants principaux d'un immeuble oscille entre 15 et 30 ans (2).

Beaucoup de nos immeubles au Québec ont bien plus de 30 ans. L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite que le gouvernement permette aux propriétaires de maintenir un parc locatif en santé, ce qui serait bénéfique pour les locataires, autant que pour les propriétaires. Il devient impérieux de mettre en place un programme de subvention pour la rénovation de tous les immeubles, et particulièrement ceux ayant un certain âge et ayant des besoins plus urgents, afin de garder le parc locatif québécois en bonne santé. Un programme du type Rénovation Québec devrait également continuer à être financé et bonifié afin d'inclure tous les immeubles locatifs, que le propriétaire soit propriétaire-occupant ou non.

Inadmissibilité des immeubles locatifs

L'un des problèmes actuel concernant les programmes existants pour les propriétaires de logements est que plusieurs programmes de rénovation ne sont pas admissibles aux immeubles locatifs.

*Jusqu'en mars 2019, est en place le **Crédit d'impôt RénoVert** (3) qui ne permet pas de travaux de rénovation sur plus qu'un logement :

- Travaux admissibles, à l'exception des travaux de construction, de rénovation, de modification ou de reconstruction d'un dispositif d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées, des eaux de

cabinet d'aisances ou des eaux ménagères, conformément aux exigences du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées.

- Cette habitation est l'une ou l'autre des habitations suivantes:
 - une maison individuelle;
 - une maison usinée ou une maison mobile installée à demeure;
 - un appartement d'un immeuble en copropriété divise (condominium);
 - un logement d'un immeuble à logements multiples à vocation résidentielle;
 - un chalet habitable à l'année qui est normalement occupé par le particulier.

*Le programme **Rénoclimat** (4) aide les propriétaires de petits bâtiments mais ne touche pas l'ensemble des immeubles québécois peu importe leur taille

- Aide financière du programme Rénoclimat si vous effectuez :
 - des travaux d'isolation;
 - des travaux d'étanchéité;
 - le remplacement de portes et de fenêtres;
 - l'installation ou le remplacement de systèmes mécaniques (système de ventilation, chauffe-eau, thermopompe, système de chauffage et système géothermique).

- Types d'habitations admissibles au programme Rénoclimat :

Maison (habitation unifamiliale individuelle, jumelée, en rangée, maison mobile, maison bigénérationnelle, maison avec un logement intégré, maison de chambres, chalet quatre saisons, etc.)

Duplex

Triplex

Immeuble résidentiel à logements multiples de 4 à 20 logements

*"**Novoclimat - Petits bâtiments multilogements**" et "**Novoclimat - Grand bâtiment multilogement**" s'applique aux immeubles de plus de 600 m² et jusqu'à 10 étages (5)

Le parc locatif québécois date de plusieurs années et même si depuis 2016 la construction d'immeubles locatifs a repris, c'est le bâti qui a besoin de subventions à la rénovation.

En 2006, le recensement de Statistique Canada avait émis une compilation spéciale pour le compte de la Société d'Habitation au Québec (SHQ). Ce tableau montrait la répartition des logements locatifs selon le type d'immeuble et l'année de construction au Québec.

Avec 368 100 unités en 2006, les logements de quatre pièces sont les plus nombreux; ils représentent 38 % du parc.

Et la majorité des immeubles datent des années 1961-1980.

*Programme **Chauffez vert** (6) permet aux petits immeubles de changer leur chauffage au mazout mais à Montréal par exemple ce sont des grands immeubles de plusieurs étages qui chauffent au mazout et ceux-ci ne sont pas admissibles.

- Différents types d'habitations admissibles :
 - habitation unifamiliale (individuelle, jumelée, en rangée ou maison mobile);
 - duplex;
 - triplex;
 - immeuble résidentiel à logements multiples (d'au plus 3 étages et d'une superficie maximale de 600 m²).

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est inquiète de voir que la Ville de Montréal a annoncé vouloir d'ici 2022 interdire le mazout sur son territoire car comme on le voit dans les immeubles visés, de nombreux propriétaires devront entamer un virage forcé sans soutien financier.

De nombreuses banques refusent les demande de prêt pour rénover un immeuble car la rentabilité et le retour sur investissement ne sont pas assez élevés.

Tout comme l'implantation de mesures écologiques dans nos immeubles, il faut permettre à ceux qui se font imposer un changement non prévu dans leur budget et surtout non prévu lors de l'installation de leur équipement, de fonctionner financièrement avec le virage pris par les différents paliers de Gouvernement.

Selon CAA, un appareil de chauffage central a normalement une durée de vie utile excédant 25 ans.

Aide au maintien à domicile

Le vieillissement de la population a un impact sur le marché locatif car les personnes restent autonomes dans leur appartement plus longtemps.

Plusieurs propriétaires souhaiteraient conserver cette clientèle et pour ce faire, plusieurs travaux d'adaptation sont nécessaires : installer des rampes, baisser les comptoirs, avoir un périmètre circulaire pour un triporteur ou un fauteuil roulant...

Il faut aussi qu'un locataire qui habite dans les étages supérieurs puisse continuer à y accéder. Selon la configuration de l'immeuble, certains propriétaires pourront installer des monte-charges et moderniser leurs équipements.

Mais un problème logistique s'impose avec les espaces requis pour triporteur ou déambulateur. Les immeubles n'ont pas été conçus pour permettre de laisser dans l'entrée les triporteurs lorsque les personnes âgées sont dans leur appartement. Et pour une question de sécurité ceux-ci ne peuvent être laissés dans les allées circulatoires.

Il faut donc prévoir la construction de salles adjacentes pour leur permettre d'entreposer en toute sécurité leurs équipements. Également si l'entrée n'est accessible que par des marches, il faudra construire un chemin d'accès en pente.

Les aides pour maintenir les personnes à domicile ne doivent donc pas juste se concentrer sur le mieux être de la personne dans son logement mais bien de son mieux-être dès l'accès à l'immeuble.

Et ces aides devraient être accordées même si un propriétaire n'a pas de locataires qui ont actuellement besoin d'accommodements. En effet, le temps que le propriétaire fasse des demandes de subventions, qu'elles lui soient accordées et que les travaux soient exécutés, sont des délais trop longs qui vont grandement affecter la qualité de vie des locataires âgés.

Aide pour rénovations vertes

La transition énergétique qui s'engage au Québec touche aussi les immeubles locatifs. Par contre la majorité des immeubles sont chauffés à la charge du locataire.

Les incitatifs pour rénover de façon plus verte les immeubles devraient permettre au propriétaire de réduire les coûts de ces travaux car actuellement les matériaux plus écologiques sont plus élevés que les matériaux traditionnels.

Même si ces rénovations seront une plus-value pour son immeuble et la qualité de vie de ses locataires, il reste que la méthode actuelle de fixation de loyer ne prend pas en compte l'aspect écologique des travaux. Le propriétaire aura toujours plus de 35 ans pour amortir ces rénovations.

Les propriétaires devraient pouvoir remplacer les chauffe-eaux par des chauffe-eaux écoénergétiques, changer leurs portes, fenêtres et l'isolation sans avoir une contrainte financière qui empêche le développement durable.

Pour résumer, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande au gouvernement d'élargir les programmes de subventions existants afin d'inclure tout type d'immeuble ou de prévoir des subventions et/ou crédit d'impôts dédiés aux propriétaires de logements.

2. Supplément au loyer, faire de l'aide à la personne une priorité

Avec des taux d'occupation au Québec qui diminuent, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) pense qu'il faut se pencher sur le vieillissement des immeubles et favoriser l'aide à la personne tant pour les locataires que les propriétaires. Pour que l'aide en provenance de tous les paliers de gouvernement se traduise en une aide directe à la personne, soit au locataire, ou au propriétaire l'hébergeant, plutôt que de construire ou rénover de nouveaux logements subventionnés (en vertu du programme AccèsLogis Québec ou de la politique montréalaise pour la création en 4 ans de 6000 logements sociaux supplémentaires).

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que le contexte actuel commande une modification dans la façon de venir en aide aux personnes à faible revenu, qui permettrait de mieux répondre à leurs besoins, tout en ne défavorisant pas du même coup les autres citoyens et l'économie toute entière. Ainsi, il serait souhaitable qu'une personne à faible revenu ait la possibilité d'habiter dans un logement d'initiative privée et que cela ne lui coûte pas plus cher que si elle habitait dans un logement géré en vertu du Programme AccèsLogis Québec ou tout autre programme similaire.

Selon l'APQ, les propriétaires privés seraient heureux de desservir cette clientèle si l'aide du gouvernement ou de la ville se faisait à la personne plutôt qu'au bâtiment, sans oublier que l'aide à la personne favorise la mixité sociale, il s'agirait alors d'une solution gagnant-gagnant.

Il serait probablement souhaitable pour le gouvernement ainsi que les municipalités que la gestion des immeubles locatifs résidentiels reste entre les mains des propriétaires privés, que ce soit pour les coûts d'entretien et d'administration qui seront assumés directement par le propriétaire et pour éviter de former des «guettos» en regroupant les personnes dans le besoin dans les mêmes immeubles, ce qui est autant préjudiciable pour les gens qui y vivent que pour la société.

Ces économies pourraient servir à donner une plus grande aide à ceux dans le besoin et venir en aide aux propriétaires pour l'entretien de leur(s) bâtiment(s) afin de garder en bon état le parc locatif déjà existant.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est un allié dans la sensibilisation et la diffusion d'informations auprès des propriétaires de logements locatifs montréalais.

Par l'entremise de formations et de transferts d'informations, nous pouvons aider les propriétaires de logements à rencontrer les Offices municipaux d'habitation (OMH) pour s'entendre sur la mise en place des suppléments au loyer.

Par exemple, l'Office municipal d'habitation de Sherbrooke (OMHS) nous contacte lors de l'attribution de nouveaux suppléments au loyer afin qu'on relaie l'information.

Selon le rapport annuel de la SHQ, en 2017-2018(1), il y a eu 31412 interventions dans le programme AccèsLogis Québec (ACL) et 31 393 Supplément au loyer (PSL).

Le gouvernement du Québec, en mars 2017, annonçait la construction de 3 000 nouveaux logements abordables par l'entremise du programme AccèsLogis Québec et un budget s'y rattachant de 226,4

millions de dollars. Le gouvernement prévoyait également un investissement supplémentaire de 16,3 millions de dollars pour la poursuite du programme Rénovation Québec.

Il faudra attendre le rapport 2018-2019 pour savoir si des investissements majeurs ont été engagés.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) estime qu'à tout le moins, les immeubles qui ont bénéficié d'un tel programme d'aide, devraient servir aux personnes dans le besoin seulement.

De plus, les logements bâtis ou rénovés en vertu du programme AccèsLogis Québec entraînent des coûts aux contribuables concernant la gestion et les réparations, ce qui ne serait pas le cas si les locataires habitaient dans les logements d'initiative privée.

Avec l'adoption de la Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal et la Société d'habitation du Québec, il faudra voir comment la Société d'Habitation du Québec (SHQ) va modifier ses règles d'attribution des subventions.

"Octroi de subventions et accès aux renseignements (art. 209 et 213)"

"La Loi permet à la SHQ de verser des subventions pour des études, des recherches et pour la réalisation de projets expérimentaux dans le domaine de l'habitation. Cela permettra notamment à la SHQ de soutenir le développement des connaissances en matière d'habitation.

La Loi sur la Société d'habitation du Québec est également modifiée pour permettre à la SHQ d'obtenir des ministères et de tout organisme public ou privé les renseignements nécessaires à la gestion des programmes qu'elle met en œuvre, et ce, afin notamment d'obtenir de l'information sur la clientèle bénéficiant de ses programmes et de valider l'efficacité de ceux-ci."

Plutôt que de favoriser ainsi la construction de nouvelles habitations qui viennent en concurrence avec les propriétaires privés qui ont des logements vacants, le gouvernement devrait utiliser ces sommes afin de donner l'aide nécessaire directement aux locataires dans le besoin ou au propriétaire l'hébergeant, et les outils nécessaires aux propriétaires privés pour entretenir leurs propres immeubles qui ont également besoin d'investissements majeurs, et ainsi améliorer la qualité de vie de leurs locataires.

Aussi les propriétaires doivent faire face à une nouvelle forme de concurrence avec les condominiums. Plusieurs condominiums sont achetés dans le but d'être reloués. Ces unités récentes avec de nombreux services perturbent le marché en offrant des logements récents dont les locataires sont de plus en plus à la recherche.

Comme les acheteurs de maisons, un locataire recherche un logement au goût du jour qui lui permettra de vivre comme s'il avait acheté le condominium.

Ce phénomène est bien réel car le taux d'inoccupation des condominiums locatifs est de 1.9%, soit le même que pour les logements dit traditionnels.

3. Réforme du système de taxes municipales et scolaires

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) continue à revendiquer une réforme du droit locatif québécois par la modification du Code civil du Québec et de la Loi sur la Régie du logement et ses règlements, sur certains aspects.

Une loi vieille de bientôt 40 ans n'est évidemment plus d'actualité et l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) ne peut que constater que depuis sa mise en application, les droits et obligations entre les locataires et les propriétaires sont inégaux. En effet, le Protecteur du citoyen mentionnait déjà son inquiétude, dans son rapport annuel 2012-2013, qu'aucun projet de loi n'ait été déposé afin de réformer en profondeur la Loi sur la Régie du logement. La législation québécoise en matière de logement est certainement l'une des plus sévères et restrictives au monde pour les propriétaires d'immeubles. Le Code civil du Québec compte actuellement plus de deux cents articles portant directement ou indirectement sur la location d'une demeure.

De nombreux correctifs doivent également être étudiés relativement à l'application du droit locatif à la Régie du logement dont une réforme de la méthode de fixation du loyer.

Les propriétaires de logements sont pris entre les frais qu'ils doivent collecter pour les municipalités et les commissions scolaires, et leurs locataires qui ne veulent pas être augmentés.

Actuellement les taxes font partie intégrante de la fixation de loyer. Dans la formule actuelle de calcul d'augmentation de loyer, cette hausse est transmissible à 100% aux locataires.

Si dans le 10\$ augmenté, 5\$ représente la hausse de taxes, le locataire, lui, ne verra que le 10\$ venant du propriétaire.

Les propriétaires doivent mettre dans leur calcul 2019 :

Taxes municipales 2017-2018 - Taxes municipales 2018-2019 = Somme à transmettre au locataire en totalité

Taxes scolaires 2017-2018 - Taxes scolaires 2018-2019 = Somme à transmettre au locataire en totalité

Cette façon de taxer la population est injuste vis-à-vis des propriétaires car c'est eux qui porte l'odieux des hausses municipales.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) demande au Gouvernement de revoir la façon de percevoir les taxes et que ce soit exclu de toute relation financière entre le propriétaire et son locataire.

Dans de nombreux pays, il existe la taxe d'habitation comme en France(7) où c'est chaque personne individuellement qui est collectée et non par le biais d'un intermédiaire.

Cette situation noircit les relations locateur-locataire. Rappelons que selon le rapport annuel de la Régie du logement pour 2017-2018, 69 026 demandes ont été introduites ou relancées au tribunal et 73 838 audiences ont été tenues.

CONCLUSION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) termine en vous remerciant de prendre le temps de lire ses suggestions et encourage le ministère des finances à s'attarder sur une réforme sur la façon de venir en aide autant aux propriétaires qu'aux locataires pour éviter de créer de la compétition aux propriétaires privés à même les revenus perçus auprès des contribuables.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) reste disponible pour dialoguer et sera heureuse de participer à toute table de consultation, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.

(1) Rapport annuel de gestion 2017-2018, Société d'habitation du Québec, page 80.

(2) Analyse des impacts des investissements en remplacement, amélioration et modernisation sur le parc immobilier HLM entre 2008 et 2012 et Évaluation des besoins pour les cinq prochaines années, Société d'habitation du Québec, Décembre 2013, p.4.

(3) Revenu Québec, description du crédit d'impôts Rénovert
<https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/credits-dimpot/credit-dimpot-renover/>

(4) Programme Renoclimat, conditions admissibilité <http://www.transitionenergetique.gouv.qc.ca/mon-habitation/renoclimat/conditions-dadmissibilite/#.XECj9M3Cq00> et aide financière pour les muttilogements <http://www.transitionenergetique.gouv.qc.ca/mon-habitation/renoclimat/aide-financiere/montants-pour-les-habitations-multilogements/#.XECld83Cq00>

(5) Programme Novoclimat <http://www.transitionenergetique.gouv.qc.ca/mon-habitation/novoclimat/#.XECmSc3Cq02>

(6) Programme chauffez vert <http://www.transitionenergetique.gouv.qc.ca/mon-habitation/chauffez-vert/conditions-dadmissibilite/#.XECmBs3Cq00>

(7) Taxe habitation en France <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F42>