

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, jeudi le 2 octobre 2014
Société d'habitation du Québec

Personnes présentes :

Martin A. Messier, Président
Annie Lapointe, conseillère juridique

Présenté le 2 octobre 2014

Société d'habitation du Québec
Direction de la planification, des programmes et des études stratégiques
Aile Louis-Alexandre-Taschereau, 3e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

Objet : Mémoire présenté dans le cadre du «Dialogue social» instauré par la Commission de révision permanente des programmes

Présentation de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)

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 13 000 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 du gouvernement, 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 25 ans.

CONTEXTE

Dans le cadre du mandat d'évaluation des programmes institué par la Commission de révision permanente des programmes, l'APQ donnera son avis sur l'efficacité et l'efficience des programmes actuellement mis en place et donnera des pistes de solution différentes, afin de guider la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans sa mission de soutien aux personnes et aux familles, concernant l'habitation principalement. L'APQ comprend également que la SHQ a pour mandat de stimuler les initiatives autant publiques que privées dans le milieu de l'habitation.

L'APQ est aujourd'hui heureuse de pouvoir exprimer ses idées et propositions à l'égard des programmes concernant l'habitation et salue l'initiative de la SHQ dans sa démarche.

RECOMMANDATIONS

Tout d'abord, l'APQ est d'avis que la SHQ et ses programmes ont encore leur pertinence dans le contexte actuel. Toutefois, nous croyons en la réorganisation des programmes, dans le but d'atteindre principalement les mêmes objectifs, mais avec des solutions moins coûteuses et plus avantageuses pour l'ensemble de la société.

1. Faire de l'aide à la personne une priorité

En ces temps de forts taux d'inoccupation au Québec, l'APQ est d'avis qu'il est plus que jamais préférable tant pour les locataires que les propriétaires 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).

L'Association des propriétaires du Québec 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. C'est entre autres ce que le programme de supplément au loyer permettait.

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.

Avec respect, l'APQ est d'avis que le gouvernement ne va pas dans la bonne direction en n'offrant désormais les nouvelles subvention en vertu du programme de supplément de loyer qu'aux personnes habitant dans des habitations faites en vertu du programme AccèsLogis Québec. C'est au contraire le programme de supplément de loyer, ou un autre programme similaire, qu'il faudrait mettre en premier plan. Il serait probablement souhaitable pour le gouvernement 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.

Ainsi, l'APQ propose de hausser les montants offerts à titre de supplément au loyer ou d'un autre programme équivalent, ainsi que d'élargir les critères d'admissibilité. Il serait également de première importance qu'une personne éligible audit programme ait la faculté de choisir de logement qu'elle souhaite habiter.

2. Cesser la construction de logements à loyers modiques/Programme AccèsLogis Québec

Le Programme AccèsLogis Québec actuellement en place favorise, encore une fois, l'aide à la pierre.

Selon le rapport annuel de la SHQ, en 2012-2013, il y eut la livraison de 1 278 logements dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. L'objectif, jusqu'en 2016, serait de l'ordre de 2500 logements abordables par année. Selon le même rapport, 30 363 logements ont été livrés par l'entremise des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec entre le 1er avril 1998 au 31 mars 2013.

Cette façon de fonctionner entre directement en concurrence avec les propriétaires privés, pour qui les règles au niveau des augmentations de loyer sont désuètes et pour lesquels le prix des loyers sont souvent déjà insuffisants pour couvrir les dépenses qui y sont reliées.

Cette situation est inadmissible, surtout considérant le taux d'inoccupation moyen dans la province de 3,1% à l'automne 2013¹.

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. En effet, à titre d'exemple, les logements sociaux construits dans les années 1960-1990 nécessitent aujourd'hui des rénovations ou améliorations majeures. Ces besoins ont nécessité des investissements annuels majeurs, ayant passé à 300 millions en 2012. Ainsi, de 2008 à 2012, 1,3 milliards de dollars auraient été investis dans les HLM seulement². On fait également état de besoins de 1 716,9 millions de dollars³, pour les logements HLM pour la période de 2013-2017. Tous ces montants excluent les autres logements subventionnés construits en vertu d'autres programmes de la SHQ, dont AccèsLogis Québec. Un propriétaire privé subventionne donc indirectement par ses taxes et impôts la rénovation à grand prix des HLM et autres logements construits en vertu de programmes semblables, qui viennent en concurrence avec ses propres immeubles, alors que lui n'a pas toujours les fonds pour rénover ses propres bâtiments.

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.

Selon l'APQ, ce genre de programme devrait donc être banni au profit de l'aide à la personne, pour les raisons déjà mentionnées.

Subsidiairement, si la décision était prise de conserver ce type d'habitation, à tout le moins, les immeubles qui ont bénéficié d'un tel programme d'aide devraient servir aux personnes dans le besoin seulement. Mais ça ne semble pas être entièrement le cas, car le programme prévoit, selon le document d'information AccèsLogis Québec, qu'entre 20 % et 50 % seulement des unités résidentielles soient occupées par des ménages admissibles au Programme de supplément au loyer. Les critères d'admissibilité, pour les unités restantes, ne semblent pas bien définis, faisant en sorte qu'une partie des locataires pourrait être des gens sans besoins particuliers qui bénéficient de loyers économiques équivalant

entre 75% et 95% du loyer médian d'une région et selon le type de logement. Ces derniers devraient payer le prix du marché et encourager les logements d'initiative privée selon l'opinion de l'APQ.

3. Permettre la saisissabilité de l'aide gouvernementale

L'APQ croit que compte tenu de la mission de la SHQ, l'aide financière octroyée à une personne pour son logement, si on veut que l'objectif soit atteint à 100%, puisse soit, être remise directement au propriétaire, soit être saisissable en cas de non paiement de loyer. L'APQ est d'avis que cette mesure serait plus en corrélation avec l'objectif recherché. Ces mesures feraient également en sorte de cesser ou d'amoinrir la stigmatisation des personnes recevant de l'aide gouvernementale pour se loger.

4. Incitatifs pour la rénovation du parc locatif

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 32 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 plan d'action afin de favoriser l'investissement dans l'immobilier locatif au Québec, notamment par l'octroi de crédits d'impôt 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 ans⁴. Beaucoup de nos immeubles au Québec ont bien plus de 30 ans. L'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 est donc souhaitable 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. Un programme du type Rénovation Québec devrait également continuer à être financé.

EN CONCLUSION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) termine en remerciant la SHQ de prendre le temps de lire ses suggestions. L'APQ reste disponible pour dialoguer sur certaines modulations possibles concernant les programmes gérés par la SHQ.

L'APQ 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) Taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comprenant 3 logements et plus dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus du Québec, *Rapport sur le marché locatif*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, automne 2013.
- (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.iii.
- (3) *Idem*.
- (4) *Idem*, p.4.