



ASSEMBLÉE NATIONALE

QUATRIÈME SESSION

TRENTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

journal des Débats

Commissions parlementaires

Commission permanente des affaires sociales

**Étude des crédits du ministère de l'Habitation
et de la Protection du consommateur**

Président: M. Richard Guay

Le mercredi 11 avril 1984 - No 7

QUÉBEC

Table des matières

Exposés préliminaires	
M. Guy Tardif	CAS-191
M. Robert Middlemiss	CAS-196
Société d'habitation du Québec	CAS-203
Logirente	CAS-203
Logipop	CAS-209
Logement des Inuits	CAS-217
Programme Equerre	CAS-219
Corvée-habitation	CAS-220
Régie des entreprises de construction du Québec	CAS-233

Autres intervenants

Mme Thérèse Lavoie-Roux, présidente

M. Michel Bissonnet

M. Serge Champagne

Mme Madeleine Bélanger

M. Jacques Rochefort

M. René Blouin

M. Jules Boucher

M. Roger Paré

M. Maurice Dupré

M. Maurice Martel

M. Jean-Paul Bordeleau

* M. Bernard Angers, Société d'habitation du Québec

* M. Gaétan Dufour, Régie des entreprises de construction du Québec

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Abonnement: 30 \$ par année pour les débats de la Chambre
30 \$ par année pour les débats des commissions parlementaires

Chèque rédigé à l'ordre du ministre des Finances et adressé à
Éditeur officiel du Québec
Diffusion commerciale des publications gouvernementales
1283, boulevard Charest-Ouest
Québec G1N 2C9
Tél. (418) 643-5150

0,75 \$ l'exemplaire - Index 5 \$ en vente au
Service des documents parlementaires
Assemblée nationale
Édifice H - 4^e étage
Québec G1A 1A7

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Le mercredi 11 avril 1984

Étude des crédits du ministère de l'Habitation
et de la Protection du consommateur

(Dix heures neuf minutes)

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): À l'ordre, s'il vous plaît. La commission des affaires sociales est réunie pour procéder à l'étude des crédits du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur.

Les membres de la commission sont: Mme Bélanger (Mégantic-Compton), M. Bissonnet (Jeanne-Mance), M. Blouin (Rousseau), M. Bordeleau (Abitibi-Est), M. Boucher (Rivière-du-Loup), M. Champagne (Saint-Jacques), M. Gravel (Limoilou), M. Lavigne (Beauharnois), Mme Lavoie-Roux (L'Acadie), M. Leduc (Fabre), M. Martel (Richelieu), M. Middlemiss (Pontiac), M. Paradis (Brome-Missisquoi), M. Paré (Shefford), M. Rochefort (Gouin), M. Sirros (Laurier). Nous accueillons aujourd'hui le ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur.

Est-ce qu'il y a des remplacements?

La Secrétaire: Oui, Mme la Présidente, M. Leduc (Fabre) est remplacé par M. Beaumier (Nicolet).

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Est-ce que M. le ministre a des remarques à faire?

Exposés préliminaires

M. Guy Tardif

M. Tardif: Oui, Mme la Présidente. D'abord, il me fait plaisir de saluer les membres de la commission parlementaire nouvellement désignée commission des affaires sociales.

Comme on le sait maintenant, cette commission regroupe les préoccupations ministérielles rattachées à la santé, aux services sociaux et communautaires, à la famille, à la condition féminine, à l'habitation, à la consommation et à la sécurité du revenu. Afin de pouvoir répondre le plus adéquatement possible à toutes les questions de la commission, j'ai fait comme font les tribunaux, j'ai demandé à tout le personnel rattaché au ministère et aux différentes sociétés d'être ici à 10 heures pile.

Avant que la commission nous indique ses préférences quant à l'ordre de ceux et

celles qui voudraient poser des questions, j'aimerais avoir l'occasion de les présenter, quitte à ce que par la suite, on puisse dire à certains d'entre eux de revenir cet après-midi si la commission en décidait ainsi.

J'ai donc ici, à ma droite, M. Claude Chapedelaine, sous-ministre au ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur et, à ma gauche, M. Claude Michaud, mon chef de cabinet. Sont également présents ici, dans la salle, M. Bernard Angers, président de la Société d'habitation du Québec et M. Jean-Paul Beaulieu, vice-président; M. Jean-Guy Houde, président de la Régie du logement. Je ne vois pas Mme la vice-présidente. Elle n'est pas ici, elle est à Montréal. Elle continue les affaires de la régie. Nous avons également M. Gilles Moreau, président de l'Office de la protection du consommateur et Mme la vice-présidente, Mme Monique B. Tardif; M. Dufour, président de la Régie des entreprises de construction, accompagné des membres de la régie, ils seront là pour répondre aux questions; M. Claude Legault, président de Corvée-habitation, accompagné de son conseil d'administration; M. Guy Lapointe, sous-ministre adjoint, responsable de la Direction générale de l'inspection, qui est passé du ministère du Travail à mon ministère et un autre sous-ministre adjoint, M. Divay, qui est à Montréal, présentement.

Je ne sais pas si j'ai oublié des gens; chacun des présidents est accompagné du personnel nécessaire qui pourra compléter des réponses. Si la commission le veut, je peux faire une présentation générale et, après, elle indiquera les programmes qu'elle voudra d'abord aborder, de façon à libérer ensuite les gens.

Mais il serait peut-être bon que je profite de cette occasion pour faire le point sur les activités au cours de cette année qui vient de s'écouler et de celles qui s'annoncent surtout. Je voudrais souligner que le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur est relativement jeune. Sa création remonte au mois de juin 1981, alors que se produisait la création de ce ministère, d'abord, par un regroupement d'organismes existants, à savoir la Société d'habitation du Québec, la Régie du logement, l'Office de la protection du consommateur qui provenait du ministère des Coopératives et Institutions financières et la Régie des entreprises de construction du

Québec, qui était rattachée au ministère du Travail.

Subséquentement, sont venus s'ajouter la Direction générale de l'inspection, qui était au ministère du Travail, le service du courtage immobilier, qui était rattaché auparavant au ministère des Institutions financières et finalement, le service des agents de voyages qu'on ne voit pas ici, parce qu'il a été rattaché à l'Office de la protection du consommateur; ce service était au ministère de l'Industrie, du Commerce et du Tourisme. Comme la Loi sur les agents de voyages est beaucoup plus une loi destinée à protéger le voyageur qui va à l'étranger, qu'on doit rapatrier parce que son fournisseur de voyage a fait faillite ou a fait défaut, cela a donc été rattaché à l'Office de la protection du consommateur.

Donc un ministère relativement jeune et nouveau, mais qui venait après que le gouvernement eut décidé de poser plusieurs gestes dans le domaine de l'habitation. Gestes qui ont coïncidé au cours de sept ans à une affirmation de plus en plus grande du Québec dans le domaine de l'habitation et un retrait, j'allais dire, presque correspondant du fédéral dans le domaine. Ce n'est pas être injuste de constater que la Société canadienne d'hypothèques et de logement s'est retirée d'un bon nombre de programmes. Par exemple, les programmes d'aide aux infrastructures municipales d'égout, d'aqueduc. Le programme d'aide aux équipements communautaires, PAEC, le programme d'amélioration de quartier, PAQ, le programme de rénovation urbaine PRU, et même les prêts hypothécaires ne se font plus par la SCHL qui se contente de faire des garanties de prêts. Elle s'est engagée, à un moment donné, dans la reprise de la construction avec les 3000 \$ qui ont été donnés, mais même là, elle s'est retirée assez rapidement, j'allais dire, soudainement. Si bien que son action, aujourd'hui, porte sur la garantie de prêts hypothécaires, le financement du logement dit social sur une base 50-50 avec le Québec, sur un certain nombre de programmes de rénovation urbaine, PAREL-urbain, PAREL rural dont les caractéristiques diffèrent, et sur le programme d'aide aux coopératives et organismes sans but lucratif.

En dehors de cela, il n'y a pas beaucoup d'interventions. Le Québec a mis en place une série d'interventions qui ont amené la multiplication du nombre de logements publics. Je voudrais juste rappeler qu'il y avait 19 000 de ces logements au Québec en 1976 et qu'il y en a maintenant 45 000. C'est donc une augmentation de 26 000. On a plus que doublé le nombre de logements. On a tenté par un programme, et c'est important parce qu'il a été modifié cette année, c'est le programme Logipop... Pourquoi Logipop? Tout simplement les

logements populaires. C'est le programme qui permet aux gens de s'autogérer sous forme de coopérative ou autrement. Il a été modifié cette année. Cela soulevait un certain nombre de questions. Il se pourrait que les députés aient des questions à poser sur ce programme Logipop, d'aide aux coopératives et aux organismes sans but lucratif.

Du côté de la restauration, on a occupé toute la place ou presque au Québec avec Loginove qui est un programme d'intervention majeure pour les immeubles détériorés qui a pris vraiment sa vitesse de croisière au cours des douze derniers mois. Sur ce programme Loginove, là aussi, il se pourrait que vous ayez des questions. Pourquoi ma municipalité est-elle incluse? Pourquoi ne l'est-elle pas? Etc. En temps et lieu, il me fera plaisir d'y répondre.

Il y a aussi ce programme sur lequel vous m'avez déjà posé un certain nombre de questions en Chambre ou ailleurs - Logirente, qui s'adresse aux personnes âgées de plus de 65 ans, c'est une allocation mensuelle au logement. J'appelle cela "matrilogie": Logipop, Logirente et Loginove, cette allocation au logement pour les personnes âgées qui rejoint environ 20 000 ménages âgés. Tous ces programmes sont entièrement québécois, financés uniquement par le gouvernement du Québec.

Le programme québécois d'aide à l'accession à la propriété résidentielle, dont le sigle n'est pas aussi heureux - PAAPR, programme d'aide pour l'accession à la propriété résidentielle - a été mis sur pied en 1981 et a rejoint à ce jour environ 30 000 ménages. Il s'adresse aussi bien aux logements neufs qu'usagés. Il bonifie l'intérêt sur une tranche de 10 000 \$ dans le neuf et de 6000 \$ dans l'usagé pendant cinq ans, à des taux variables, et comporte une subvention de capital advenant la naissance ou l'adoption d'un enfant après celui de douze ans ou de moins de douze ans. 30 000 familles en ont profité. Ce serait encore plus élevé si le programme plus conjoncturel de Corvée-habitation n'était venu vraiment constituer la bouée de sauvetage de l'industrie de la construction résidentielle au Québec. Ce programme de Corvée-habitation, dont une bonne partie s'est déroulée au cours de l'année financière qui s'est écoulée, qui avait comme objectif de permettre la construction de 50 000 logements au Québec, a atteint son objectif, puisqu'au 31 décembre dernier, il s'en était mis en chantier 53 850 et, au moment où nous nous parlons, c'est à peu près 61 000 unités qui ont été mises en chantier depuis le début du programme.

On considère que c'est à peu près une unité sur deux qui se bâtit dans le cadre de Corvée-habitation. Il y en a dont le prix est excédentaire et tout cela. Ce n'est pas vrai que toutes les maisons sont là-dedans.

D'ailleurs, ce n'est pas l'objectif d'un programme de financer à 100% ce qui se ferait de toute façon. Mais c'est un programme qui a très bien fonctionné et que l'on a pu continuer jusqu'aux prochaines vacances de la construction, c'est-à-dire jusqu'au 15 juillet, étant donné la conjoncture. Déjà, pour les quatre premiers mois de l'année 1984, alors qu'il y avait baisse de la construction partout ailleurs au Canada, au Québec, la construction progressait de plus belle. D'ailleurs, les chiffres pour le mois de mars sont assez éloquentes puisqu'on parle - il n'y a pas lieu de s'en réjouir, mais il faut quand même le constater - de diminution respective pour l'Ontario de 31% des mises en chantier au mois de mars dernier - le mois de mars s'est terminé il y a quelques jours - et de moins 26% dans l'ensemble du Canada. Au Québec, on continue avec une progression de 39% de plus par rapport à l'année dernière.

Donc, activité importante du côté de la construction neuve. On a atteint à peu près l'équivalent de ce qu'est la demande, c'est-à-dire ce que les démographes évaluent à peu près à 40 000 unités par année. L'année dernière, on a atteint 41 000 unités. On semble s'acheminer vers une production équivalente cette année s'il n'y a pas de perturbation dans l'industrie de la construction. C'est un autre volet des relations de travail qu'on suit attentivement.

Aussi, Mme la Présidente et MM. les membres de la commission, malgré tous ces programmes qui ont été créateurs d'emplois, incidemment, tous les économistes s'entendent, un logement égale un homme-année de travail, une personne-année de travail - quoiqu'il n'y ait pas beaucoup de femmes constructeurs d'habitation - de sorte que, si c'est un logement sur deux qui est bâti d'après Corvée-habitation, cela fait 27 000 logements pour la phase jusqu'au 31 décembre, cela veut dire 27 000 emplois pendant un an qui sont des emplois assez lucratifs, emplois directs et indirects qui ont des effets considérables, parce que celui qui travaille peut changer sa voiture, peut faire un tas de choses.

À ce programme de Corvée-habitation, nous avons décidé, dans un effort de consolidation, encore de la relance, d'y aller un peu plus carrément. D'autant plus que la construction neuve étant vraiment repartie, l'objectif n'était certainement pas de garder la tente d'oxygène sur le patient indéfiniment, mais d'aller au secours d'un autre secteur, on a décidé de faire un effort majeur du côté de la restauration. Déjà nous avions le programme Loginove qui est un programme de reconstruction, à toutes fins utiles. On prend une maison "taudifiée" et on la refait à neuf. Justement, pourquoi attendre qu'une maison soit "taudifiée" pour la refaire à neuf, d'autant plus que ce n'est

pas vrai que tous les éléments d'une maison se brisent en même temps, que la couverture coule, que l'électricité est à refaire et tout cela? Le recensement de Statistique Canada de 1981, dont les données plus raffinées que strictement démographiques commencent à sortir, nous indiquait qu'à peu près 160 000 logements au Québec avaient besoin de réparations importantes, selon les estimations qu'en faisaient les gens mêmes qui les habitaient. Nous avons donc conçu ce programme visant à réparer 100 000 logements sur cinq ans. Loginove, programme de reconstruction, en fait à peu près 7000 par année, bon an, mal an. À ce rythme-là, pour en faire 160 000, ça va nous prendre 20 ans. Un peu comme le laveur de vitres, à Place Ville-Marie, quand il a fini de laver la dernière vitre, il recommence, c'est un cycle sans fin. On a donc décidé de faire un programme qui soit plus intensif, 100 000 logements par année sur cinq ans. C'est le programme Equerre qui a été lancé tout récemment, dont je pourrai vous donner certaines statistiques tantôt.

Tout ce que je puis dire pour l'instant, c'est que cela roule en grande. Il y a plus de 1000 demandes téléphoniques par jour qui entrent à la Société d'habitation du Québec. On a dû mobiliser une équipe spéciale de Bell Canada pour débloquent les lignes et avoir des compteurs automatiques qui nous disent quand les gens raccrochent sans qu'on leur ait répondu, un peu comme on fait dans des relevés automatiques de ces appels.

Présentement, étant donné que nous avons la collaboration de milliers de marchands de matériaux de construction et de quincailleries et que les formulaires sont disponibles dans tous ces points, il y a un certain soulagement du côté du volume d'appels. Au début, la documentation étant moins disponible, les gens téléphonaient plus pour en avoir.

Tout cela fait donc que le rôle du Québec dans le domaine de l'habitation s'est affirmé, non seulement par la création d'un ministère, mais par l'action très concrète dans des programmes qui sont venus répondre à des besoins spécifiques. Il ne faudrait quand même pas que j'oublie dans cette nomenclature un sujet très important, celui des habitations nordiques, puisque nous construisons des logements pour les Inuits dans les treize villages inuits du Québec. Nous réparons, nous rénovons, nous restaurons un certain nombre d'entre eux. La distribution de ces interventions a porté jusqu'à maintenant sur à peu près 250 unités, si on inclut restauration et autre. Quand je parle de restauration, je parle de travaux d'à peu près 90 000 \$ à 100 000 \$ l'unité, je ne parle pas juste de remettre une couche de peinture et de rafraîchir. Il faut penser qu'on est sur le pergélisol, les problèmes de logistique, de transport et autres - il y a un

bateau par année qui part de Montréal pour aller livrer et s'il ne revient pas assez vite il se fait prendre dans les glaces comme cela s'est déjà produit - rendent la situation très particulière. Nous sommes également à construire des logements pour ces treize villages inuits au Nord du cinquante-cinquième parallèle depuis déjà trois ans. Nous avons un plan décennal d'investissement chez les Inuits qui vise à construire à peu près le quart des quelque 800 logements qu'il y avait là - même un peu plus que cela, le tiers - qui étaient de la série qu'on appelle les "match boxes", c'est-à-dire ces unités que le fédéral avait bâties après la guerre et qui étaient des boîtes de contreplaqué sans aucune isolation, dans lesquelles pouvaient vivre dix ou douze personnes dans une seule pièce beaucoup plus petite qu'ici, même que la partie de la table que vous occupez.

C'étaient donc des logements de première série après la guerre en 1945, à peu près, quand les Américains sont allés bâtir la ligne DEW. Les logements plus récents étaient de meilleure qualité, au moment où ils avaient été bâtis par le fédéral également. Ces 800 logements, qui étaient d'une variété très grande, avec les derniers matériaux de bonne qualité, depuis les accords de la Baie-James, tout ceci est maintenant devenu la responsabilité du Québec. C'est la raison pour laquelle nous avons commencé à bâtir là, à détruire ces cambuses qui n'étaient vraiment pas convenables et à refaire celles qui méritaient de l'être. J'aurai beaucoup d'anecdotes à raconter aux gens que le Grand-Nord intéresse, ayant visité moi-même onze de ces municipalités inuites sur treize. J'ai une bonne idée de ce qui se passe là-bas et il me fera plaisir de répondre aux questions des membres de la commission.

(10 h 30)

J'ai parlé d'abondance d'habitations, Mme la Présidente, car, que voulez-vous, sur 326 000 000 \$ cela représente 276 000 000 \$, c'est-à-dire 85% du budget de mon ministère. D'autres organismes, comme ceux que j'ai mentionnés, y sont rattachés, organismes de contrôle, organismes de type régie et quasi judiciaires.

Nous sommes en train, en plus de nous pencher sur des problèmes très concrets de mise au point de programmes visant à aider des gens qui en ont besoin et qui sont perfectibles, j'en conviens, de réfléchir de façon moins immédiate à une politique d'habitation que je voudrais rendre publique quelque temps avant l'ajournement de cette session. Je voudrais laisser l'été à la population, aux membres de la commission et autres que cela intéresse pour en prendre connaissance et, possiblement, tenir un sommet sur l'habitation réclamé par différents intervenants à l'automne.

Je l'ai déjà dit publiquement tout

récemment, et j'en informe cette commission, nous avons, face aux gens qui nous demandaient depuis longtemps un sommet sur l'habitation, dit que ce n'est pas quelque chose qui s'improvise, ce n'est pas un happening. Nous avons donc rencontré à peu près tout ce qui est groupe organisé formellement ou informellement dans le domaine de l'habitation au Québec depuis au-delà d'un an, soit environ 65 ou 70 groupes. Ces gens nous ont fourni beaucoup d'idées et de matériel. Nous en avons fait un tri rassemblé et inspiré par une idée que nous allons tenter de formaliser dans un document qui s'intitulera Politique d'habitation et qui pourra servir de guide.

Je pense que l'élaboration de programmes est une bonne chose. Mais, les programmes passent, alors que les idées sont peut-être plus durables quant aux orientations qui devaient être suivies.

En terminant, je voudrais tout simplement dire que ce document, avec la réflexion sur les grandes orientations et les objectifs que pourrait suivre une politique d'habitation, abordera un certain nombre de questions connexes.

Par exemple, on ne peut pas parler de politique d'habitation sans penser au problème du vieillissement de la population et, avec le vieillissement, aborder les problèmes de soins et services à domicile. On déborde donc très tôt, parce que le vieillissement de la population est non seulement un problème quantitatif, c'est-à-dire de plus de gens vivant au-delà de 65 ans, mais il devient très tôt un problème qualitatif, beaucoup plus de gens de plus de 65 ans, mais en bien meilleure condition au fur et à mesure que leur espérance de vie est prolongée par les progrès de la médecine, problème très réel que l'on affronte.

Des gens de 67, 68 ou 69 ans qui sont entrés dans nos HLM pour personnes âgées étaient relativement bien portants; mais, huit ou neuf ans plus tard, ils sont peut-être en beaucoup moins bonne forme. C'est là que peut se poser un problème d'alourdissement de la clientèle - non pas de centres d'accueil - de HLM proprement dits. C'est un problème qui nous préoccupe et sur lequel nous travaillons présentement. Tout cela pour dire qu'une politique d'habitation doit s'interroger sur des choses semblables. C'est ce que nous allons faire également.

Un mot peut-être pour déborder sur les autres organismes rattachés au ministère. La Direction générale de l'inspection, venue du Travail, qui regroupe environ 700 personnes, et la RECQ, Régie des entreprises de construction du Québec, ont été regroupées à mon ministère avec le dessein très net et précis de les fusionner et ainsi réaliser, on l'espère, des économies d'échelle et réduire le nombre des intervenants qui devront aller sur les chantiers de construction et autres.

Donc, à cet égard, on veut réduire les tracasseries, si tant est qu'il y en ait au-delà du strict besoin, et inspecter pour s'assurer de la sécurité des lieux. Cet objectif, on le poursuit. Je m'attends à avoir l'équivalent d'un plan d'intégration, bien avant l'ajournement de cette session. Est-ce que je serai en mesure d'y donner suite dès ce moment? J'en doute. Déjà, à tout le moins, il s'agit de donner un certain nombre d'orientations. Parallèlement à cela, c'est bien important aussi, c'est non seulement les organismes, mais la loi, les codes. Un bon nombre de griefs des intervenants de la construction tendent à dire: Écoutez, il y a beaucoup trop de codes. Il y a beaucoup trop de règlements. Il n'y aurait pas moyen de simplifier la vie des gens. Il n'y aurait pas moyen de faire en sorte qu'il y ait moins de contraintes réglementaires, il faudrait "déréglementer".

C'est un problème sur lequel nous nous penchons présentement. On sait qu'il y a le code dit national d'habitation qui est préparé par des comités de professionnels de la construction venant des dix provinces qui empruntent beaucoup aux normes américaines et autres. Il y a le Code québécois du bâtiment et des codes municipaux. La ville de Montréal, avec son règlement 1900, c'est un code du bâtiment en soi, de sorte qu'on peut penser que pour un même immeuble, je parle au niveau des codes généraux, je ne parle pas à part cela des codes de plomberie, d'électricité, des appareils sous pression et tout cela, il y en a au moins trois qui peuvent s'appliquer selon la nature et la taille du bâtiment, parfois les trois. Ce n'est pas une situation facile. Au-delà, j'allais dire, de simplifier les organismes de contrôle, genre règles DGI en termes de fusion, on peut essayer d'élaguer aussi beaucoup la loi et la réglementation dans ce domaine et on s'y affaire.

En terminant, je m'excuse d'avoir été trop long, un mot de l'Office de la protection du consommateur. On n'en parle pas beaucoup, c'est que tout va bien, évidemment. C'est un organisme qui poursuit sa mission éducative d'application de la loi, mais surtout éducative et dont les deux instruments, enfin, l'instrument essentiel, l'organe essentiel est la revue Protégez-vous qui a bien vécu le test de la mise en marché. Surtout le test du renouvellement des ventes parce que, au tout début, l'abonnement ne coûtait pas cher, 7 \$ pour trois ans.

Une voix: 16 \$.

M. Tardif: 16 \$ pour trois ans, c'est presque donné, littéralement. Maintenant, les gens renouvellent et renouvellent à un prix qui est pas mal plus près de la vérité des prix. Les abonnements non seulement sont

maintenus, mais ils ont continué à progresser, si bien que, dans le cas de Protégez-vous, c'est 200 000 copies par mois qui sont vendues dont à peu près 180 000 par abonnement et quelque 20 000 en kiosque. Je voudrais juste signaler non sans fierté que c'est le troisième meilleur vendeur au Québec après Actualité et Châtelaine. Je ne veux pas leur faire de publicité, mais pour une revue d'un organisme gouvernemental, chapeau. J'aimerais qu'il en soit ainsi de sa version, de son pendant anglais, PY, Protect Yourself, dont j'avais signé l'arrêt de mort, à toutes fins utiles, au 31 mars dernier, étant donné que cette revue, depuis deux ans et demi, trois ans qu'elle était vendue nous avait coûté 1 000 000 \$ en déficit. Son niveau de vente était d'à peu près 12 500 copies et le seuil minimal de rentabilité serait d'à peu près 25 000 copies - c'est vraiment minimal - par mois. Après deux ans, elle marquait le pas à 12 000, 12 500, 13 000, ça montait, ça descendait. Nous avions donc décidé de la supprimer, mais avant cela, j'avais dit aux gens de PY: Écoutez, on va faire un dernier effort. Je leur ai écrit, Mme la Présidente, et à tous les députés en leur disant: Écoutez, voulez-vous nous aider à sauver cette revue? Je suis allé faire des entrevues à la radio, ou à la télévision anglaise pour leur demander le même appui. J'ai écrit un éditorial dans la revue, pour dire: Les fêtes s'en viennent - c'était au mois de novembre - donnez un abonnement en cadeau. Les 12 000 abonnés actuels, donnez un abonnement en cadeau dans le temps des Fêtes et vous venez de sauver la revue. Il y en a peut-être un sur deux qui a répondu, puisqu'on s'est rendu à un tirage de 17 500. On a progressé de 12 500 à 17 500, si bien que j'ai accordé un sursis d'un an à la revue. Le 31 mars dernier, j'ai fait un communiqué, et j'annonce un sursis d'un an, mais attention, ai-je dit, un sursis d'un an, mais il faudra que les ventes progressent au même rythme c'est-à-dire d'à peu près 1000 par mois de plus. C'est la seule condition - cela va nous mener à peu près à 1000 par mois - qui va nous permettre de maintenir cette revue. Un an nous donne le temps de nous organiser une campagne un peu plus longue. On a reçu de nombreuses lettres de témoignage de lecteurs qui ont dit: Bien non, ne la supprimez pas, c'est dommage, on devrait la garder etc. Je remercie d'ailleurs les membres de l'Assemblée nationale qui nous ont aidés dans cette opération "survie". J'ai toujours dit que j'offrais à tous les députés de l'Assemblée nationale de vendre des abonnements de PV et de PY, qu'ils en aient dans leur bureau et dans leur salle d'attente, etc. Cela est très bon pendant que les gens attendent au bureau de comté... pardon? Ils n'attendent pas. Ne serait-ce qu'ils l'aient sous les yeux lorsqu'ils vont là pour pouvoir

l'enregistrer.

Mon chef de cabinet me fait penser que je n'ai pas dit un mot de la Régie du logement. C'est peut-être symptomatique, Mme la Présidente, du fait qu'on n'en entend plus parler, justement parce que cela va bien. La Cour suprême ayant reconnu la compétence du Québec en matière de relation propriétaire-locataire, à tout point de vue, et la régie, d'autre part, ayant survécu non seulement à cette décision de la Cour suprême, mais j'allais dire au test du rodage de ce nouvel organisme qui a commencé à fonctionner au début des années quatre-vingt et surtout à l'avalanche de demandes qu'on lui a envoyées avec la loi 57 sur la réforme de la fiscalité municipale qui a aboli toutes les surtaxes sur le territoire quand j'étais ministre des Affaires municipales également, et qui a aboli toutes les surtaxes sur le territoire de la ville de Montréal et de la Communauté urbaine de Montréal, non pas uniquement la ville, elles étaient plus élevées sur le territoire de la ville... C'était 0,43 1/2 \$ sur 100 \$ d'évaluation pour la ville de Montréal; 0,60 \$ sur 100 \$ à la Communauté urbaine de Montréal et 1,12 \$, je pense au scolaire. Mme la Présidente, vous vous souviendrez sans doute de cela. Ces surtaxes frappaient l'excédent de 100 000 \$ sur les immeubles valant plus de 100 000 \$ justement. Ces surtaxes ont été abolies et, en les abolissant, nous avons donc donné un droit, un recours au locataire de s'adresser à la Régie du logement s'il n'obtenait pas de négocier un ajustement de loyer avec son proprio. Il y a 45 000 locataires à Montréal qui se sont prévalus de ce droit exceptionnel que leur donnait la loi qu'on a votée ici à l'Assemblée nationale. Je n'ai pas besoin de vous dire que 45 000 demandes à la Régie du logement, en sus de ce que la loi de la régie elle-même prévoyait, c'est devenu engorgé à la régie. Deuxièmement, la surchauffe des taux d'intérêt qu'on a connue, il faut penser que les taux d'intérêt hypothécaires, au mois d'août 1981, ont atteint 22%. Cette surchauffe des taux d'intérêt s'est répercutée évidemment dans les demandes d'augmentation de loyer des propriétaires. Ce qui a donc amené des propriétaires à demander de plus fortes augmentations et des locataires à les refuser donc un achalandage à la régie. Or, les taux d'intérêt ont baissé, les demandes d'augmentation de loyer ont baissé et, là aussi, le volume des demandes à la régie est redevenu beaucoup plus normal. Donc, surchauffe au début à cause du rodage de la régie, 45 000 causes de façon exceptionnelle qui sont toutes réglées ou à peu près, il en restera 200 qui sont en manque. Troisièmement, retour à une certaine normalisation du marché. Résultat: la régie qui a déjà eu plusieurs centaines de mille

causes en attente ou pendantes en a moins de 20 000, c'est-à-dire pour moins de trois mois d'audition au rythme où elle entend des causes, ce qui est tout à fait un rythme normal et acceptable. J'allais dire que dans les causes de demandes de renvoi pour non-paiement de loyer, les délais sont encore plus courts puisque la régie a institué une procédure plus expéditive et plus accélérée. (10 h 45)

Mme la Présidente, j'aurais tellement de choses à couvrir. On me passe des papiers, on n'arrête pas, mais je vais arrêter là. Par exemple, au sujet du service du courtage immobilier, il y en a qui peuvent se demander: Qu'est-ce que c'est? Qu'est-ce que cela fait? Qu'est-ce que cela mange en hiver? Eh bien, on a un service qui s'occupe de réglementer l'exercice de la profession de courtier ou d'agent d'immeuble qui émet un certain nombre, entre 6000 ou 7000, selon les années, et qui travaille de concert avec les différentes chambres d'immeubles au Québec.

Voilà, en gros... J'ai été peut-être plus long que je n'aurais dû. Je m'en excuse auprès de la commission. Je sais que j'ai peut-être donné ouverture à un tas de questions, mais il me fait plaisir d'en parler d'abondance, comme vous avez pu vous en rendre compte.

Mme la Présidente, en terminant, peut-être que les membres de la commission voudraient nous indiquer s'il est nécessaire de garder ici maintenant tous les présidents et tout le personnel ou bien possiblement de couvrir pour cet avant-midi les programmes 1 et 2, ce qui nous laisserait ici la direction du ministère et la Société d'habitation du Québec, et possiblement reporter les autres à cet après-midi. Est-ce ce que j'aurais cru comprendre?

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): M. le ministre, d'abord je vous remercie de votre exposé. Je n'ai pas d'objection à ce que nous procédions tel que vous le demandez, mais j'aimerais quand même permettre au porte-parole de l'Opposition de faire sa réplique et, après, s'entendre de façon définitive. L'ordre que vous avez proposé, si personne ne s'y oppose, conviendra.

M. le député de Pontiac.

M. Robert Middlemiss

M. Middlemiss: Merci, Mme la Présidente. Je remercie le ministre pour son exposé. Il nous a certainement ouvert la porte pour plusieurs questions, entre autres, des questions qu'on avait déjà nous-mêmes songé à lui poser.

L'habitation au Québec, tout en ayant un aspect social familial, a également un aspect économique. C'est ce que nous, de

l'Opposition, demandons au gouvernement de prendre en considération. Nous sommes d'accord que le programme Corvée-habitation a été une réussite. Toutefois, il faut se souvenir que l'Opposition a apporté un apport au moment de l'adoption de cette loi. Si M. le ministre se souvient, le porte-parole du temps, M. Fabien Bélanger, avait certainement apporté un apport très important à l'adoption de cette loi. Je pense même qu'il avait eu un apport important dans la création du ministère de l'Habitation, tel qu'on le connaît aujourd'hui. Dans sa campagne électorale de 1980, venant du monde de la construction, il avait certainement mis de l'avant l'idée qu'un ministère de l'Habitation serait nécessaire ici au Québec.

Je vais mettre de côté le programme Corvée-habitation pour maintenant parce que le ministre en a fait l'éloge, mais je vais soulever d'autres questions tantôt.

L'habitation est un secteur dynamique de l'économie québécoise qui doit répondre aux besoins sociaux en contribuant de façon substantielle à améliorer les conditions d'habitation, particulièrement pour les familles à faible revenu, mais aussi être à l'avant-garde de la relance économique. Pour que ce secteur occupe pleinement sa place dans l'économie, il faut une politique de l'habitation à long terme. Le ministre en promet une depuis plusieurs années, mais il n'arrive pas à en accoucher. Il vient toutefois nous aviser qu'avant l'ajournement de juin, il va nous présenter une politique de l'habitation. Espérons qu'elle n'aura pas le même sort que le livre blanc sur la fiscalité. Aussi, il nous promet un sommet sur l'habitation. J'espère que cela aussi verra le jour.

Entre-temps, des programmes ponctuels sont mis sur pied, comme Logipop, Logirente, Loginove et Equerre qui, dans une certaine façon, répondent tous à un besoin conjoncturel à court terme. Tous ces programmes, dispersés comme ils le sont, ne font que mêler l'entrepreneur, l'individu et toute la société.

Le ministre va nous dire que la description de ces programmes est claire et précise et que toute information est disponible sur demande au ministère ainsi que des différents organismes impliqués. Il reste toutefois que beaucoup de problèmes bureaucratiques et technocratiques contraignent le consommateur. Je pense que le ministre l'a mentionné tout à l'heure. Au début du programme Equerre, il était impossible de rejoindre les deux numéros, entre autres j'ai moi-même dû tenter de le faire par le bureau du ministre. Je dois malheureusement dire que j'attends encore sa réponse.

Ce qui manque à ce ministère et à ces organismes est un fil conducteur, voire une

politique structurelle de l'habitation. Le ministre répondra que le Québec se place premier au sein des provinces canadiennes sur le point de vue de l'existence d'un ministère de l'Habitation ainsi que l'aide gouvernementale apportée au domaine de l'habitation. Il le dit dans le Livre L'Habitation au Québec, par Claude S. Garon. Je ne sais pas si vous avez eu l'occasion de voir son entrevue... Si nous sommes les premiers, je pense que vous n'aurez pas d'argument de votre côté. Nous trouvons que le défi du Québec est certes d'être parmi les premiers au Canada en ce qui concerne la construction et l'habitation.

Même si les statistiques énoncées par le gouvernement sur l'augmentation des mises en chantier en 1983 au Québec par rapport à 1982 est de l'ordre de 172% et en Ontario de 142%, il n'en demeure pas moins qu'en chiffres réels de mises en chantier l'Ontario... J'ai fait quelque chose de palpable. Sur une population de 10 000 habitants, l'Ontario a construit l'an passé 62,5 unités; au Québec, on en a construit 62. C'est en chiffres réels. Si on a une augmentation, c'est parce que, au cours des années précédentes, on avait malheureusement eu très peu de mises en chantier. Pour trouver la date où le Québec se classait le premier, il faut remonter à 1976. Le Québec, à ce moment, a mis en chantier 109 unités par 10 000 de population par rapport à l'Ontario qui avait 101 unités.

Lorsque le ministre nous dit: Au Québec, on est les mieux structurés et ainsi de suite, je pourrais vous donner ces statistiques pour plusieurs années. Si on est si bien structuré, mais qu'en fin de compte on dit que l'Ontario n'est pas aussi bien structuré que nous et que, dans les faits réels, on arrive à mettre en chantier plus d'unités de construction, je pense que c'est le but qu'il faut atteindre et non pas dire: Regardez, on a augmenté. Il faudrait tenter qu'on garde toujours notre place dans le marché de l'habitation pour qu'on soit réellement les premiers.

Le Québec a un dynamisme dans le domaine de la construction. L'entrepreneur québécois est reconnu par son dynamisme, sa persévérance et son excellence dans cette industrie. Si on prend le cas des gens de l'Outaouais, on voit que les gens qui travaillent dans la construction, les entrepreneurs ainsi que les individus, 75% de la force de la construction dans l'Ontario et à Ottawa, ce sont des gens du Québec. Ces gens ont démontré qu'ils sont capables et que, si on avait une plus grande demande ici au Québec, je suis convaincu, sauf pour le problème de l'OCQ, que ces gens pourraient venir gagner leur vie ici au Québec. Malheureusement, il y a le problème de l'OCQ qui tombe dans tout cela.

Quoi qu'il en soit, le secteur de l'habitation a besoin d'une politique-cadre de l'habitation mais qui ne vienne pas étouffer le rôle de l'entreprise privée et le dynamisme de l'entrepreneuriat québécois. On ne veut surtout pas de réglementation excessive dans ce domaine.

L'entreprise privée dans le domaine de l'habitation doit et veut prendre ses responsabilités et son autonomie pour pouvoir se développer, aider et participer, à sa manière, à la relance économique du Québec. Elle n'a pas besoin d'un ministère ou d'un ministre qui lui dicte quoi faire. Elle a surtout besoin de connaître la logique et la cohérence de l'intervention de l'État dans ce domaine. Ce sont là les assises d'une politique structurelle de l'habitation.

En reconnaissant les succès du programme Corvée-habitation, il reste toutefois certains faits à éclaircir. Comment se fait-il que nous ayons connu des problèmes, et je prends un cas typique, celui des victimes de Aamaric Construction, qui s'est produit dans mon comté. Pourtant, si l'on scrute le décret, au moment de la formation de Corvée-habitation, on a...

Une voix: Victimes de quoi?

M. Middlemiss: De Aamaric. Je vous l'épelle: a-a-m-a-r-i-c. Aamaric est un entrepreneur de la région de l'Outaouais et les gens qui...

Une voix: Ah bon!

M. Middlemiss: Oui, M. le ministre est au courant. C'est bien. Lorsqu'on voit, au niveau du décret, les modalités d'inscription, on disait à l'employé que, pour s'enregistrer au programme Corvée-habitation, il fallait: faire remplir et signer par l'entrepreneur avec qui il a contracté la partie du formulaire prescrit par Corvée-habitation comportant, entre autres, les renseignements suivants. Section III, IV... M. le ministre: L'entrepreneur a une attestation qu'il détient une licence d'entrepreneur général délivrée par la Régie des entreprises de construction du Québec et qu'il est enregistré comme employeur à l'Office de la construction du Québec; une attestation que ces entrepreneurs spécialisés sont titulaires d'une licence de la Régie des entreprises de la construction du Québec et qu'ils sont enregistrés comme employeurs à l'Office de la construction du Québec; et une attestation que l'immeuble fait l'objet d'une garantie en vertu du programme de certification des maisons neuves de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc., ou en vertu d'un programme équivalent approuvé par Corvée-habitation.

Et on a trouvé que c'était tellement important que cette garantie soit là qu'on a

passé un décret en date du 29 septembre 1982 disant ceci: Attendu qu'il est opportun, pour assurer la protection du consommateur qui désire se prévaloir des bénéfices du programme Corvée-habitation, que l'approbation des programmes de garantie des maisons neuves relève du ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur...

Pourquoi, avec toutes ces choses, ces gens en sont-ils arrivés aujourd'hui à un tel sort alors qu'ils s'attendaient d'avoir une maison un an plus tard? Au lieu d'avoir cela, ils perdent les épargnes de leur vie, c'est-à-dire une perte de 27%. Ils ont perdu 27% de leurs investissements en plus des autres dépenses et inconvénients qui en découlent.

Je pense que ce sont de telles situations qu'il faudrait corriger parce qu'il est malheureux que cela arrive surtout dans la région de l'Outaouais. Il y aura certainement une crainte de la part des consommateurs qui, et Dieu sait que le potentiel de résidents qui déménagent au Québec nous viennent de l'Ontario, voyant des choses comme cela alors qu'ils se sentaient totalement en sécurité parce que le gouvernement du Québec, les gouvernements municipaux et, à un certain moment même, le gouvernement fédéral par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, étaient impliqués.

Je pense que, fort probablement, on s'est penché au ministère sur cette question et on a tenté de trouver des mécanismes afin que, à l'avenir, de telles situations ne se reproduisent plus. Que celles-ci se produisent à l'extérieur d'un problème supporté par le gouvernement, je pense que là on peut dire: C'est l'entreprise privée et ainsi de suite. Mais, à ce moment, les gens sont plus conscients des problèmes possibles de faillite lorsqu'on fait affaires directement avec un entrepreneur et qu'on ne sent pas que les gouvernements, à tous les niveaux, sont là pour supporter le consommateur.

En terminant, une bonne politique de l'habitation ne va surtout pas oublier de tracer un cadre d'action pour la construction de logements à prix modique pour les gens du troisième âge et ceux qui vivent sous ou au seuil de la pauvreté et surtout trouver un moyen de régler le problème des listes d'attente.

(11 heures)

En fait, le rôle du gouvernement et la vigueur de son intervention doivent être axés, avant tout, vers cette classe de la société pour qui un logement stable est une préoccupation fondamentale. Ces gens-là ont besoin de plus qu'une action gouvernementale caractérisée par l'improvisation et par une opération de charme et de marketing. Merci.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Merci, M. le député. Je ne sais pas si M. le

ministre veut prendre quelques minutes pour répondre ou s'il préfère attendre.

M. Tardif: Je ne sais pas dans quelle mesure, Mme la Présidente, je pourrais dire un mot de Aamaric.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):
D'accord.

M. Tardif: M. le député et moi avons parlé ensemble à quelques reprises de ce sujet. Étant donné ce que vient de dire le député, j'aimerais apporter des précisions. Aamaric Construction est un entrepreneur de la région de l'Outaouais qui bâtissait à Aylmer, plus exactement, et qui avait lancé un projet d'à peu près 80 unités de logements. Je comprends le député. Il a aussi toute ma sympathie pour les gens qui ont été impliqués dans ce dossier. C'est vrai que c'est un programme qui a été lancé à l'occasion de Corvée-habitation. Jamais même en ayant tous les programmes imaginables, je ne pourrai empêcher quelqu'un de faire faillite. C'est cela qui s'est produit. L'entreprise a réalisé, selon son projet de 80 logements, à peu près 26 maisons qui ont été complètement construites et livrées à leurs acquéreurs, 33 maisons ont été commencées et non terminées et à peu près 20 maisons pour lesquelles rien n'a été fait, les choses ayant commencé à périlcliter.

Cette entreprise en construction a effectivement fait faillite le 25 novembre 1983. Elle a perdu son accréditation auprès de la Fédération de la construction du Québec au mois d'octobre. Nous nous sommes retrouvés avec le problème de faire terminer les 33 maisons qui étaient déjà commencées et de voir ce qu'on pouvait faire pour les 20 maisons dont rien n'avait été fait. Or, justement, parce que nous avons mis dans Corvée-habitation un plan de garantie c'est-à-dire que les maisons devaient être couvertes par un plan de garantie, au moins les 33 maisons qui avaient été commencées vont être terminées en vertu de ce plan de garantie. Ce sont plusieurs millions de dollars qui seront déboursés par le plan de garantie.

Cependant, même si nous avons adopté un décret et voté une loi - la loi sur Corvée-habitation fut votée par l'Assemblée nationale - prévoyant que les maisons devaient être couvertes par un plan de garantie, je ne pourrai jamais, ni vous, ni moi, ni aucun membre de cette commission, empêcher un entrepreneur de certifier sur papier que ladite maison est couverte, alors qu'il ne l'a pas enregistrée ni assurée, ou ne l'a pas couverte par le plan d'assurances. Donc, on se retrouve là devant des comportements qui relèvent non pas du ministre qui vous parle, mais du Procureur général. Ce dossier a d'ailleurs été envoyé au Procureur général.

Quant à l'autre élément, il y a une série d'intervenants là-dedans. Le député le sait par l'intermédiaire d'un notaire. C'est non seulement un problème de maisons non construites ou non entièrement construites, mais de terrains vendus sur lesquels les titres n'étaient pas clairs. Là aussi, il y a matière non seulement pour le Procureur général, mais j'allais dire pour le syndic des notaires. Ils sont effectivement dans le dossier. Des gens de bonne foi se sont fiés à un notaire pour ces transactions et se sont retrouvés avec des terrains, ou enfin, avec des acomptes versés pour faire bâtir une maison sur un terrain dont ils n'étaient pas foncièrement propriétaires. Vous voyez la complication.

Devant tout cela, j'ai mis au travail un comité qui, sous la direction de M. Jean-Paul Beaulieu, vice-président de la société, s'est rendu dans la région à plusieurs reprises. Nous avons engagé les services d'un conseiller juridique à temps plein pour étudier ce dossier. Nous sommes entrés en communication avec la Chambre des notaires, avec la Caisse populaire Saint-Joseph-de-Hull, avec la Fédération de la construction du Québec, avec la Caisse populaire Saint-René-Goupil de Gatineau, avec la ville de Aylmer, parce que certains bâtiments avaient été commencés avant même que les permis de construction soient émis. La ville de Aylmer voulait même demander la démolition des maisons, mais Mme la mairesse a changé d'idée depuis ce temps. Effectivement, nous l'avons incitée à changer d'idée. On voulait faire démolir des maisons partiellement commencées. Donc, nous avons réuni tous ces gens. Il y a des gens qui, de façon incroyable, avaient avancé des mises de fonds jusqu'à 30 000 \$ comptant pour se faire bâtir une maison. Encore une fois, verser 30 000 \$ comptant et même plus. Ce ne sont pas nécessairement des comportements des plus prudents.

Tout cela pour dire que nous avons réuni tous ces gens. La Chambre des notaires a avancé l'équivalent d'environ 200 000 \$ dans cette histoire. Les caisses populaires sont intervenues. La Fédération de la construction du Québec est également intervenue. Pour ce qui est de Corvée-habitation, nous avons accepté d'intervenir de la façon suivante. Même si la phase III de corvée est terminée, celle qui prévoyait 3000 \$ comptant, nous allons reconnaître aux gens, dont la maison n'a pas été construite du tout, les mêmes privilèges, s'ils s'en prévalent avant la fin de corvée, que s'ils avaient fait bâtir à l'époque où ils ont fait leur demande. Cela est prévu en plus des rabais d'intérêt. Nous allons donc leur donner les mêmes avantages. Et, d'une façon générale, le règlement qui a été proposé satisfait les victimes de Aamaric qui, comme dans tous les cas de faillite, ont accepté

l'espèce de règlement qui a été proposé et qui fait que ceux dont la maison est commencée, elle va être terminée en vertu du plan de garantie, mais ceux qui avaient remis un dépôt, récupèrent 73% du dépôt comme tel et, comme je vous dis, s'ils se font bâtir une maison, je les admettrais à corvée aux mêmes conditions qui prévalaient à l'époque, qui étaient plus avantageuses.

Voici ma question. Comment pouvons-nous, même avec les meilleures garanties, empêcher un entrepreneur de faire faillite et s'assurer que les montants, les acomptes donnés par les clients pour s'acheter une maison sont dûment couverts? Je suis réceptif à toute suggestion que pourraient me faire les membres de cette commission sur la façon non pas d'empêcher les faillites, mais d'accorder une meilleure couverture. Il me fera plaisir, encore une fois, de les recevoir.

Le député me dit Le gouvernement a mis au point, différents programmes qu'il a appelé ponctuels et conjoncturels. Je m'excuse, Mme la Présidente, mais Logipop Logirente, Loginove, ne sont pas des programmes conjoncturels. Ils sont là pour rester. Il sera toujours nécessaire de venir apporter une certaine forme d'aide financière aux gens pour qui le logement est un fardeau trop considérable. Logirente remplit cette mission. La restauration du parc immobilier, ce n'est pas vrai que le parc de 2 200 000 logements qu'on a au Québec va rajeunir, il va aller en vieillissant. Donc, il aura besoin d'entretien sur une base plus ou moins permanente. Logipop, les programmes d'autogestion, d'appropriation par les gens de leurs conditions de logement, ce n'est pas conjoncturel. Corvée-habitation est conjoncturel. Son objectif premier n'était pas d'abord de produire des logements, c'était de créer de l'emploi. Il fallait aussi en produire parce qu'il y avait une pénurie pendant un certain temps. Equerre, à certains égards, parce qu'il veut avoir un effet massif, est plus conjoncturel.

Première distinction au niveau du langage. Quant à la deuxième, le député dit: Il y a beaucoup de programmes, c'est compliqué et une politique unique viendra peut-être simplifier les choses. Encore là, je ne voudrais pas qu'on simplifie trop. Une politique d'ensemble n'égale pas un seul programme. Ce n'est pas vrai que je pourrai avoir le même programme qui réponde aux besoins des personnes âgées vieillissantes et des jeunes ménages, un programme de restauration pour les logements en voie de décrépidité et un programme d'appoint financier pour qui le problème se pose dans ces termes-là. Je pense qu'un programme uniforme pour les Inuits comme pour les gens du Sud, ce n'est pas vrai. La réalité est beaucoup plus complexe. Il faut essayer d'atteindre cette réalité telle qu'elle est, si

on veut, collée, et non pas être déconnecté complètement; mais ce qu'on doit essayer d'avoir, c'est une espèce de philosophie unique, unifiant tout cela. C'est ce qu'une politique d'habitation doit donner, ce qu'on vise comme tel. Je ne disconviens pas du tout avec le député qu'en 1976, il s'était mis en chantier au Québec 68 447 unités de logement, année record de tous les temps, mais on l'a payé chèrement par la suite, parce que c'est une surproduction, M. le député. La demande, selon les démographes, pour toute la décennie soixante-dix, c'était à peu près 52 000 logements par année. Mais ce même livre de M. Caron que vous avez nous indique que, depuis 1945, c'est-à-dire depuis la guerre, la production d'habitations est en dents de scie, des années de surproduction et de sous-production; ce qui fait d'ailleurs le drame des entreprises ou des entrepreneurs, parce que vous ne pouvez pas maintenir une boutique, du personnel, de l'équipement et tout cela et à un moment donné, être obligé d'engager et payer des salaires et des conditions très élevées et après, cela tombe à rien.

Ce que l'industrie cherche, c'est une certaine stabilité. Or, la stabilité, si on se fie aux démographes toujours, semble nous indiquer que, pour la décennie quatre-vingt, du moins la première partie de la décennie, le rythme de formation nette des ménages serait d'à peu près 40 000 par année au Québec. Or, 40 000 ménages par année, cela ne veut pas dire nécessairement 40 000 maisons neuves, parce qu'il y a des phénomènes d'ajustement autres que par la construction neuve, mais cela peut donner une idée des besoins. En ce sens, je partage son avis, savoir que ce qu'on doit essayer de faire, c'est que l'offre colle à la demande. Je pense que si on atteignait seulement cela, ce serait déjà considérable. Il ne s'agit pas d'essayer de battre des records, mais il a raison au sujet des taux d'intérêt que nous avons connus; les 22% de taux d'intérêt hypothécaires avaient naturellement paralysé la construction. On s'acheminait vers une production de 14 000 logements en 1982, selon les prévisions de la SCHL. Là, on aurait été déficitaire sur le plan social. Corvée, à cet égard, a été conjoncturelle sur le plan économique, mais aussi utilitaire sur le plan social. Merci.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): M. le député de Pontiac, vous vouliez poser une question additionnelle à ce sujet?

M. Middlemiss: Oui, d'accord. Concernant Aamaric, selon ce que je vous avais raconté, ce qu'on a vécu, je me dis qu'à l'avenir il voudra mieux prévenir que guérir. Dans l'émission des permis des entrepreneurs, est-ce qu'on vérifie bien la solvabilité et la compétence? Aussi dans les

plans de garantie de maison qu'on a, on a la FCQ et l'APCHQ, et les gens se fient à cela. Selon le programme Corvée-habitation, on dit que c'est l'entrepreneur qui remplit le formulaire. On le voyait d'après le décret. Je remplis le formulaire et il devrait y avoir une façon de vérifier que l'entrepreneur qui est là, qui est accrédité par la FCQ et l'APCHQ, qui a la garantie, fasse son travail. Ce sont ces mécanismes qu'il faut voir. La police d'assurance, comme on dit, la garantie du prêt, normalement, si on prend une assurance-vie, lorsqu'on signe, c'est accepté, sauf s'il y a un examen médical. On ne pourrait pas développer des mécanismes pour s'assurer qu'au moment où l'acheteur signe, automatiquement, il est certain que cela va se poursuivre et que la garantie de sa maison va être donnée. Ce sont des mécanismes... Je dis qu'il faudrait chercher à trouver ces mécanismes pour enlever le plus possible le risque répéter des cas Aamaric. Je comprends que l'entrepreneur peut toujours faire faillite. Parfois, c'est l'incompétence. Mais cela aussi, je pense que c'est la régie qui émet. Y a-t-il des moyens de vérifier? Je ne veux pas rendre cela plus difficile, parce qu'on se plaint toujours que c'est difficile de devenir un entrepreneur, mais n'y a-t-il pas d'autres moyens pour s'assurer... Et c'est surtout dans des moments lorsqu'on a des projets comme Corvée-habitation, que là, il y a tout à coup de nouveaux entrepreneurs qui arrivent sur la scène.

(11 h 15)

M. Tardif: Mme la Présidente, je prends bonne note des préoccupations du député à cet égard et je dois lui dire deux choses que je n'ai peut-être pas évoquées jusqu'à maintenant. Il faut prendre les moyens pour prévenir encore plus ce genre d'événement. Pour cela, j'ai confié un mandat à la Régie des entreprises en construction pour me dire si, d'après elle, la loi qui a été adoptée en 1975 répond adéquatement à la clause de solvabilité parce que ce n'est pas très fort. On exige dans la loi que l'actif dépasse le passif de 5000 \$. Je pense qu'il est temps de réajuster cela de sorte que quand j'apporterai un projet de loi je serai fier de constater que j'aurai, au moins à certains égards, l'appui du député de Pontiac.

Deuxièmement, j'ai confié un mandat à la firme d'actuaire Pouliot Guérard justement sur l'évaluation actuarielle de ces plans dits de garantie et des couvertures d'assurance qu'ils comportent. Encore une fois, je reviens toujours à ce que j'ai dit au début. Même si le plan était actuariellement correct et fondé, si l'entrepreneur n'a pas souscrit audit plan, il a dit à son client qu'il avait rempli les formulaires, il les a remplis sous ses yeux mais il ne les a jamais envoyés. Est-ce qu'on se comprend?

M. Middlemiss: Oui, on se comprend.

M. Tardif: On est face à un autre type de comportement qui ne relève pas du plan de garantie, mais du Procureur général. C'est cela que je veux dire, je ne peux pas aller plus loin, le dossier a été transféré.

M. Middlemiss: Un autre commentaire concernant la comparaison de 1983 avec 1976, pour démontrer que les problèmes qu'on a vécus, les taux d'intérêt élevés et toute la crise économique, ont été vécus aussi bien dans d'autres provinces du Canada. On parle toujours de l'augmentation, mais si on regarde la performance de l'Ontario, dans l'ensemble, même dans les périodes creuses, certainement qu'il y a eu une baisse. Cependant, l'Ontario a toujours réussi à maintenir une production plus élevée sur une base palpable. On ne parlera pas d'augmentation. C'est toujours facile, lorsqu'on dit: Cette année, je construis une maison, l'an prochain, j'en construirai 100, j'ai donc une augmentation de 100%.

Dans l'ensemble, il faut regarder quelle a été la production réelle, même dans les moments de crise. Je me dis que c'est là qu'il faut tenter, nous aussi, de faire notre performance et ne pas toujours parler d'augmentation, parce que, pour avoir une grosse augmentation, l'année précédente a dû être très basse.

M. Tardif: Mme la Présidente, je ne veux pas engager un dialogue, mais le député me provoque et m'invite à le faire. Je voudrais glisser juste un mot. Le Québec, en janvier dernier, a accaparé 43% des mises en chantier au Canada. C'est normal qu'en Ontario il se bâtisse plus de maisons, ils sont 8 500 000 habitants et on est 6 250 000, strictement du point de vue de la population.

Deuxièmement, la pyramide des âges y fait beaucoup. Combien arrivent dans le groupe d'âge de ceux qui achètent une maison? Donc, le Québec a 25% de la population et, pour le premier trimestre de 1984 nous nous sommes accaparé à peu près de 30% des mises en chantier, de sorte que même sur une base comparative, M. le député, la performance du Québec, au cours de cette période, a été supérieure à sa part dans l'ensemble du Canada. 25% de la population et 30% des mises en chantier. De sorte que je suis tout à fait d'accord avec vous qu'il faut comparer non seulement notre performance cette année par rapport à la nôtre l'année dernière, mais il faut la pondérer, lorsqu'on la compare aux autres. Si on la pondère sur le facteur population, encore une fois Corvée-habitation a été un élément, une bougie d'allumage.

Mon vis-à-vis en Ontario, Claude Bennett, ministre de l'Habitation, est venu me voir et m'a dit: Tardif, comment as-tu

fais cela? Il faudrait qu'on parte quelque chose comme cela ici.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Merci. M. le ministre, vous avez fait une proposition. Je voudrais savoir si cela convient aux membres de la commission qu'on aborde les programmes 1, 2, 5 et 6 et que, par la suite, on revienne aux programmes 3 et 4? Ai-je bien compris votre position?

M. Tardif: Comme vous voulez, Mme la Présidente. On peut tout à fait prendre les programmes 1, 2, 5 et 6...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Oui.

M. Tardif: ...et ensuite on prendrait les programmes 3 et 4 plus tard ou cet après-midi.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Cela vous convient?

M. Tardif: Dois-je comprendre que nos travaux se terminent à 12 h 30?

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Oui.

M. Middlemiss: Pour reprendre après la période des questions.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Pour reprendre après la période des questions jusqu'à 18 heures.

M. Tardif: Très bien. On peut demander aux responsables des programmes 1, 2, 5 et 6 de rester ici. Les gens de la Protection du consommateur et de la Régie du logement peuvent peut-être nous revenir après la période des questions, cet après-midi.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): C'est-à-dire qu'il y a un député qui se demande si le mercredi, on ne doit pas aller jusqu'à 13 heures. Les règlements disent 12 h 30 mais on peut, de consentement, se rendre jusqu'à 13 heures.

M. Bissonnet: Combien de temps avons-nous pour étudier les crédits du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur? Est-ce que c'est cinq heures ou quatre heures et demie?

Une voix: Quatre heures et demie.

M. Bissonnet: Quatre heures et demie.

M. Middlemiss: S'il y a consentement, on peut prendre une heure, cela nous donnerait le...

M. Tardif: Cela me gêne un peu parce que je dois aller au Conseil des ministres à

12 h 30 pour deux dossiers importants.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Ou encore si, ce soir, à la suite du consentement de la commission, on veut déborder jusqu'à 18 h 30.

M. Tardif: Personnellement, cela m'arrangerait mieux si on pouvait déborder et le faire ce soir.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Est-ce que les membres de la commission sont d'accord pour qu'on révisé à 18 heures, si nécessaire?

Une voix: Si nécessaire.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): D'accord, si nécessaire. Nous abordons donc l'étude du programme 1 qui touche l'administration. Est-ce que vous avez des remarques, M. le ministre?

Est-ce qu'il y a des questions?
Le programme 1 est-il adopté?

Une voix: Adopté.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Programme 2.

M. de député, nous nous excusons.

M. Tardif: Au fur et à mesure que les programmes seront appelés, M. Angers, président de la Société d'habitation, remplace M. Chapedelaine à mes côtés.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): D'accord. Nous avons adopté le programme 1, mais le député de Saint-Jacques vient de me signaler qu'il avait une question à poser. Je pense qu'on peut lui permettre de retourner.

M. Champagne (Saint-Jacques): Une toute petite question, M. le ministre. C'est au sujet de l'article paru dans The Gazette, le 9 février 1984, où il était mentionné un projet de loi pour protéger les acheteurs de maison au Québec. Je me demande quand ce projet de loi sera présenté et quel en sera le contenu.

M. Tardif: J'ai partiellement répondu à cela tout à l'heure à propos de la question du député de Pontiac.

Actuellement, rien n'oblige dans la loi que cette transaction achat d'un immeuble soit couverte par garantie, cautionnement ou mesure semblable. Nous l'avons fait dans le cadre de Covée-habitation. Dans le cadre d'un programme, on dit aux gens: Si vous voulez bénéficier de ce programme, vous devez être couverts, mais dès que vous bâtissez en dehors de Corvée-habitation, vous n'avez aucune espèce d'obligation. Donc,

nous avons vu que dans le cas de Corvée-habitation, c'est tout à fait utile, mais nous nous demandons si cela ne devait pas être couvert à l'ensemble des maisons, non seulement pour celles qui sont dans le cadre d'un programme d'aide ou de subvention comme Corvée-habitation. Nous y travaillons présentement. C'est dans ce sens-là que j'ai donné un mandat à la firme Pouliot Guérard, sur l'aspect solvabilité des entreprises et des entrepreneurs. Les gens du courtage immobilier, chez moi, regarde présentement la partie de cautionnement que doivent avoir les courtiers en immeuble, parce qu'ils servent aussi d'intermédiaires là-dedans.

L'expérience que nous avons vécue dans le cas d'Aamaric et des notaires nous amène à des pourparlers très sérieux avec les gens de la Chambre des notaires. Surtout qu'un bloc important d'entre eux font maintenant de l'immeuble avec le groupe Uni. C'est aussi dans le dossier, de sorte que cela devrait être un volet important de la politique d'habitation que d'essayer d'assurer aux consommateurs de maison une protection adéquate. Actuellement, dans la Loi sur la protection du consommateur, si vous achetez une voiture, une moto, un frigo, vous suivez des cours, vous achetez du crédit, vous êtes relativement bien protégés mais pas si vous achetez une maison.

C'est l'aspect sur lequel il serait peut-être bon d'intervenir. Les événements malheureux, comme celui de Aamaric, nous amènent à cerner encore mieux la problématique. Et il y aura un volet dans la politique d'habitation, qui devrait être rendue publique avant l'ajournement, qui portera là-dessus. Mais je n'aurai pas la loi écrite tout de suite, non.

M. Champagne (Saint-Jacques): Est-ce que vous avez une idée de la date à laquelle le projet de loi va être présenté? Est-ce que ce projet de loi va couvrir le fait que l'acheteur de maison neuve et non pas l'acheteur de maison ancienne...

M. Tardif: Non, je pense...

M. Champagne (Saint-Jacques): ...qui est souvent la maison qui fait l'objet de procédures...

M. Tardif: ...que cela doit couvrir tout le secteur de l'immobilier, aussi bien le neuf que l'usagé; et cela doit couvrir la construction de maison neuve comme la restauration, quant à moi. Mais je ne peux pas vous donner de date. La politique sera publiée avant l'ajournement, je l'espère. Je laisse le temps à tous les intervenants, dont les courtiers en immeubles, les notaires, les entrepreneurs, les assureurs, tous ces gens qui vont prendre connaissance de cela. Et, à ce sommet de l'habitation, j'imagine qu'il y

aura peut-être un certain nombre de choses qui seront un peu plus cristallisées de façon formelle.

Société d'habitation du Québec

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Nous revenons au programme 2; y a-t-il des questions? M. le député de Saint-Jacques.

Logirente

M. Champagne (Saint-Jacques): En ce qui concerne le programme 2, M. le ministre, j'aimerais vous parler de Logirente. J'aimerais savoir s'il y a un échéancier de fixé pour pouvoir y admettre les personnes de 60 à 65 ans.

M. Tardif: Avant la fin du mandat du présent gouvernement. C'est l'engagement qu'on a pris en 1981.

M. Champagne (Saint-Jacques): Un engagement qui avait été pris par le premier ministre en 1981.

M. Tardif: Au cours du présent mandat, d'étendre Logirente au groupe des 55-64.

M. Champagne (Saint-Jacques): Oui.

M. Tardif: Et si cela n'a pas été fait jusqu'à maintenant, c'est que la crise économique nous a amenés à mettre les quelques deniers que nous avions dans la création d'emplois. Logirente aide tout de même les gens, j'en suis convaincu, mais ne crée pas d'emplois. On l'a mis, à la place, dans un programme qui créait de l'emploi. Mais l'objectif est là et, quant à moi, il va être réalisé.

M. Champagne (Saint-Jacques): Mais est-ce qu'on pourrait avoir plus de précision? Je comprends: Avant la fin du mandat. Les journalistes se posent des questions depuis plusieurs mois, justement sur la fin du mandat. Est-ce que, pour les prochains formulaires de Logirente, on a prévu que les personnes de 55 à 65 ans pourront faire une demande?

M. Tardif: Je vous répète notre engagement et je vous répète mon intention de le tenir. Donc, sur ce plan, est-ce que ce sera au cours de la prochaine étape d'inscription? Logirente marche du 1er octobre au 30 septembre.

M. Champagne (Saint-Jacques): Oui.

M. Tardif: Pourquoi ce cycle-là? Cela ouvre juste une petite parenthèse, c'est que comme c'est administré par le ministère du Revenu et que cela correspond à une période

creuse pour ce ministère qui n'a pas à traiter des rapports d'impôt, c'est la raison de ce cycle-là. Mais, est-ce que ce sera possible pour octobre? Ce n'est pas ce matin que je vais vous en donner la primeur. Mais je vous dis que l'engagement est là et il va être tenu.

M. Champagne (Saint-Jacques): D'accord. Maintenant, pourriez-vous me dire si vous avez le chiffre des demandes acceptées à Logirente pour 1983?

M. Tardif: C'est à peu près 20 000, 19 680.

M. Champagne (Saint-Jacques): Je me demandais si des études ont été faites pour expliquer comment il se fait que, au moment du lancement du programme en 1980, on visait 60 000 personnes qui pourraient se prévaloir de ce système et qu'on se retrouve avec des chiffres d'à peu près un tiers, pas tout à fait un tiers, en 1983?

M. Tardif: J'ai tout expliqué cela, M. le député, dans une longue lettre au front commun Logirente. C'est parce qu'il existe une autre chose qui s'appelle le RIF. Est-ce que vous savez ce qu'est le RIF? Oui? Le remboursement d'impôt foncier. Le gouvernement qui nous avait précédés, le gouvernement libéral, avait introduit le remboursement d'impôts fonciers scolaires qui ne s'adressait qu'aux personnes âgées de plus de 65 ans. Il faisait en sorte que, sur production de factures, on pouvait vous rembourser 125 \$ si vous étiez propriétaire et 75 \$ si vous étiez locataire. Vous vous rappelez peut-être cela.
(11 h 30)

Nous avons introduit le remboursement d'impôts fonciers total, toutes taxes foncières, municipale, scolaire, taxe de service, à tout le monde, propriétaire, locataire de plus de 65 ans et de moins de 65 ans. Or, le RIF, le remboursement d'impôt foncier, permet à l'État québécois de rembourser aux citoyens du Québec 40% de leurs taxes foncières, moins 2% du revenu imposable. Prenons le cas hypothétique d'un citoyen de Saint-Jacques payant 1000 \$ de taxe par année, c'est le maximum d'ailleurs prévu dans la loi, 40% de cela, c'est 400 \$, moins 2% de son revenu imposable, imaginons que son revenu imposable est 10 000 \$ par année, c'est 200 \$. 400 \$ moins 200 \$, il a droit à un remboursement d'impôts fonciers de 200 \$. Logirente ne commence à jouer que par-dessus ce montant. C'est donc dire - pour répondre à votre question - que s'il n'y a qu'un tiers des gens qui se prévalent de Logirente, c'est parce que, grosso modo, il y en a les deux tiers qui font le plein de l'aide uniquement avec le RIF, c'est-à-dire qu'en recevant à peu près 15 \$, 18 \$, 20 \$,

22 \$, 24 \$ par mois... Pas par mois, ils le reçoivent une fois par année, au moment du rapport d'impôt, c'est l'équivalent sur une base mensuelle de cela, ils font le plein total de l'aide à laquelle ils auraient droit en vertu de Logirente uniquement avec le RIF.

C'est pour cela que les 20 000 \$ viennent s'ajouter à ce montant. C'est ce qu'on oublie parfois de voir, l'effet combiné des deux programmes.

M. Champagne (Saint-Jacques): D'accord. Si vous me permettez, M. le ministre, le programme Logirente, pour les gens admissibles, il faut que le loyer coûte plus de 30% de leur revenu. Aux personnes âgées qui vivent dans des HLM, on impute 25% de revenu, grosso modo. Cela comprend l'électricité, le chauffage, etc. Y a-t-il des démarches d'entreprises pour que les personnes qui ne peuvent pas avoir la chance d'habiter dans un HLM puissent voir que le revenu qu'elles consacrent à leur logement ne soit pas plus de 25%, de la même façon que ceux qui sont dans les HLM présentement?

M. Tardif: Non, absolument pas. Je dirais que, si jamais j'avais plus d'argent pour bonifier Logirente, je vais le prendre pour l'étendre aux 55-64 qui sont surtout des femmes seules qui n'ont pas de revenu de travail, qui n'ont pas de revenu de retraite, qui n'ont pas de revenu de pension, qui n'ont pas de revenu des rentes, celles-là sont poignées. Les 30% de Logirente, quant à moi, sont là pour longtemps. De toute façon, les diverses études tant de Statistique Canada que du Dispensaire diététique de Montréal - Montreal Diet Dispensary, en bon français - nous indiquent que, dans le cas des personnes âgées qui reçoivent, par ailleurs, un tas d'avantages, par exemple, les médicaments, un dégrèvement d'impôt particulier, etc., les 30% ne sont pas de loin trop exigeants dans leur cas comparativement aux plus jeunes, j'entends. Les femmes qui n'ont pas la pension de vieillesse forment mon groupe prioritaire. Ma réponse, c'est non. Je n'ai pas l'intention de changer cela. Au contraire, peut-être le maintenir et à la place, si j'ai de l'argent, la priorité, c'est d'étendre Logirente aux groupes qui n'ont même pas la pension de vieillesse comme par exemple les femmes seules 55-64. Ces dernières sont bien plus poignées.

M. Champagne (Saint-Jacques): Je comprends. Tout à l'heure, j'avais compris que c'était certain que cela se faisait pour les 55 à 65 ans.

M. Tardif: Si j'ai de l'argent, je vais le descendre à 50, mais pas pour 30%, c'est ce que je veux dire. D'accord? Si j'en ai plus,

je vais l'étendre à plus de groupes d'âge que de baisser le pourcentage, c'est dans ce sens.

M. Champagne (Saint-Jacques): Voici ce que j'aimerais savoir. Est-ce que vous savez combien il y a de demandes pendantes, à l'Office municipal d'habitation de Montréal, acceptées pour des loyers à prix modiques?

M. Tardif: À Montréal en particulier - on me donne des chiffres - 10 000, 15 000, 20 000. Dans l'ensemble du Québec, on parle de 30 000, 35 000. Je dois vous dire que je ne me laisse pas indûment impressionner par les listes d'attente. On s'inscrit à une liste d'attente comme on achète un billet de Loto-Québec dans l'espoir de décrocher le gros lot. Oui, un jour ce sera ton tour. Oui, je regrette, mais tous les gens qui sont pris sur les listes ne sont pas nécessairement ceux qui en ont le plus besoin. Si on applique le règlement de sélection sur lequel nous travaillons présentement à ces listes d'attente, nous allons provoquer une épuration de 50% des noms. Dans un petit village du Québec, que je ne nommerai pas, avec 1200 de population, il y avait quinze personnes qui ont fait une demande pour un HLM pour personnes âgées. On donne suite à leur demande et on bâtit le HLM dans un endroit qu'ils ont eux-mêmes choisi, généralement situé entre l'église et le cimetière. Je ne sais pas pourquoi ils prennent cela, mais...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Vous avez voté...

M. Tardif: Oui.

M. Rochefort: ...pour une demande de quinze logements, il y avait quinze demandes...

M. Tardif: Supposons qu'il y a une demande qui est faite par la municipalité ou le conseil municipal. Il y a quinze personnes âgées qui ont été les premiers demandeurs. Il y en a peut-être plus que cela, mais c'est le noyau qui a poussé la demande au conseil de ville. Alors, on bâtit dix ou douze logements entre l'église et le cimetière, comme les gens l'ont demandé. On pourrait s'imaginer qu'ayant bâti ces dix logements dans un petit village de 1000 habitants on a à peu près répondu à la demande pour un bout de temps. Mais non! Ce n'est pas ce qui se passe. Un mois après que le HLM en question est ouvert, le nombre de demandes d'admission a grimpé à 50, 75 ou 100. Nous avons, en pensant répondre aux besoins, engendré nous-mêmes une demande, parce que les gens vont visiter cela. Ils trouvent cela beau. C'est beau et ce n'est pas cher. Alors, on fait des demandes, de sorte que les listes d'attente sont un indicateur, mais un

indicateur qui a besoin d'être apprécié, épuré et analysé. Tout cela pour dire que nous pouvons, tout en les examinant soigneusement, construire un certain nombre de choses, par exemple, savoir qu'il va falloir faire plus d'efforts du côté du logement dit familial, mais ce n'est pas facile. Les municipalités n'en veulent pas. Les municipalités nous font des résolutions pour dire: On ne veut pas de logements familiaux, parce qu'on a des problèmes si on réunit un trop grand nombre de bénéficiaires de l'aide sociale dans le même coin. Les personnes âgées ne nous causent pas de problème. Non, je m'excuse, mais j'ai des résolutions de la part de conseils municipaux à cet égard. On leur accorde 50 logements pour des familles et ils font une résolution pour changer cela en disant: On veut 50 logements pour personnes âgées. Elles sont tranquilles. Elles ne font pas de bruit. On ne les entend pas, etc. L'adéquation entre la demande et l'offre passe par plusieurs considérations.

M. Champagne (Saint-Jacques): Je voudrais savoir, M. le ministre, si vous avez des statistiques sur la période d'attente pour une personne qui fait une demande. Par exemple, on va prendre la région de Montréal qui est la région que je connais le mieux. Dans le cas d'une personne qui ferait une demande acceptée par l'Office municipal d'habitation de Montréal pour un logement à prix modique, combien de temps doit-elle attendre avant de pouvoir penser être admissible?

M. Tardif: Je n'en ai aucune idée. C'est en fonction du secteur où elle réside et de sa condition. Il y a une échelle de pondération qui date un peu, qui doit être appréciée. C'est cela, le règlement de sélection. Par exemple, dans cette échelle de pondération d'à peu près 100 points qui est utilisée pour admettre les gens dans les HLM, il y en a à peu près 50 qui vont à la situation financière et 50 à la condition physique des lieux. Une personne dont le ratio loyer-revenu est inférieur à 25% et moins, a zéro point sur l'échelle de pondération. Celle dont le ratio loyer-revenu est de 50 consacrerait 50% de son revenu pour se loger; elle a peut-être bien, je ne sais pas, 35 points sur l'échelle et, après cela, la condition des lieux. C'est en fonction de cette position. Il y a des gens qui, tout en étant admissibles en raison de l'âge, sont bien en bas de l'échelle et ils peuvent attendre longtemps, alors que d'autres sont dans des conditions... si l'admission est faite de façon objective.

Je voudrais préciser qu'en 1976, lorsque j'ai pris ce ministère, du temps des libéraux, il y avait 10 000 HLM dans tout le Québec, dont 5000 pour personnes âgées et 15 000

pour familles. Aujourd'hui, il y en a 45 000. Nous en avons bâti 26 000 en sept ans. En plus, comme cela n'allait pas assez vite, pour ceux qui voulaient demeurer chez eux et qui le pouvaient, on en a rejoint 20 000 avec Logirente, cela fait un bon paquet et c'est déjà cela. 26 000 plus 20 000 font 46 000. En plus, nous avons introduit le supplément au loyer. Le supplément au loyer, c'est lorsqu'on ne peut pas bâtir assez vite, qu'il y a des besoins, on loue des immeubles - j'en loue 4000 comme cela - auxquels on applique les mêmes règles que pour les HLM. Avec Logipop, on est rendu à presque 10 000 coopératives et les nombres de places en centre d'accueil...

Tout cela pour dire que des efforts ont été faits pour venir en aide, du côté du logement, de façon beaucoup plus considérable que ce qui n'a jamais été fait auparavant au Québec. Vous allez me dire que ce n'est pas assez; je le veux bien. Mais, le rythme d'effort a été soutenu et il devra se maintenir. C'est tout ce que je peux dire.

M. Champagne (Saint-Jacques): Si vous me le permettez, je vous posais la question car, dans mon comté de Saint-Jacques, qui n'est pas un comté riche, chaque fois qu'on fait du bureau de comté, plusieurs personnes viennent pour des logements à prix modique. J'ai dressé et je dresse une liste; par exemple, je note l'ancienneté de la demande. J'y retrouve plusieurs personnes qui attendent depuis sept, huit ou neuf ans. Il y en a même une qui est venue la semaine dernière et qui m'a dit: Quand j'ai fait ma demande, je l'ai faite pour une famille, un homme, sa femme et ses quatre enfants. Mais maintenant, cela fait neuf ans et j'ai deux enfants mariés; il va falloir rapetisser un peu le logement et cela va peut-être avancer ma date...

M. Tardif: ...qu'ils lui fassent.

M. Champagne (Saint-Jacques): ...mais, quand j'écris à l'office de l'habitation, on me répond inmanquablement: On ne peut pas vous dire à quel moment ces personnes obtiendront un logement. Ma question est la suivante: Est-il exact que l'on ne tient pas compte de l'ancienneté d'une demande pour attribuer un logement?

M. Tardif: C'est tout à fait juste.

M. Champagne (Saint-Jacques): Je voudrais savoir pourquoi.

M. Tardif: Tout simplement parce que les besoins changent. Quelqu'un a pu faire une demande à un moment donné, parce qu'il était en chômage, sur l'aide sociale ou parce qu'il avait un besoin particulier; sa

composition familiale a changé, sa situation financière a pu être modifiée, de sorte que les demandes généralement, dans le cas de Montréal, sont détruites après un an. On doit constamment refaire sa demande.

Il ne faudrait pas penser que, parce que quelqu'un a fait une demande il y a neuf ans, il est encore au registre. Ce n'est pas du tout le cas.

L'autre point, encore une fois, même ceux pour qui la ville garde les demandes, s'il arrive une demande plus prioritaire en termes de besoins, ces gens ont la préséance. La date est un facteur secondaire. C'est le besoin. D'accord?

M. Champagne (Saint-Jacques): Si vous me le permettez, je me demandais, à conditions égales, s'il ne serait pas plus équitable d'accorder le logement à la personne qui attend depuis neuf ans. Par exemple, j'ai plusieurs cas de personnes qui vivent de l'aide sociale. Après neuf ans, cette situation n'a pas changé, sauf que la personne a vieilli, naturellement. À conditions égales, il me semble que la personne qui attend...

M. Tardif: C'est la prémisse qui n'est pas exacte. À conditions égales, vous avez raison, mais ce n'est pas à conditions égales. Si vous avez une personne dont le taux d'effort est plus élevé, qu'elle vit dans un taudis, dont la maison a partiellement pris feu, où il y a ceci ou cela, cette dernière a priorité pour entrer dans un HLM, parce que son besoin est plus grand, même si sa demande est venue après. C'est ce que j'essaie de vous dire.

Vous avez raison, comme on dirait dans les conventions collectives, à compétence égale, l'ancienneté prime. Alors, à besoins égaux, l'ancienneté de la demande primerait. Mais, ce n'est généralement pas de cette façon que cela se pose.

M. Bissonnet: Juste un petit instant. On dit toujours aux gens: Des gens attendent depuis six ans, d'autres sont véritablement dans le besoin, mais on leur donne toujours comme réponse qu'il y en a qui attendent depuis sept ou huit ans. Je ne sais pas jusqu'à quel point on va dans les besoins à ce moment. On ne le sait pas. On est pris avec les problèmes dans nos comtés. On appelle et on n'est pas plus avancé avec le citoyen qu'on a devant nous. On ne le sait pas.
(11 h 45)

M. Tardif: Mme la Présidente, je ne suis pas dans le comté de Saint-Jacques, mais dans un autre comté de l'île de Montréal; Saint-Jacques a 1038 HLM présentement. Nos députés ruraux vont rougir d'envie, n'est-ce pas? Je vois Mme la députée de Mégantic-Compton, d'ailleurs. Et,

dans Pontiac... Je les ai tous ici, si cela vous intéresse. Mais dans Saint-Jacques, dans tous ces comtés centraux, c'est normal. Arrêtons, ne faisons pas de démagogie, c'est tout à fait normal, ce sont les quartiers les plus populeux, les plus pauvres et tout cela.

Mais les gens de mon comté aussi viennent me voir, pour des raisons différentes: population plus âgée, plus vieille. Un individu vient me voir et il me dit: Je voudrais avoir un HLM. D'autant plus que non seulement je suis député, mais aussi ministre de l'Habitation; donc, j'en reçois de cela. Si vous pensez que vous en recevez. Je dis: Pourquoi voulez-vous aller là? Je sais que cette dame reste sur la rue Laverdure, ou sur la rue D'Auteuil, ou sur la rue je ne sais pas quoi dans Ahuntsic. Bien, elle dit: D'abord, cela n'a pas l'air d'un HLM - celui au coin de la rue D'Auteuil et Henri-Bourassa, incidemment - première chose. Je suis bien content que nos logements soient à ce point bien construits et que les gens nous disent qu'ils n'ont pas l'air de HLM.

Deuxièmement, ce que les gens nous disent aussi, dans le cas des personnes âgées, c'est qu'elles veulent aller là pour des raisons de sécurité. Cela n'a rien à faire avec leur revenu. Leur mari est mort, elles habitent une maison qui est un peu trop grande pour elles; les travaux, comme pelleter la neige, changer les fenêtres et ainsi de suite, sont lourds; c'est la solitude qui leur pèse; c'est la sécurité. Elles veulent aller là pour des raisons qui n'ont rien à faire avec la capacité de payer. Je pense que, comme société, nous ne pouvons pas nous payer le luxe de subventionner, à raison de 300 \$ à 400 \$ par mois, des logements uniquement pour fournir de la compagnie ou assurer ce type de menu support domestique. Il faut trouver d'autres moyens que le HLM. Je ne vous dis pas que c'est la raison pour laquelle les gens, chez vous, demandent des HLM. Je dis: C'est la raison pour laquelle, dans le secteur où je suis, plus de gens font des demandes.

Dans le cas des familles, très souvent on a affaire à des familles monoparentales: Femme seule avec un, deux ou trois enfants qui sont dans une situation pénible. Là aussi, ce que je me demande, c'est: Est-ce que la solution doit venir uniquement en offrant du logement neuf et de qualité telle que les gens nous disent: Cela n'a pas l'air d'un HLM? La majorité des gens, la société québécoise qui paie cela, ne vit pas dans ce genre de logements. Elle vit dans un logement dont le prix moyen des immeubles transiges à Montréal, l'an passé, est d'à peu près 20 000 \$. Alors, comme société, est-ce que nous devons uniquement nous orienter vers la satisfaction du besoin dans le neuf? On pourrait peut-être répondre à un besoin plus grand en allant plus dans l'usagé et répondre à un nombre plus grand de citoyens

et peut-être plus rapidement qu'uniquement en bâtissant du neuf. Cela est une des avenues que je suis en train d'explorer, présentement.

M. Champagne (Saint-Jacques): J'espère, M. le ministre, que vous envisagez la possibilité, pour les citoyens, qu'une liste des demandes acceptées par les offices d'habitation soit faite, avec la date de la première demande. Je comprends que, à chaque année, les gens reçoivent un carton et ils font la demande à nouveau. Mais ne serait-il pas équitable qu'on puisse avoir une liste des demandes par date et que l'on puisse dire à la personne environ combien de temps cela va prendre pour s'orienter? Je vais vous expliquer, M. le ministre. Récemment, j'expliquais à un citoyen que l'ancienneté n'était pas prise en considération ou pratiquement pas dans une demande pour un HLM. Il me répliquait: C'est parce qu'ils veulent éviter de nous dire que, si l'on fait la demande aujourd'hui, il faut attendre sept ou huit ans avant d'espérer avoir quelque chose. Comprenez-vous? C'est facile, à ce moment-là, ils disent: Écoutez, votre demande est bonne pour un an et c'est fini. Mais si on avait cette liste-là, je comprends qu'on peut garder un stock de logements pour les cas d'urgence, par exemple pour un incendie. Il y en a, d'ailleurs, des logements de gardés pour cela.

Mais vraiment pour donner l'heure juste aux citoyens, je ne parle pas du cas dont vous nous parliez, de la dame un peu riche qui s'ennuie, mais du pauvre diable qui vient me voir, qui est mal logé, vraiment il n'est pas bien, il n'a pas de revenu. Il dit: Là, j'ai fait ma demande; pensez-vous qu'on peut avoir un logement? Je suis obligé de lui dire: Je ne le sais pas. Personne ne le sait. Alors, si on avait une liste qui dirait: Tel monsieur a fait sa demande à telle date; là, s'il n'arrive rien de spécial - s'il gagne le gros lot, on l'enlèvera de la liste - si tout est correct, qu'il reste comme il est là, dans cinq ans, au moins il va en avoir un. Là, on donnerait l'heure juste au gars et il pourrait dire à son propriétaire: Écoute, je suis pris ici pour cinq ans, tu ne fais pas de rénovation et on est mal logé. Il pourrait s'orienter. Souvent les gens viennent et ils nous disent: Chez nous, on va peut-être démolir, on ne sait pas. Ils ne savent pas quand ils vont avoir un logement et on ne peut pas leur répondre.

M. Tardif: Mme la Présidente, il me fera plaisir de recevoir du député de Saint-Jacques toutes suggestions qui pourraient nous permettre d'améliorer la situation actuelle en matière de sélection des locataires. Je dois lui dire ceci: Le règlement de sélection actuellement date de 1972. D'ailleurs, ce n'était pas un règlement,

c'était une directive de la SHQ que les municipalités ont interprété les unes généreusement, les autres de façon restrictive. Certaines font du contingentement entre travailleurs et assistés sociaux, d'autres font du contingentement selon les sexes voulant équilibrer la population soi-disant parce qu'on n'aurait que des femmes dans les HLM pour personnes âgées, notamment. Il y a toutes sortes de critères. Nous sommes à travailler à une uniformisation, parce que ce que vous venez de dire suppose une chose, c'est que les listes sont équitables non seulement localement, mais, j'allais dire, aussi horizontalement que possible. Ce règlement de sélection sur lequel nous travaillons et qui a été mis à l'essai dans trois offices municipaux d'habitation, Thetford-Mines, Laval et Joliette, est celui qui a permis une certaine épuration des listes, un certain ordre, mais je voudrais procéder à une deuxième vague d'expérimentation. Je suis prêt à procéder avec Montréal, si les gens le veulent, d'autant plus que tous leurs trucs sont informatisés ou presque. À partir de là, j'aimerais voir comment on pourrait justement, après avoir procédé à cette espèce d'épuration des listes, en venir à confectionner quelque chose. Il me fera plaisir de recevoir les recommandations du député.

M. Blouin: Elle fonctionne comment la nouvelle expérience?

M. Tardif: Ce qu'on fait, c'est qu'on a formalisé les règles d'admission qui, jusqu'à maintenant, variaient un peu d'une municipalité à l'autre. Jusqu'à maintenant, la condition économique d'une personne était surtout évaluée en fonction de son revenu au moment de la demande. Le revenu au moment de la demande, c'est un portrait. Il suffit, pour avoir droit à un HLM, de suivre ces circonstances. Si je suis une personne âgée et que je pratique une vieille coutume qui existait au Québec, je me donne à mes enfants et je n'ai plus rien. J'ai juste ma pension de vieillesse et prenez-moi en charge. Par exemple, nous voulons introduire dans l'évaluation de la situation financière, non seulement la situation au moment de la demande, mais la condition économique c'est-à-dire un phénomène qui dure un peu plus dans le temps que le moment de la demande. C'est une dimension que nous essayons d'introduire. Le facteur géographique. Il y a des gens qui nous disent: C'est effrayant, moi j'ai habité Montréal toute ma vie, 25 ans, j'ai eu le malheur de déménager à Saint-Léonard pendant un an - non pas le malheur, il était bien quand il était là - mais maintenant je voudrais faire une demande pour un HLM à Montréal et ils ne veulent pas me prendre parce que je ne suis

pas à Montréal.

Une voix: C'est faux.

M. Tardif: Enfin, vous voyez le genre. Ou bien, le bonhomme dit: Moi, j'ai vécu toute ma vie en Gaspésie, je suis venu travailler à Montréal quelques années, cinq ans. Il dit: Je suis originaire de là, pourrais-je avoir un HLM en Gaspésie, d'où je viens? C'est le deuxième point. Le troisième point, le dernier, celui de la qualité des lieux. On a essayé de formaliser tout cela à travers les pratiques plus ou moins hétéroclites qui se sont introduites dans les municipalités. Je voudrais juste souligner une chose. En 1976, il y avait 110 municipalités au Québec qui avaient des HLM. Il y avait donc 110 offices municipaux d'habitation. J'ai été parlé au congrès des OMH ici à Québec, vendredi dernier. 465 OMH maintenant au Québec, donc des HLM dans 465 municipalités distinctes. Je pense qu'il est temps d'essayer de formaliser un peu des procédures qui, encore une fois, tant que c'était un peu un "family compact" et assez uniforme... Maintenant ils ont pris toutes sortes de formes. Si le député de Saint-Jacques avait des suggestions à nous faire... Ce que je pourrais peut-être faire aussi, lorsque le projet aura été un peu mieux rodé, serait d'envoyer examiner un certain nombre de députés membres de la commission que la chose intéresse personnellement afin qu'ils puissent nous faire part de leurs suggestions puisqu'on en est encore à la phase de banc d'essai. J'apprécierais beaucoup... Pardon?

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): On accepterait avec plaisir, M. le ministre.

M. Tardif: Les députés que cela intéresse, lorsque, encore une fois, on l'aura un peu mieux formalisé... Enfin, un premier dégrossissage avec trois offices, on pourrait l'envoyer et je recevrai avec plaisir les commentaires et les suggestions des membres de la commission.

M. Champagne (Saint-Jacques): Si vous me permettez de poser une petite question, M. le ministre.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Oui, oui.

M. Champagne (Saint-Jacques): On parlait du besoin pressant de logements. À Montréal, entre autres, il y a un besoin presque dramatique; je voyais le projet des shops Angus, et le pourcentage de logements sociaux n'est pas très élevé dans les projets soumis par la corporation sortante. Je comprends que plusieurs personnes nous disent: Il ne faut pas mettre trop d'assistés sociaux ensemble. Cela ne fait pas bien.

Mais je ne suis pas d'accord, parce que le gars qui vient nous voir et qui est mal logé, cela ne lui fait rien. Je ne crois pas au ghetto d'assistés sociaux. Il veut un logement propre et salubre pour un prix qu'il va pouvoir aborder et continuer à nourrir sa famille. Mais, le gars qui gagne 25 000 \$ et qui va rester au shops Angus, il peut s'arranger. Je ne suis pas inquiet pour lui, mais je suis inquiet pour le pauvre diable. Comme il y a 2000 logements qui se bâtissent au-dessus et qu'on a à Montréal plus de 16 000 demandes acceptées et pendantes, il me semble que c'est la solution. On en aurait une bonne partie là si on leur donnait un logement à ces pauvres diables.

M. Tardif: Mme la Présidente, j'ai deux mots à dire à ce sujet. Il faut aussi penser que dans la construction des HLM, je suis tributaire de l'enveloppe que la SCHL met à notre disposition. Cette année l'enveloppe est de 2700 logements. J'ai eu le télégramme de Roméo LeBlanc il y a deux jours. Cela comprend tout le logement social public: HLM, supplément au loyer et la Société municipale d'habitation à qui je peux en confier comme (Sodemont?) à Montréal et ces choses-là. Donc, il y a une balise parce qu'on paie 50-50. C'est bien important.

Le deuxième élément, dans Angus, on a acheté le terrain conjointement avec la ville de Montréal. Au début, Marathon voulait 20 000 000 \$ et on l'a payé environ 9 400 000 \$. Il est prévu 2000 logements, on a créé une société conjointe. Cette société va nous remettre son rapport final à la fin du mois. Elle a remis un premier rapport avec une grille de rues, un agencement, espaces verts, etc., typologie des bâtiments et elle a tenu des audiences avant et après cela, sur son rapport final.

C'est vrai que, dans la recommandation initiale du premier document, on recommandait 30% de logements sociaux et 70% de logements privés. À l'inverse des groupes populaires, 70% de logements sociaux et 30% de logements privés. Je prendrai bonne note de toutes les représentations et, en temps et lieu, je dirai ce que j'accepte comme partage compte tenu de mon budget.

M. Champagne (Saint-Jacques): Dans votre budget, combien allez-vous accorder pour que plus de logements sociaux soient construits?

M. Tardif: Je prends bonne note de l'intérêt du député de Saint-Jacques. Je dois dire que mon collègue, le député-ministre de Rosemont, de même que le député de Maisonneuve et des circonscriptions environnantes portent le même intérêt que le député de Saint-Jacques à cet égard. C'est bien évident que nous allons essayer de faire

le maximum, compte tenu des disponibilités. Cela m'apparaît aller de soi.

La population de l'est de Montréal a vécu des razzas importantes, des démolitions pour le boulevard qui devait être à l'époque l'autoroute Ville-Marie et, par la suite, pour la construction de Radio-Canada il y a plusieurs années. On a balayé un grand territoire dans l'est, il m'apparaît normal qu'on essaie de faire quelque chose de normal dans ce coin-là.

M. Champagne (Saint-Jacques): M. le ministre, en terminant, j'ai une dernière question.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Vous y avez droit, M. le député de Saint-Jacques. (12 heures)

M. Champagne (Saint-Jacques): Il y a des groupes de ressources techniques qui sont venus me rencontrer. Entre autres, l'organisme Inter-Loge qui se trouve dans mon comté et qui y fait une action bénéfique. Ces groupes se plaignent de nouvelles dispositions qui empêcheraient des gens de se servir des diverses subventions ou divers plans qui existent au fédéral et au provincial. S'ils se servent de l'argent fédéral, ils ne pourraient plus compléter avec l'argent provincial. Cela aurait pour conséquence d'augmenter les loyers.

Dans mon comté de Saint-Jacques, le groupe Inter-Loge a réussi à garder la moyenne du loyer à 147 \$ par mois. Avec ces nouvelles dispositions, ils craignent devoir augmenter les loyers jusqu'à 300 \$ et même plus par mois. Je me demande si vous pourriez nous donner des explications.

Logipop

M. Tardif: D'accord. En deux mots, le programme qui s'adresse aux coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif, le programme du fédéral, c'est l'article 56.1 de la loi qui leur permet de rabattre les taux d'intérêt jusqu'à 1% et 2%.

À cela, vient s'ajouter le programme Logipop de coopératives d'habitation locative au Québec qui prévoit trois choses: 1^o Une subvention de démarrage de 500 \$ à la coop. 2^o Une subvention de 50 000 \$ aux GRT qui agissent comme groupes de ressources techniques auprès des coopératives. 3^o Une subvention de capital de 3000 \$ du logement produit adressée aux coopérateurs eux-mêmes ou sociétaires. Évidemment, s'il s'agit d'achat-restauration, Loginove entre en ligne de compte.

Ce que nous avons constaté, c'est que très souvent les 3000 \$ comme tels dans le cas du neuf, la construction neuve, étaient capitalisés et servaient de réserve aux coops. Ils étaient donc moins utiles et moins nécessaires. Sans l'enlever complètement dans

le cas du neuf, on dit: Si vous êtes financé à même l'article 56.1, on a réduit la subvention de capital à 1000 \$. Avec les 2000 \$ qu'on a ainsi libérés, je permets à d'autres coops de faire de l'achat seulement, non pas nécessairement de l'achat-restauration, mais de l'achat seulement pour transformer en coopérative des secteurs complets.

Là où il y a un petit problème, c'est qu'on dit aux coops maintenant: Vous allez vous financer avec l'article 56.1. Incidemment, l'enveloppe fédérale pour l'article 56.1 au Québec est à peu près de 2000 logements par année. Cela comprend coops et OSBL, organismes sans but lucratif. L'effet net de cela a été de dire aux coops: Au lieu de faire 2000 logements, en superposant totalement nos deux programmes, le fédéral et le nôtre, ce qu'on veut vous permettre de faire, à court terme, c'est 3000 logements au lieu de 2000 puis, à moyen terme, 4000 logements au lieu de 2000. Vous avez donc deux canaux pour fonctionner: le canal fédéral de l'article 56.1 auquel on vient ajouter un petit élément et le canal proprement de Logipop pour lequel on permet le cumul des programmes Corvée, aide à la formule de Logipop et Loginove.

Je suis allé visiter des coops dans Maisonneuve et c'est vrai que les gens d'Inter-Loge font un travail magnifique. On refait à neuf une maison littéralement "taudifiée". Pour une maison dont on a payé 7000 \$ du logement, pour 10 logements, 70 000 \$, on y met 26 000 \$ de travaux; plus 7000 \$, on est rendu à 33 000 \$. On est rendu presque au coût de construction du logement neuf.

Il y a une tendance dans les coops à faire cela généralement sans nécessairement tenir compte du revenu des gens. Ce qu'on leur garantit, c'est un droit acquis à l'ancien loyer. Si les gens payaient 120 \$, ils continuent de payer 120 \$ après même s'ils vivent dans une maison refaite à neuf. On dit que cela n'est pas correct. Ils devraient donc essayer de tenir compte du niveau de revenu des membres de la coop. La question qu'on se posait aussi est la suivante: Est-ce qu'il est nécessaire de tout refaire à neuf? Est-ce que l'ampleur des travaux doit être la même? Cela implique un réajustement de la part des gens des coops.

J'ai rencontré le groupe Inter-Loge, le même qui est allé vous voir. Les gens m'ont demandé d'appliquer le supplément au loyer en plus. Sauf qu'à chaque fois que j'applique le supplément au loyer à un logement, c'est un HLM de moins que je construis, parce que cela provient du même pot, du même fonds. Ce que je leur ai dit, c'est qu'à la limite j'étais prêt à appliquer le supplément de loyer dans la mesure où ils imposaient aux membres de la coop la considération de leur revenu. D'accord? Parce que, en d'autres

termes, ce qu'on me demanderait de faire, c'est de dire: On va restaurer un immeuble entier à neuf, garder le niveau de loyer à 120 \$, ne pas permettre à ceux qui peuvent payer plus de le faire, et vous, M. le ministre, vous allez, par le programme de supplément au loyer, subventionner ceux qui ne sont vraiment pas capables de payer le montant exigé, ou l'écart entre les coûts après restauration.

Je suis donc ouvert à la discussion avec eux. Ils m'ont amené visiter des projets avant, pendant et après restauration.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): M. le ministre, est-ce que vous pourriez être un peu plus bref? Je comprends que c'est technique, que cela nous intéresse mais j'ai beaucoup de...

M. Tardif: Je m'excuse Mme la Présidente, il me fera plaisir de continuer privément cette discussion avec le député de Saint-Jacques pour lui dire que je suis bien conscient du problème. Je suis prêt à m'asseoir, je suis allé rencontrer les gens des GRT pour essayer de trouver une solution à ce problème, mais mon objectif en modifiant Logipop n'était pas de permettre d'en faire moins mais de permettre d'en faire plus.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Merci. Avant de donner la parole au député de Gouin, je voudrais dire qu'on réalise, compte tenu des nouvelles règles, le temps de réponse du ministre n'étant pas compris dans le temps des questions du député, qu'on peut arriver... Au moment où l'on se parle, je pense que le ministre a répondu durant environ 28 ou 29 minutes, alors que le député de Saint-Jacques a utilisé approximativement 13 ou 14 minutes. Il aurait donc, théoriquement, encore droit à 7 minutes et le ministre, discret lui, si sur 13 il a répondu à 28, sur 7 autres de plus, il va se rendre... Bon, enfin, on pourrait faire la règle de trois.

Je pense qu'il faudrait peut-être se rencontrer après la réunion pour convenir d'un autre mode de fonctionnement. Hier, on n'a pas eu ce problème. J'inviterais tous les députés, d'un côté comme de l'autre, à réaliser qu'il faut... Ce n'est pas un reproche au député de Saint-Jacques, qui a simplement utilisé son droit tel que prévu dans les règlements. Il ne l'a même pas utilisé en entier. Le ministre pourrait peut-être donner des réponses plus brèves.

Je donne la parole au député de Gouin.

M. Rochefort: Merci, Mme la Présidente. Avant d'aborder les questions que j'avais notées, je voulais poser une question au ministre. Elle me vient d'une des réponses qu'il a fournies au député de Saint-Jacques. Lorsqu'il nous informe que la Société

canadienne d'hypothèques et de logement, par l'entremise du ministre responsable, M. LeBlanc, est prêt à participer au financement de 2700 logements pour l'année qui vient, c'est combien de moins que l'année dernière?

M. Tardifs C'est le même montant. C'est 300 de moins? L'année dernière, c'était 3000.

M. Rocheforb C'est 300 logements en moins.

M. Tardif: Oui.

M. Rochefort: Est-ce que des explications ont été fournies d'une telle réduction?

M. Tardif: Il y a eu une espèce de tour de passe-passe par lequel, à un moment donné, dans l'ensemble du Canada, il y avait eu 27 500 logements d'accordés qui ont été baissés à 25 000 puis à 22 500 pour l'ensemble du Canada, ce qui a remonté finalement, l'année dernière, dans le discours de M. Lalonde, et cette année, on apprend que c'est encore 22 500 pour l'ensemble du Canada.

M. Rochefort: On a 2700 sur cela?

M. Tardif: Oui mais attention, on a 2700 logements pour le secteur public.

M. Rochefort: Oui.

M. Tardif: La SCHL se réservant une enveloppe d'environ 2000 logements pour le secteur privé, mais par "privé", j'entends sans but lucratif. Ce sont des coops et des OSBL qu'elle finance, ce qui fait donc une enveloppe globale de 4700, mais il y en a 2000 qu'on ne voit pas. D'accord? C'est transigé directement entre les groupes et la SCHL.

M. Rochefort: Cela va, merci. Ce que je voudrais aborder avec le ministre et peut-être aussi avec le président de la SHQ, c'est la relation qui existe entre la SHQ et la ville de Montréal. On sait qu'il existe un régime pour le Programme d'habitations à loyer modique, notamment entre la SHQ et la ville de Montréal, qui est particulier au Québec. Partout au Québec, la SHQ est maîtresse d'oeuvre de ses projets, alors que c'est la ville de Montréal qui est liée à la SHQ par un protocole d'entente et qui est maîtresse d'oeuvre. J'aimerais, M. le président de la société ou M. le ministre, que vous nous expliquiez cela. Je pensais trouver un certain nombre d'informations dans votre rapport annuel, mais je n'en ai pas trouvé. Nulle part on fait mention de ce

régime particulier qui existe pour Montréal. Or, j'aimerais que vous nous expliquiez, d'une façon succincte, toutes les étapes d'élaboration du plan de programmation et de la réalisation d'une programmation d'une année dans le cas de Montréal. Quelles relations avez-vous avec la ville de Montréal pour réaliser cette programmation? À partir de l'étape où le Conseil des ministres et le Conseil du trésor adoptent une programmation, qu'est-ce qui se passe entre vous et la SHQ jusqu'au jour où on inaugure un HLM?

M. Tardif: Je pourrais peut-être faire état du pourquoi du régime particulier à Montréal et laisser M. le président donner le reste.

M. Rochefort: Oui.

M. Tardif: Le pourquoi, c'est que, avant 1974, les municipalités construisaient des HLM qui étaient financées par la Société d'habitation du Québec qui agissait comme prêteur hypothécaire ou reprêteur, qui obtenait une partie de ses fonds du fédéral et les prêtait aux offices municipaux d'habitation qui construisaient. En 1974, le gouvernement qui nous a précédés a aboli ce régime et a fait de la Société d'habitation du Québec le maître d'oeuvre de tous les projets d'habitation. Néanmoins, tout en amendant la loi, ce qui a été fait par mon prédécesseur à l'époque, M. Goldbloom avait prévu un protocole d'entente...

M. Rochefort: Dans la loi?

M. Tardif: Non, ce n'est pas dans la loi. C'est par la suite que cela est venu un protocole d'entente qui faisait de Montréal le mandataire de la société aux fins de réaliser les HLM. La Société d'habitation du Québec est donc, au sens de la loi, le maître d'oeuvre de la construction de tous les logements au Québec. À Montréal, il y a un protocole d'entente qui fait de la ville de Montréal le mandataire de la société pour les bâtir, et, par la suite, lorsqu'elle les a bâtis, elle les remet à la Société d'habitation du Québec - tout cela se fait en même temps - qui elle, en principe, les transfère à l'Office municipal de l'habitation pour fins de gestion. Gestion veut dire opération, sélection de locataires et tout cela.

M. Rochefort: Tout cela.

M. Tardif: Je laisse M. le président faire maintenant état des étapes et de la procédure.

M. Angers (Bernard): L'essentiel a été dit par M. le ministre. Il y avait une autre municipalité au Québec qui avait un régime

analogue, c'était la ville de Québec. Cette dernière nous a demandé de reprendre le paquet. Cela s'est fait l'an dernier.

En pratique, la programmation est évidemment décidée par le gouvernement sur recommandation du ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur. Par la suite, des indications, assez précises dans nombre de cas, sont transmises aux autorités de la ville de Montréal par le ministre - je parle de la pratique depuis 1979-1980 - quant à la répartition sur le territoire de l'île ou de la ville. À partir de ce moment-là, la ville de Montréal et l'office municipal s'inscrivent dans le cadre des mêmes règles que la Société d'habitation du Québec en regard aux balises budgétaires et passent effectivement, sur le plan administratif, par la Société d'habitation du Québec pour inscrire dans le cadre des ententes fédérales provinciales les différents projets de construction.

Il y a un statut particulier, qui remonte au milieu des années soixante-quinze, qui prévoit qu'éventuellement les terrains et les bâtiments retourneront à la ville de Montréal. Ce qui fait que Montréal a un statut au sens strict assez particulier. Sauf que la ville et l'Office municipal de l'habitation sont exactement sur le même pied que la Société d'habitation du Québec et les autres offices municipaux quant aux règles budgétaires qui régissent la construction et quant aux règles budgétaires qui vont, par la suite, régir la gestion des bâtiments. Il n'y a pas de discrimination favorable ou défavorable à l'égard de Montréal quant aux règles de gestion ou de financement.

M. Rochefort: Est-ce vous jouez un rôle actif et dynamique dans le respect de la programmation qui est adoptée par le gouvernement du Québec et qui est transmise à la ville de Montréal?

M. Angers: Non, je ne peux pas parler pour mes prédécesseurs.

M. Rochefort: Non, parlez pour vous. Depuis quand êtes-vous là?

M. Angers: Je vais utiliser des mois, 31 mois.

M. Rochefort: 31 mois.

M. Angers: Tout près de trois ans.

M. Rochefort: Ce qui m'intéresse, c'est qu'on se rende jusqu'à 1979.
(12 h 15)

M. Angers: C'est cela en fait. La première démarche formelle a été faite à cette époque. La société et aussi la ville de Montréal, quant à la réalisation de leurs

projets, avaient pris l'habitude de procéder à 300 par année, de telle sorte qu'une banque a été constituée. Cette année, à la suite d'interventions de M. Tardif et de nous-mêmes, nous leur avons demandé d'accélérer le processus de réalisation des différentes programmations que M. Tardif et le gouvernement leur avaient transmises. Le rôle actif de la société se situe... On est dans un contexte de décentralisation, c'est un beau cas.

M. Rochefort: De déconcentration. C'est une nuance considérable.

M. Angers: Je ne suis pas avare de mots, je suis prêt à faire cela. On ne peut pas à la fois faire et faire faire. Ce qui fait qu'il y a un heureux mélange entre les deux. La société suit de très près l'évolution de la programmation de la construction de Montréal, de la réalisation de la construction.

M. Rochefort: Je vais vous poser un problème bien concret.

M. Angers: Oui.

M. Rochefort: Regardons la programmation de 1979...

M. Angers: Oui.

M. Rochefort: ...par rapport à la SHQ et la ville de Montréal. C'est avant moi mais, quand même, ça m'intéresse. J'ai découvert qu'il y avait un HLM de 60 logements planifié pour mon comté dans cette programmation. Nous sommes en 1984 et je le cherche encore. Quand on regarde une autre programmation - ce doit être l'année qui suit - il y a un HLM de 27 logements prévu pour mon comté. Je le cherche encore, je ne le trouve pas et surtout, à l'Office municipal d'habitation, on ne sait pas où il est rendu.

M. Bissonnet: Vous n'avez pas assez d'influence.

M. Rochefort: M. le député de Jeanne-Mance, si je n'ai pas assez d'influence, quand le gouvernement du Parti québécois a été élu, il n'y avait aucun HLM dans le comté de Gouin, aujourd'hui il y en a plus de 400 et il y en a d'autres à venir. J'en ai sûrement plus que le député libéral qui était là de 1973 à 1976.

M. Bissonnet: Vous êtes un privilégié.

M. Rochefort: Privilégié? Non, on rattrape le retard qui a été accumulé par le manque d'action et de dynamisme des députés libéraux qui m'ont précédé.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux); M. le député de Gouin, pourriez-vous...

M. Rochefort: Je voudrais savoir à partir de quoi des logements prévus dans un comté disparaissent comme par magie, ils s'en vont ailleurs. Deuxièmement, il y a des logements pour des familles qui deviennent tout à coup des logements pour personnes âgées. Cela ne s'est pas produit mais, théoriquement, cela pourrait se produire. Des logements pour personnes âgées, tout à coup, deviennent des logements pour des familles.

M. Angers: Vous me permettez juste un dernier commentaire là-dessus, M. Tardif, pour indiquer qu'on ne pourra constater la disparition d'un projet que lorsque l'ensemble de la programmation aura été réalisé. On pourra porter un jugement sur la disparition d'un projet - en supposant qu'il y ait disparition - qu'aux termes de la réalisation des différents projets de l'office municipal. Il y a deux endroits - M. Tardif nous a demandé de travailler assez durement là-dessus - à Montréal où il y a eu une situation un peu plus grise qu'ailleurs. Nous travaillons durement pour faire réinscrire les deux projets.

M. Rochefort: Est-ce que je suis dans les deux endroits?

M. Angers: Je peux vous dire qu'il y en a un à Maisonneuve qui a été réinscrit.

M. Rochefort: Je viens de vous informer qu'il y en a deux dans Gouin.

M. Angers: Nous sommes au courant. La réponse à votre question, c'est que, dans l'ensemble...

M. Rochefort: Je suis surpris à la suite de la réponse que vous me faites.

M. Angers: ...la réalisation s'est faite conformément aux indications gouvernementales.

M. Rochefort: Vous me dites: Nous ne pourrions porter un jugement qu'une fois l'ensemble de la programmation réalisé. Je ne peux pas comprendre cela, parce que j'ai lu le protocole plus d'une fois. À partir du moment où la programmation arrive, quand ils achètent un terrain, ils doivent vous en informer. Quand ils décident d'entreprendre la construction, ils doivent vous en informer, ils doivent obtenir des autorisations.

M. Angers: Oui.

M. Rochefort: Donc, ce n'est pas au bout de la réalisation qu'on pourra porter un jugement et être en mesure d'analyser ce qui

s'est produit, mais tout au long du processus qui s'écoule entre le jour où la programmation est transmise par le ministre de l'Habitation à la ville de Montréal et le jour de l'inauguration que vous devez intervenir. C'est là, quand je parlais de votre rôle dynamique et actif dans le suivi de la programmation...

M. Angers: J'ai sans doute fait un lapsus tout à l'heure. Vous avez demandé: Comment se fait-il qu'il s'est volatilisé? Je vous dis qu'il ne s'est pas volatilisé, compte tenu des étapes qu'il reste à franchir dans la...

M. Rochefort: Pour les citoyens de Gouin, il s'est volatilisé.

M. Angers: Vous avez l'impression qu'il s'est volatilisé...

M. Rochefort: Non, je m'excuse. Je n'ai pas cette impression. J'ai rencontré à de multiples reprises les dirigeants de l'Office municipal de l'habitation avec qui j'ai une relation presque hebdomadaire, on suit cela attentivement, parce que cela donne des résultats et on a un retard important à rattrapper chez nous.

Les 60 logements et les 27 logements-familles dont je vous parle, ne sont plus dans le décor. Ils réapparaissent dans le décor, parce que j'ai réussi à convaincre mon collègue, le député de Crémazie et ministre de l'Habitation, de nous accorder, dans sa nouvelle programmation, ce qui s'est volatilisé, mais le jour où la programmation de l'an dernier sera réalisée dans mon comté, qu'on ne vienne pas prétendre qu'on vient de rattraper les 27 et les 60 logements volatilisés. Ils sont volatilisés. Personne à l'Office municipal d'habitation, ni même le président du comité exécutif de la ville de Montréal, avec qui je me suis entretenu régulièrement de la situation de la construction des habitations à loyer modique dans mon comté, n'est en mesure de me dire où ils sont rendus. Tout ce qu'on me dit, c'est... Je veux savoir...

M. Angers: Dans le cas qui vous concerne, nous apporterons une réponse.

M. Rochefort: Oui, mais...

M. Angers: M. Tardif, d'ailleurs, a formulé cette requête.

M. Rochefort: Parfait. Mais est-ce qu'on peut avoir des assurances pour l'avenir? L'an dernier, j'ai obtenu un nombre assez important de logements pour nous permettre de rattraper le retard dû aux gens qui ne se sont pas occupés de leur affaire dans le passé. Mais c'est quoi, les assurances

que j'ai que, dans deux ans, je ne ferai pas le même constat que cela s'est volatilisé? Il y a au moins pour 100 logements que j'ai cette assurance, parce que j'ai trouvé personnellement le terrain. J'ai convaincu tout le monde, avec l'aide du ministre de l'Habitation, qu'il fallait aller là et tout cela. Donc, là, on en a au moins cinq qui sont protégés, du moins, je l'imagine, mais il y en a encore 25 qui pourraient peut-être se volatiliser un jour. C'est quoi, les assurances qu'on a que cela ne se produira pas? Donc, quelles sont les interventions que vous pouvez prendre et que vous prenez, effectivement? Quel est le suivi que vous assurez quotidiennement à partir du bureau de Montréal pour faire cela? J'ai eu des relations avec les fonctionnaires du bureau de Montréal à l'occasion, notamment avec M. Jean Durand que je considère un gars extrêmement compétent, efficace, qui suit bien ses dossiers, mais j'ai le sentiment qu'ils n'ont peut-être pas tous les moyens ou tout le personnel qu'il faut pour le faire. Je ne le sais pas. On ne peut pas prétendre qu'ils font mal leur travail. Les relations que j'ai eues avec M. Durand sont excellentes et il a suivi les choses. Je ne sais pas si c'est un manque de personnel ou si c'est un manque de moyens, mais il y a sûrement quelque chose qui se passe si on vit des situations semblables.

M. Angers: Je peux vous donner des assurances qui peuvent être les miennes. Nous avons l'intention de suivre à la piste les différentes programmations qui ont été transmises par M. Tardif au nom du gouvernement à la ville de Montréal. Je ne peux pas vous donner plus d'assurances que cela. Je vous les donne. Je ne peux pas assumer des responsabilités antérieures.

M. Rochefort: Dans le cas de mes 60 logements et de mes 27 logements, vous croyez être en mesure de me faire savoir où ils sont rendus et dans combien de temps ils...

M. Angers: M. Tardif est sur notre trace quotidiennement, je présume...

M. Tardif: Ou presque.

M. Angers: ...ou presque. Ce sera au cours des prochains jours.

M. Rochefort: Au cours des prochains jours.

M. Tardif: Je veux quand même ajouter un point là-dessus. Lorsqu'il s'agit de bâtir dans des tissus urbains relativement denses...

M. Rochefort: C'est le cas dans le comté de Gouin.

M. Tardif: ...ce qui est le cas dans le comté de Gouin...

M. Rochefort: ...le comté le plus dense de tout le Québec.

M. Tardif: ...les problèmes de disponibilité de terrains se posent avec une acuité plus grande que dans d'autres régions, par exemple, que dans les comtés de Crémazie ou de L'Acadie où il y a plus d'espace. La ville de Montréal s'est portée acquéreur - et on l'a incitée à le faire - d'à peu près toutes les écoles désaffectées sur lesquelles elle pouvait mettre la main. Cela est donc venu libérer, non seulement des immeubles désaffectés qu'elle pouvait recycler - et on l'a encouragée à le faire - mais également les cours d'école qui pouvaient permettre d'ajouter des éléments importants. Je pense au projet Hélène-Boulé, notamment.

M. Rochefort: Lamennais.

M. Tardif: Je pense à Lamennais au coin de Beaubien...

M. Rochefort: Beaubien et Saint-Denis.

M. Tardif: ...et Saint-Denis. Donc, ces projets sont venus mettre dans des quartiers relativement denses des espaces qui pouvaient être mis à la disposition de la ville pour fins de construction de HLM.

Le point qui est souligné me préoccupe également. Le protocole d'entente qui régit, en quelque sorte, le rôle de mandataire de la ville est en train d'être révisé. Nous verrons à introduire dans ce nouveau protocole des dispositions qui permettront de faire en sorte que les programmations se réalisent là où elles ont été prévues. Il y a aussi - je l'ai mentionné - la rareté et le prix des terrains. Le prix des terrains à Montréal étant ce qu'il est, nous avons une autre entente avec la ville qui fait qu'au lieu d'acheter les terrains, la ville nous les loue par bail emphytéotique, ce qui fait qu'après 65 ans elle sera propriétaire des HLM et tout cela... Elle nous les loue à un prix fixe peu importe que l'emplacement soit situé à un endroit où le terrain est 4 \$ ou à 10 \$ le pied carré sur la rue Sherbrooke ou ailleurs. On a établi une espèce de protocole avec la ville d'un coût moyen de location pour ces terrains. C'est une autre considération, une autre particularité. J'ai pris bonne note de ces demandes qui nous sont parvenues du député de Gouin et du député de Maisonneuve, notamment. Je dirais que les projets ne sont pas volatilisés, mais ils flottent encore dans l'air et on espère qu'ils vont atterrir le plus tôt possible.

M. Rochefort: Quand le ministre aborde

le problème de la rareté des terrains, il est très conscient que c'est chez nous plus que partout ailleurs que cela se vit. Comme je l'expliquais tantôt, quand est venu le temps de trouver un terrain pour un 100 logements pour personnes âgées, j'ai pris moi-même le temps de trouver le terrain. Pour les 25 logements pour des familles dans le cadre des 125 de la dernière programmation, j'ai fait une liste de tous les terrains disponibles dans mon comté. Quelle que soit la raison de la disponibilité, j'ai fait une liste, je l'ai transmise à l'Office municipal d'habitation de façon qu'il puisse faire une analyse et entreprendre des démarches maintenant pour être en mesure d'acheter des terrains et d'y construire des logements. Je crois que, tout en reconnaissant l'argument que vous invoquez, j'en suis très conscient moi aussi, puisqu'on a joué un rôle qui, finalement, n'était pas le nôtre, celui de faire un travail d'identification des terrains.

Deuxième chose, vous parlez de la venue d'un nouveau protocole. Est-ce qu'il y a un échéancier de prévu quant à la signature de ce nouveau protocole?

M. Tardif: Il n'y a pas d'échéancier de prévu.

M. Rochefort: Un objectif?

M. Tardif: Ce n'est pas limité dans le temps, en ce sens que, tant et aussi longtemps que le nouveau protocole ne sera pas signé, l'ancien prévaut. Je dois dire que, dans la mesure où je m'apprete à travailler à la préparation de notre prochaine programmation pour l'ensemble du Québec d'ici quelque temps après le budget, je voudrais que toute nouvelle programmation se fasse en vertu de ce protocole de sorte que mon échéance serait peut-être la prochaine programmation.

M. Rochefort: Qui est prévue pour?

M. Tardif: J'ai dit: Quelque temps après le discours sur le budget.

M. Rochefort: D'ici juin.

M. Tardif: A peu près.

M. Rochefort: Ma dernière question portera sur les logements pour les familles et pour les personnes du troisième âge. Tout le monde sait - vous peut-être le premier, M. le ministre - ma très grande préoccupation pour doter les personnes du troisième âge qui vivent dans des conditions financières et sociales difficiles d'un nombre respectable, raisonnable de logements sociaux de type HLM. C'est ce qui explique, en partie, l'importance que j'ai accordée, la priorité que j'ai accordée à cette question

depuis mon élection, il y aura trois ans dans quelques jours. Je veux saisir l'occasion de la présence du président de la SHQ et de celle du ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur pour les sensibiliser, un peu comme l'a fait le député de Saint-Jacques tantôt, à l'importance de rétablir un bien meilleur équilibre entre les logements pour les familles et les logements pour les personnes du troisième âge. Je pense que c'est absolument incorrect dans le débat public d'opposer logement pour les familles à logement pour les personnes du troisième âge. Quant à moi, il doit être possible, à l'intérieur des programmations qui sont quand même considérables - l'an dernier, cela a été 600 logements, je crois, à Montréal dans la programmation sur deux ans - qu'on rétablisse l'équilibre pour avoir des logements pour les familles. Je reviens à ce que je disais tantôt, une fois qu'on les prévoit, qu'on les planifie, qu'on s'assure qu'ils ne deviendront pas des logements pour personnes âgées.

Là-dessus, donc, je me dis: Il faut qu'il y ait un effort considérable qui soit fait de votre part pour qu'on rétablisse l'équilibre d'autant plus - là j'ai peut-être une suggestion concrète à vous faire - que la règle des 65 ans et plus est appliquée, dans certains cas, trop catégoriquement.
(12 h 30)

Je vous donnerai l'exemple d'une personne qui avait fait sa demande. Je fais une précision à l'intervention du député de Saint-Jacques, lorsqu'on fait la demande à l'Office municipal de l'habitation, elle est reçue, elle n'est pas acceptée. C'est uniquement quand il y a des logements de disponibles qu'on fait la visite et décide si la personne se qualifie ou pas.

La personne avait donc fait sa demande et sa demande avait été reçue. Elle a été visitée et elle s'était qualifiée sur toute la ligne pour un logement HLM. C'était prévu et on avait déjà choisi le logement que cette personne occuperait. Sauf, qu'on a découvert, lorsqu'on l'a visitée, qu'elle avait 64 ans, onze mois et une semaine et que, le jour où elle aurait été admise dans son HLM, elle aurait eu plus de 65 ans. Cette personne a été refusée.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Je m'excuse, M. le député de Gouin, mais il est 12 heures 32.

M. Rochefort: J'en ai pour deux minutes, Mme la Présidente, je suis convaincu que j'aurai le consentement de mes collègues. C'est une question importante.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Est-ce que le ministre peut donner une réponse brève?

M. Rochefort: Je pourrais peut-être vous faire une suggestion.

(Reprise de la séance à 16 h 56)

M. Tardif: Brièvement, Mme la Présidente. Les offices municipaux d'habitation, je vous l'ai dit, se sont donné des règles qui diffèrent les uns des autres. Maintenant, ce qui est important, c'est de savoir s'ils ont la possibilité d'aller à un âge inférieur à 65 ans lorsque la demande pour les gens de plus de 65 ans le permet. Il y a des offices qui descendent jusqu'à 60 ans, d'autres qui descendent même jusqu'à 55 ans, en donnant priorité à ceux de plus de 65 ans. Les offices ont cette possibilité. Maintenant, il a pu se trouver que la demande des gens de plus de 65 ans était telle que ce cas-là n'a pas été accepté. La possibilité existe pour les offices de descendre en bas du seuil de 65 ans.

M. Rochefort: Rapidement, je me permets une suggestion. Puisque vous dites que, d'une part, il y a la règle de 65 ans, il y en a tellement que c'est sans doute difficile de se tenir en deçà de cela, mais que, d'autre part il y a une certaine réticence pour des logements pour des familles, est-ce qu'il n'y aurait pas lieu d'introduire un troisième type qui pourrait être pour les personnes de 50 à 65 ans qui, souvent, ont les mêmes conditions que les personnes de 65 ans et plus avec moins de revenu?

Est-ce qu'on ne pourrait pas considérer cette hypothèse?

M. Tardif: C'est la raison pour laquelle j'ai mentionné que je voulais étendre le Logirente aux 55 et 64 ans le plus tôt possible.

M. Rochefort: Pour les HLM aussi.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Je regrette, mais, nous allons devoir ajourner sine die les travaux de la commission quant à l'étude des crédits. J'aimerais demander aux membres de la commission s'ils resteraient trois ou quatre minutes pour que l'on discute de l'organisation de la répartition du temps pour cet après-midi parce que, n'oubliez pas, il nous reste plusieurs programmes et il nous reste à peu près deux heures ou deux heures et demie, en fait, pour compléter. Si on continu à ce rythme-là, je pense que tout le monde partira frustré de l'étude des crédits du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. Il ne s'agit pas d'adresser des reproches à qui que ce soit, c'est strictement que les règles ont été faites comme cela.

La commission ajourne ses travaux sine die.

(Suspension de la séance à 12 h 34)

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): S'il vous plaît: La commission permanente des Affaires sociales est réunie pour continuer l'étude des crédits du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur.

M. le député de Gouin avait la parole, il n'est pas revenu. Je voudrais vous faire remarquer que le député de Jeanne-Mance était ici et, comme on n'a pas voulu commencer la commission et qu'il devait s'absenter, est-ce qu'on pourrait lui redonner son droit de parole parce que c'était lui qui était le suivant? Je vais donner la parole à la députée de Mégantic-Compton.

Mme Bélanger: Merci, Mme la Présidente. D'abord j'aimerais souligner à M. le ministre que j'ai été très déçue de la réponse catégorique qu'il a donnée à mon collègue de Saint-Jacques à savoir que les critères d'admissibilité pour les bénéficiaires de Logirente soit 30% du revenu, ne seront jamais changés. Par contre, M. le ministre nous a donné une lueur d'espoir en nous disant que les critères d'âge pourraient baisser de 65 ans à 60 ans à court terme et à 55 ans à long terme. Mais ma question, M. le ministre, est dans le but de savoir la raison pour laquelle le loyer plafonné d'un logement est plus bas pour une personne seule que pour un couple, soit 215 \$ pour une personne seule et 230 \$ pour un couple.

M. Tardif: D'abord, Mme la Présidente, je ne me souviens pas, ce matin - je pourrais relire le journal des Débats - d'avoir dit que ce ne sera jamais changé. Ce que j'ai dit, c'est que la priorité, si tant est que j'avais des crédits additionnels, irait vers l'extension en termes de classe d'âge plutôt qu'en termes de modification du pourcentage des 30%. La raison de la différence en termes de loyer plafonné est de 235 \$ maintenant, Mme la députée, pour une personne seule et non pas 195 \$. Vous avez sans doute...

Mme Bélanger: J'ai dit 215 \$.

M. Tardif: Pardon.

Mme Bélanger: 215 \$.

M. Tardif: Voici le dernier dépliant, parce que le montant des loyers est indexé à tous les ans.

Mme Bélanger: Très bien.

M. Tardif: Il a été indexé l'automne dernier, au mois de septembre, pour l'année commençant le 1er octobre - puisque ce

programme fonctionne du 1^{er} octobre au 30 septembre - il est de 235 \$ maintenant pour une personne seule et de 250 \$ pour un couple.

Mme Bélanger: Ma question reste la même. Pourquoi la différence?

M. Tardif: C'est que, très souvent, les personnes seules vont vivre dans un logement parfois plus petit que dans le cas des couples. Et ceci n'est pas le résultat du hasard, mais d'après une analyse des loyers effectivement payés sur le marché. Ces analyses des loyers effectivement payés sur le marché, j'en ai un certain nombre ici, indiquent que les personnes seules paient sensiblement moins pour le loyer que les couples. Ce n'est évidemment pas la moitié, parce qu'on ne peut pas diviser en deux le prix du logement si vous êtes une personne, mais il y a quand même une différence. Si Mme la députée me donne quelques minutes, je pourrai peut-être lui... J'ai ici, d'ailleurs, un certain nombre de tableaux statistiques provenant du recensement de Statistique Canada pour 1981 et d'autres ajustés à 1982. On constate que, pour les catégories de ménages composés d'une personne, ayant moins de 10 000 \$ de revenu par année - c'est pour l'année 1982, provenant de Statistique Canada, banque de microdonnées - le loyer moyen payé au Québec est de 210 \$. Nous avons, dans le programme Logirente, 235 \$. Donc, c'est légèrement supérieur à la moyenne. Pour les ménages de deux personnes, il est de 217 \$. Pour ceux de trois personnes, il est de 226 \$. Je parle toujours de personnes gagnant moins de 10 000 \$ par année.

Si j'ajoute le groupe des personnes gagnant entre 10 000 \$ et 19 000 \$ par année, il est de 215 \$ pour une personne et de 239 \$ pour deux. Donc, on a donné un peu plus que la moyenne décelée par Statistique Canada, étant donné qu'on ne saurait se baser uniquement sur la moyenne. Mais il faut également tenir compte de l'écart type, c'est-à-dire de la dispersion autour de la moyenne. Cette dispersion varie considérablement, non seulement d'un type de ménage à l'autre, mais d'une région à l'autre. C'est ainsi qu'on constate qu'il peut y avoir des écarts, encore pour les ménages composés d'une personne, jusqu'à 1000 \$ par année, selon qu'on vit dans la région de Trois-Rivières, de Hull ou de Montréal. C'est la raison pour laquelle, au-delà des moyennes, nous avons ajouté un certain montant dans le programme Logirente.

Mme Bélanger: Pourrais-je savoir pourquoi vous payez 70% de la différence?

M. Tardif: C'est 75%, madame, de l'écart de ce qui excède de 30% du... C'est

parce que nous ne voulons surtout pas qu'un tel programme ait un effet inflationniste sur le loyer. Si l'État québécois payait la totalité de la part du loyer qui excède le montant prévu, c'est-à-dire le taux d'effort que la personne doit consacrer, il pourrait y avoir une tendance à signer un bail à peu près dans n'importe quelle condition, en disant: De toute façon, l'État en assume la totalité. À partir du moment où la personne assume le quart de ce montant, elle voit à négocier son bail dans de meilleure circonstance.

Pour s'assurer que ce bail soit négocié dans de meilleure circonstance, nous avons éliminé, en octobre dernier, l'obligation implicite qui était dans le règlement de Logirente d'aller faire signer sa formule par son propriétaire. C'était presque dire au propriétaire: D'accord, si vous m'augmentez de 20 \$ de loyer, l'État en paiera 15 \$ et j'en paierai 5 \$, selon le ratio. Donc, on a éliminé cette obligation pour le bénéficiaire de Logirente. Il suffit qu'il envoie au ministère du Revenu, qui livre ce programme pour nous, une copie de son bail ou une copie d'un reçu tout simplement. C'est la raison de cet écart qui est payé.

Je voudrais simplement faire remarquer qu'en Colombie britannique, le même programme existe; il s'appelle SAFER, Shelter Aid for Elderly Residents, et le même barème s'applique. Le Nouveau-Brunswick a un programme qui s'appelle RATE et qui prévoit également qu'une part est à la charge de l'occupant. Le Manitoba en a adopté un aussi. Quatre provinces sur dix au Canada ont un tel programme, dont le Québec. En gros, ils prévoient tous une part assumée par le bénéficiaire.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):

Merci. M. le député d'Abitibi-Est.

Logement des Inuits

M. Bordeleau: Mme la Présidente, j'aurais quelques questions. Vous avez parlé dans votre introduction, M. le ministre, des villages inuits. Même si ce n'est pas exactement dans mon comté, c'est une région proche de la mienne et j'aurais voulu obtenir quelques informations supplémentaires. Vous avez mentionné, par exemple, qu'il fallait refaire environ le tiers du parc mobilier des maisons, soit le tiers d'environ 800 logements.

Je voulais obtenir une moyenne du coût d'un logement, ce que cela coûte dans les villages inuits. Combien faudra-t-il en construire? Vous savez sans doute qu'il y a une société, chez nous - remarquez que je ne veux pas faire de la publicité pour une entreprise privée - assez spéciale, la compagnie KEPCO, qui vient de mettre au point une maison pliante qui réduit de trois

fois son volume. Il pourrait devenir très intéressant de l'installer, particulièrement dans des régions nordiques, et même de l'exporter. C'est un peu le marché auquel on pense. Dans ce sens, si vous êtes déjà au courant de ce fait, peut-on avoir une idée de la sorte de marché qu'il pourrait y avoir dans ces villages nordiques?

M. Tardif: Mme la Présidente, brièvement, j'ai dit ce matin que, lorsque nous avons pris le dossier des logements inuits dans les treize municipalités au nord du 55e parallèle il y avait à peu près 800 logements. Sur ces 800 logements, il y en avait à peu près le quart ou le tiers, soit 250, qu'il fallait détruire aussitôt qu'ils seraient remplacés. C'est la série "match box" d'après la guerre. La dernière génération, avant qu'on prenne ce dossier du fédéral, était de bons logements et un tiers dans le milieu qu'il faut restaurer... Nous en avons construit à ce jour 133 et nous en avons rénové 127. Le coût moyen de construction s'établit autour de 120 000 \$ l'unité et le coût de restauration est de 90 000 \$. Quand je parle de restauration, je veux dire que nous devons refaire entièrement l'unité et nous en superposons une autre par-dessus. Nous avons pour cela retenu les services du Centre d'études nordiques à l'Université Laval, le professeur Zrudil est allé sur les lieux avec un groupe d'élèves. Ils ont construits des maquettes. Ils sont revenus, ils ont travaillé sur des hypothèses et on est allé en appels d'offres.

Nous avons commencé à travailler avec ce que j'appellerais des méthodes traditionnelles de construction étant donné que nous avons aussi au départ fonctionné avec du préfabriqué. Il faut quand même penser que le préfabriqué, s'il se bâtit très bien et s'érige très bien en milieu urbanisé où une grue peut se rapprocher à côté des lieux et déposer l'immeuble, là-bas, il y a un seul lien entre ces municipalités, c'est le bateau qui, une fois par année, part de Montréal, fait le tour des treize municipalités et doit s'en retourner avant que les glaces prennent. Deuxièmement, le bateau ne peut pas s'approcher à proximité des emplacements. Il faut donc prendre la maison, même si elle est pliante - il y a quand même un poids et un volume - et la déposer sur une barge. Cette barge, tirée par des canots motorisés, doit remonter le cours des rivières et déposer cela pas très loin de l'emplacement où se sont sédentarisées les populations inuites, avec le résultat que cette manutention provoque des problèmes. Nous avons trois maisons qui sont au fond d'une rivière depuis quelques années, alors que les barges n'étant pas équipées pour faire ce transbordement et des problèmes ont été causés. Tout cela pour dire que nous nous en sommes tenus au départ à la

construction de types conventionnels. D'autant plus qu'il y avait quand même une obligation en vertu des accords de la Baie-James pour intégrer les Inuits à la réalisation de ces logements, c'est-à-dire les amener à travailler sur les chantiers. C'est bien évident que, si vous amenez des unités préfabriquées de l'extérieur, cette expertise ou cette possibilité pour eux de travailler, vous venez de l'éliminer. Cela dit, nous avons néanmoins tenté au printemps dernier ou à l'automne dernier d'aller en appels d'offres auprès de fabricants de maisons préfabriquées et usinées pour les inviter à nous soumettre des projets. Je crois que je vais laisser M. le président de la Société d'habitation nous dire ce qui est arrivé de ces appels d'offres qui s'adressaient à KEPCO et à tous les autres fabricants de maisons usinées.

M. Angers: Tout d'abord, l'ouverture des soumissions était prévue pour décembre, début de janvier. À la demande d'un certain nombre de fabricants, on a reporté la date à la mi-février et, à l'ouverture des soumissions, il n'y en avait pas. Il n'y avait pas de soumissionnaire. Nous avons posé comme geste additionnel de communiquer avec l'association qui les regroupe tous. Nous devons les rencontrer pour échanger des opinions sur cela à la fin du mois d'avril. Des suggestions nous sont venues d'un peu partout en ce sens qu'il était possible de construire à moindre coût. Mon Dieu, on a voulu s'inscrire dans un contexte de bonne gestion et on a tenté la démarche. Mais, par contre, en parallèle, à la suite de suggestions et des expériences vécues par mes prédécesseurs, ou mon prédécesseur et M. Tardif, sur le caractère plutôt exorbitant des coûts de construction ou de rénovation, on s'est assis tout bonnement avec les experts et on a essayé de baisser les prix. Cette année, on prévoit qu'on va avoir diminué de 10% les coûts de construction. Ce qui fait que cela se situe autour de 140 000 \$. Cette année on a bon espoir de tourner cela autour de 120 000 \$ et, dans la rénovation, cela pourrait même aller jusqu'à 95 000 \$ ou 98 000 \$. Cela devrait être autour de 90 000 \$ cette année. On essaie, par des méthodes alternatives, de diminuer les coûts. On ne lâchera pas, on va rencontrer les fabricants. On voudrait introduire un élément de concurrence dans notre affaire, bien qu'on pense que le produit qui a été conçu à l'interne, à la Société d'habitation, avec les consultants ou les consultations qu'on a pu avoir avec le Centre d'études nordiques ou autre groupe de même nature, soit relativement bon. On croit quand même que ce ne serait pas bon d'être aiguillonné par une concurrence. On ne lâchera pas, on va essayer une autre démarche.

M. Bordeleau: Cela veut dire que, face à l'ouverture que vous faites, si on arrivait avec un produit qui pourrait répondre à vos normes à un prix encore plus bas, vous seriez...

M. Tardif: L'appel d'offres a été lancé...

M. Bordeleau: Non, d'accord, ce n'est pas un blâme, de toute façon. Ce que j'étais en train de vous dire, M. le ministre, c'est ce que, chez nous, on est en train de développer. Alors, on n'a pas pu soumissionner pour les contrats déjà passés, mais le prototype se perfectionne. Si on arrivait avec une maison qu'on peut plier en huit pieds, mettre sur un Hercule ou sur un bateau, ou en mettre trois fois plus sur le même bateau, il y a peut-être des réductions de coût importantes.

M. Tardif: D'accord. Mme la Présidente, ce que je veux souligner et qui peut-être a découragé un bon nombre de fabricants de maisons usinées, c'est le problème de logistique. Ce n'est pas un problème de construction, c'est un problème de transport et d'aménagement. Sur place, chaque unité doit être complètement autonome et autarcique. Par exemple, un système intérieur de circulation d'eau complètement isolé, un système intérieur de cueillette des eaux usées et entièrement isolé aussi, le tout déposé sur du pergélisol avec les conditions que cela suppose. Alors, ce n'est pas du tout le même contexte. Encore une fois, on est réceptif à toutes les suggestions. J'ai eu des discussions avec les gens des territoires du Nord-Ouest et du Yukon qui font face au même problème. Je me suis ramassé à l'intérieur du cercle polaire à Tuktoyaktuk pour voir comment on procédait. Ils n'ont pas de recette magique non plus. Je ne suis pas allé voir du côté des Russes pour voir comment ils érigeaient des édifices de dix étages sur du pergélisol, mais, même si on avait développé la technique pour cela aussi, les besoins ne sont pas de cette nature.

M. Bordeleau: D'accord. Cela concerne les usages inuits. En ce qui concerne les réserves d'ici qui sont un peu moins au nord, il n'y a pas de permafrost. Je comprends que ce soient des réserves fédérales. Est-ce que cela veut dire que c'est essentiellement la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui s'en occupe et que la SHQ n'a rien à voir?

M. Tardif: C'est cela.

M. Bordeleau: Elle ne participe en aucune façon?

M. Tardif: Les Amérindiens font partie de la responsabilité du gouvernement fédéral en vertu du traité, ou tout ce que vous voudrez, mais non pas les Inuits.

M. Bordeleau: D'accord.

M. Tardif: Nous assumons entièrement la responsabilité des Inuits.

Programme Equerre

M. Bordeleau: Sur un sujet un peu différent, M. le ministre, ces jours derniers, dans les journaux - vous allez avoir des problèmes, il n'y a pas de micro - la CSN dénonçait le programme Equerre en affirmant que le gouvernement le faisait financer par le fonds des travailleurs déjà formé par Corvée-habitation avec le dossier des travailleurs de la construction. Elle mentionnait aussi ou affirmait que cela constituait une espèce d'incitation au travail au noir. J'aimerais savoir quelle sera l'ampleur du budget prévu. Est-ce un budget fermé ou si cela va à la demande? J'aimerais obtenir des informations sur la nature des budgets et d'où proviennent finalement ces budgets. Y a-t-il vraiment un lien entre Corvée-habitation et le programme Equerre?

M. Tardif: Mme la Présidente, j'émettais un communiqué dès hier pour dénoncer cette déclaration de la CSN et pour dire que le programme Equerre est entièrement financé par le gouvernement du Québec. Aucun sou ne provient de Corvée-habitation. Il relève entièrement des crédits qui sont votés par l'Assemblée nationale et qui sont à l'étude ici aujourd'hui. Il n'y a donc aucun lien entre les deux. Ce qui m'étonne le plus, c'est que la CSN devrait d'autant plus le savoir, parce qu'elle a un représentant au sein même du conseil d'administration de Corvée-habitation, puisqu'il y a là les quatre centrales syndicales qui sont représentées, FTQ, CSN, CSD, Conseil des métiers de la construction, quatre associations patronales, les institutions financières, le gouvernement, le monde municipal et les deux unions des municipalités. Tous ces gens-là sont là et n'ont voté aucune résolution et aucun sou pour le programme Equerre. Il a été effectivement discuté à un moment donné de faire une corvée-rénovation, mais cela n'a pas recueilli le consensus des membres. Le gouvernement a dit: De toute façon, j'avais fait une déclaration à l'époque quand un journaliste m'a demandé: Si Corvée-habitation ne marche pas, qu'allez-vous faire? De toute façon, nous allons aller de l'avant. C'est ce que nous faisons. Le programme est entièrement financé par le gouvernement; c'est une enveloppe fermée; ce n'est pas un

bar ouvert. Cette année, j'ai 32 000 000 \$ pour ce programme et lorsque les 32 000 000 \$ seront épuisés, ce sera reporté à l'an prochain de façon à réaliser l'objectif d'à peu près 20 000 logements par année pendant cinq ans. Il n'y a donc aucun lien entre les deux. Je comprends qu'il se dit beaucoup de choses dans le contexte actuel de la fin du décret de la construction et qu'il peut être de bon ton pour une centrale de vouloir attirer l'attention sur son militantisme et ses militants mais, encore une fois, il n'y a aucun fondement à cela. Tout est entièrement payé par le gouvernement du Québec.

(17 h 15)

M. Bordeleau: Sur le budget?

M. Tardif: Pardon?

M. Bordeleau: L'ampleur du budget pour cette année.

M. Tardif: 32 000 000 \$.

M. Bordeleau: Vous parlez de cinq ans.

M. Tardif: 32 000 000 \$ pour cette année.

M. Bordeleau: Ah boni Je n'avais pas compris. Pour cette année.

M. Tardif: Oui.

Corvée-habitation

M. Bordeleau: Pour le fonds. Il existe quand même un fonds pour Corvée-habitation qui reste. Est-ce qu'on le retourne éventuellement au fonds consolidé? J' imagine que non et j'espère que non.

M. Tardif: Ce n'est pas comme cela que cela fonctionne. Le fonds de Corvée-habitation est composé de trois sources essentiellement: 0,125 \$ l'heure de la part des travailleurs de la construction. À huit heures de la journée, cela fait 1 \$ par jour, 5 \$ par semaine, 250 \$ par année pendant quatre ans. Cela veut dire qu'un travailleur de la construction travaillant à temps plein paie 1000 \$ dans le fonds. Son employeur paie le même montant. Ces deux montants représentent à peu près 20% chacun de la subvention qu'un citoyen reçoit. Si je bonifie les taux d'intérêt à 9,5% et que cela vous vaut une subvention de 1000 \$, par exemple, cela veut dire qu'il y a 200 \$ qui vous viennent des travailleurs, 200 \$ des employeurs et 600 \$ de la part du gouvernement.

Lorsque nous avons lancé Corvée-habitation, on se rappellera que les taux d'intérêt étaient de 19%. Les institutions financières participantes ont rabattu le taux

d'un demi point en partant - cela tombait à 18,5% - et nous avons rabattu le taux à 13,5%, garanti pendant cinq ans. Puis nous avons eu cette phase 1 où nous accordions l'équivalent de cinq points de pourcentage, ce qui, pour une hypothèque d'environ 45 000 \$, équivalait à une subvention de l'ordre de 7200 \$ environ, étalée sur trois ans.

Les taux d'intérêt ont baissé. Alors, ce que nous avons fait, au lieu d'accumuler des fonds dans corvée, nous avons aussi baissé le taux garanti à 11,5%. Les taux d'intérêt ont continué de baisser. Nous avons donc réduit le taux corvée à 9,5%. Puis, à un moment donné, les taux ayant continué de baisser autour de 10,25%, 10,5% à peu près qui est le plus bas qu'ils aient atteint, nous nous sommes substitués au fédéral lorsque celui-ci a décidé de retirer les 3000 \$ par logement qu'il donnait comptant, si bien que, dès le mois de mai 1983, nous avons annoncé dans le discours sur le budget que le nouveau programme corvée, pour la phase 3 allant du mois de mai - discours sur le budget, 10 mai 1983 - au 31 décembre, serait de 9,5% garanti pour trois ans plus 2000 \$ et un autre montant de 1000 \$ si c'était dans une municipalité participante, donc 3000 \$ comptant. Si bien que les réserves qui auraient pu s'accumuler, parce que les taux d'intérêt baissaient, on y a puisé pour donner le comptant et la bonification d'intérêt.

Arrivés au 31 décembre dernier, nous avons mis en chantier au Québec 53 850 unités de logement. On aurait donc pu dire: Bravo! Mission accomplie. C'est fini. À la place, les partenaires de corvée ont dit: Bien non. On continue. Alors, nous continuons une autre phase de corvée, même si l'objectif est atteint, allant du 1er janvier 1984 au 15 juillet, date des vacances de la construction. On a réduit le montant de comptant à 1000 \$ et nous gardons 9,5% pour trois ans.

Vous me demandez ce qui arrivera après le 15 juillet, c'est ce que je dois comprendre. Après le 15 juillet, il faudra le soumettre au conseil d'administration de Corvée-habitation. Ce que je dois dire ici, c'est que si nous avons garanti des taux à 9,5% pour trois ans, cela s'applique aux gens qui ont acheté dans la première phase également à 13,5% parce qu'ils ont généralement pris une hypothèque pour un an et lorsqu'ils renouvellent, ils embarquent dans le 9,5% aussi. Il faut qu'on se garde une réserve suffisante pour faire face à la situation et cette réserve fluctue le besoin de réserve en fonction des variations dans le taux d'intérêt. Ils ont bougé de presque un point de pourcentage depuis un mois. Il y a dix jours à peu près, c'était un demi point puis il y avait eu un autre demi point avant.

Je voudrais seulement souligner que chaque point d'intérêt représente environ 20 000 000 \$, 25 000 000 \$ ou

26 000 000 \$, si tant est que tous les bénéficiaires de Corvée-habitation devaient renouveler demain matin, mais on sait que ce n'est pas vrai parce que c'est étalé dans le temps.

Donc, à votre question: Est-ce qu'on continuera après le 15 juillet? Je dis: pour l'instant, la date limite est le 15 juillet. La conjoncture devra être suivie pour voir si, à un moment donné, les réserves permettraient de faire quoi que ce soit d'autre. Tout ce que je puis dire pour l'instant, c'est que l'objectif n'est pas de garder la tente d'oxygène sur le patient indéfiniment mais de lui permettre d'être autonome. L'industrie de la construction va bien et l'essentiel est qu'elle puisse fonctionner sans appui; le rôle de l'État étant maintenant d'aller au secours plutôt d'un autre secteur qui serait en panne.

M. Bordeleau: Cela veut dire qu'il n'y a pas vraiment de réserve et vous continuez de dépenser la réserve qu'il peut y avoir actuellement.

M. Tardif: Elle est fonction des taux d'intérêt. C'est cela.

M. Bordeleau: Ce matin, avec...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Je m'excuse, M. le député, il vous reste deux minutes.

M. Bordeleau: Ah oui? Cela passe vite. M. le ministre, vous répondez trop longtemps, vous allez me couper des questions.

M. Tardif: Je m'excuse. Essayons de faire vite d'abord. Concernant le financement par la SHQ ou la SCHL on ne le sait plus trop, de pavillons d'hébergement, au départ, il y a un certain nombre d'années, la Société centrale d'hypothèques et de logement acceptait de financer des organismes sans but lucratif à 2%. Les pavillons d'hébergement sont des pavillons rattachés à un foyer, mais c'est une corporation sans but lucratif qui organise une petite maison pour offrir un logement à des personnes normalement âgées qui sont en perte d'autonomie. Le ministère des Affaires sociales accorde des lits, il subventionne des lits après la construction, mais, pour la construction, on a toujours un problème de financement. Il semble que, depuis environ deux ans, la Société centrale d'hypothèques et de logement n'accepte plus de financer ce genre d'habitations, ce genre de logements sociaux et dit plutôt: Nous avons donné nos budgets à la Société d'habitation du Québec et c'est maintenant à elle de financer ces habitations. Et la Société d'habitation du Québec, à ma connaissance, ne finance pas non plus. On est donc dans un "no man's

land", un domaine où les gens s'organisent par eux-mêmes où finalement cela ne se construit pas, dans la plupart des cas, alors que ces petits pavillons représentent vraiment une économie parce qu'ils évitent de construire des foyers pour personnes normalement plus handicapées. Brièvement, il fut une époque où la Société d'habitation du Québec construisait tout ce qu'il y avait de centres d'accueil au Québec aussi bien pour des personnes âgées que pour des jeunes délinquants, peu importent les groupes, enfin tout ce qu'il y avait de centres d'accueil. C'étaient non seulement des HLM, mais tous ces types de résidences ou de foyers qui étaient la responsabilité de la SHQ.

Avec le temps, un organisme appelé Corporation d'hébergement du Québec a été créé pour la construction des centres d'accueil et résidences pour personnes âgées comportant certains services de types quasi hospitaliers. Et avec le temps également, la SCHL s'est fait de plus en plus tirer l'oreille pour participer au financement de ce type d'organismes en disant: Bien, la partie hébergement, la partie logement, est vraiment minime. C'est la partie soins et services qui est plus importante et c'est votre problème avec votre ministère des Affaires sociales.

Il est cependant arrivé que, lorsqu'il y avait des surplus dans l'enveloppe budgétaire de la Société d'habitation du Québec ou encore de la SCHL, lorsque, après avoir distribué ses quelque 20 000 logements dans l'ensemble du Canada, elle se retrouvait avec un certain nombre de provinces qui n'avaient pas réussi autant que le Québec, elle pouvait dire, à un certain moment: Bien, nous allons accepter conditionnellement de financer. C'est du prêt hypothécaire. Je disais donc de financer un certain nombre de telles résidences, généralement pas au plein montant, je pense que c'est à 60%, parce qu'on calculait que la partie hébergement représentait 60% du coût par rapport à la partie non-hébergement mais, encore une fois, c'était de façon vraiment résiduelle, de sorte que, à ma connaissance et je ne sais pas si M. le président aurait quelque chose à ajouter à cela, pour l'instant rien n'empêche la SCHL de financer ce type de résidences, mais ces enveloppes pour la production de logements sociaux ayant diminué, elle s'est plutôt limitée à la production de HLM, de coopératives d'habitation ou d'organismes sans but lucratif sans s'impliquer dans la partie plus proprement pavillon, centre d'accueil.

M. Bordeleau: Il n'en est pas question actuellement, ce n'est pas dans les prévisions prochaines que la SHQ prenne en main ce mandat.

M. Tardif: Ce que je dois dire, c'est

qu'on a un comité de travail formé des gens de la SHQ et du ministère des Affaires sociales pour se pencher sur ce problème, que j'évoquais ce matin, du vieillissement de la population. On a même des demandes de la part de certains offices municipaux d'habitation qui nous disent: M. le ministre, on a ici une résidence de 75 personnes âgées, le prochain logement qui va devenir libre y a-t-il moyen qu'au lieu de le louer, on puisse grouper là-dedans des services communautaires, faire une infirmerie, faire peut-être une cuisine? L'idée est peut-être excellente, mais à partir de ce moment-là, cela suppose que le ministère des Affaires sociales fournisse ces services. Je ne suis pas équipé pour faire ce genre de choses. Je bâtis les logements.

M. Bordeleau: M. le ministre, on me dit que j'ai déjà dépassé mon temps. Je remercie la présidente. Je poserai les autres questions en d'autres lieux.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Merci. M. le député de Pontiac. Je voudrais simplement faire remarquer aux gens qu'il est 17 h 27. Nous pouvons peut-être, d'un commun accord, continuer jusqu'à 18 h 30. Je pense que j'ai eu des indications à savoir que les gens ne veulent pas dépasser 18 h 30, ce qui nous permettrait de rattraper une demi-heure parce qu'on a pratiquement perdu une heure sur le temps qui nous était alloué. Je ne vous ferai pas perdre davantage de temps, mais c'est simplement pour dire aux gens d'y aller le plus rapidement possible.

M. Middlemiss: Merci, Mme la Présidente. Pour revenir sur l'avoir de Corvée-habitation, est-ce que je peux comprendre que le ministre nous dit que ce ne serait peut-être pas pour une raison économique qu'on serait prêt à faire une intervention ponctuelle? Qu'est-ce qui va vous faire prendre votre décision à savoir si on continue ou non? Si l'industrie de la construction est en baisse, est-ce que à ce moment-là, pour tenter de maintenir un niveau raisonnable, on serait prêt à continuer le projet?

M. Tardif: C'est sûrement un élément à considérer. L'évolution des taux d'intérêt en est un, le volume de la construction en est un autre. Je pense que ces deux éléments nous amèneront à regarder la situation. Ce que je vous dis présentement, c'est que l'input ou les intrants de corvée sont limités aux montants déterminés dans la loi. Je ne peux pas prévoir un programme à effet illimité avec des sommes limitées. Il faut que je module le tout en conséquence et, pour l'instant, la date limite est le 15 juillet. Ou train où cela va, après le premier

trimestre de 1984, on devrait atteindre entre 35 000 et 40 000 unités de logement pour l'année, ce qui est à peu près le volume de la demande.

M. Middlemiss: Pour revenir sur les HLM, quelles sont les critères pour déterminer le nombre de HLM qu'on a dans différentes municipalités?

M. Tardif: Bonne question. J'ai d'abord une enveloppe globale. J'ai eu un télégramme de M. Roméo LeBlanc qui me dit: Pour le Québec, pour l'année à venir, ce sera 2700 unités de logement. Cela comprend le supplément en loyer, je vous l'ai dit. D'accord, s'il y a une coopérative qui demande du supplément en loyer, c'est pris à même. À partir de ces 2700 unités, on prévoit une programmation de construction de l'ordre de 2500 unités. Qu'est-ce que j'ai comme demande? J'ai d'abord les résolutions des conseils municipaux qui me sont généralement envoyées. Ces résolutions des conseils sont aussi nombreuses que les listes d'attente de HLM. Nous prenons la liste des municipalités au Québec et nous regardons en fonction de leur taille celles qui en ont et celles qui n'en ont pas, soit les comtés qui en ont et les comtés qui n'en ont pas. Effectivement, il y a une distribution assez irrégulière. Les besoins ne sont pas les mêmes partout. Nous essayons de faire en sorte qu'il y en ait en fonction des besoins, des demandes et de la population.

De plus en plus, au-delà de cela, nous pouvons faire des données statistiques, par exemple, les données du recensement de Statistique Canada. Nous avons maintenant les bandes magnétiques, nous les passons sur ordinateur et nous savons combien de gens dans chacun des villages au Québec paient à peu près en termes de loyer, eu égard à leur revenu. On peut faire des regroupements. Ce n'est pas à la personne près, mais en termes d'ilot de recensement, on peut avoir une bonne idée. La même chose pour la qualité des lieux. Ce sont ces deux variables que nous faisons de plus en plus entrer dans la considération des demandes.

(17 h 30)

Je peux vous dire qu'en 1976, il y avait des HLM dans 110 municipalités au Québec. Aujourd'hui, il y en a dans 465. Je peux prendre les comtés de Pontiac, Mégantic-Compton, etc., et vous donner l'évolution des villes et des projets.

Aujourd'hui, je dirais que toutes les villes de plus de 100 000 habitants en ont; toutes les villes de plus de 50 000 habitants en ont; toutes les villes de plus de 25 000 habitants en ont; la plupart des villes au-dessus de 10 000 habitants en ont. C'est la façon dont on procède.

Il y a une autre chose aussi, Mme la

Présidente. Si, à un moment donné, l'année dernière, dans le comté de Pontiac, il y en a eu tant à Aylmer... Ils sont en programmation, ils ne sont pas faits encore. Je n'irai pas tout de suite en programmer un autre à Aylmer. Je veux essayer de diversifier aussi l'activité économique, donc, je vais peut-être bien essayer d'en faire un à côté.

M. Middlemiss: Si on regarde les statistiques, la ville d'Aylmer, avec une population de 30 000 habitants...

M. Tardif: À quel endroit?

M. Middlemiss: À Aylmer. Je crois qu'on a 30 ou 60 unités. Si on compare cela avec la ville de Hull qui a une population de 60 000 habitants qui en a 1100.

M. Tardif: Oui, mais...

M. Middlemiss: Si on compare cela avec la ville de Gatineau qui en a 1200...

M. Tardif: ...ce n'est pas pareil. La ville d'Aylmer est une ville jeune, formée d'une population de banlieusards qui ont quitté Hull et Gatineau et sont allés s'établir là-bas. Je m'excuse, mais...

M. Middlemiss: Je m'excuse, M. le ministre...

M. Tardif: Je retire l'appellation "banlieusard" mais je laisse "jeune". Relativement à Hull qui est un vieux tissu urbain, qui a été... Écoutez! pour avoir vécu à Hull pendant deux ans, je peux vous dire que le Vieux-Hull est complètement changé, complètement défiguré, on ne s'y reconnaît plus. Qu'il y ait à Hull des besoins beaucoup plus aigus en termes de logements, cela m'apparaît évident.

Quant à Gatineau, c'est un cas différent. Gatineau est le regroupement quand même de Gatineau-Est, de Templeton et de quelques autres villes et là, c'est un peu vrai aussi qu'il y a des besoins assez considérables. Je ne saurais cependant faire une adéquation entre la taille d'une ville et ses besoins en HLM. D'autres caractéristiques sociodémographiques s'imposent. Je suis prêt, si le député avait de telles variables à me soumettre, à les regarder, mais pas uniquement la population.

M. Middlemiss: Si on regarde les 60 unités, combien il y avait de demandes, comment est la liste d'attente présentement. Si je pose la question, ce n'est pas parce que les 60 personnes qui ont demandé ont été accommodées. Je pense qu'on vous a fait une proposition dans le sens d'acheter une bâtisse existante, pour un coût de 20 000 \$

l'unité au lieu de construire quelque chose de neuf qui coûterait 40 000 \$ l'unité.

M. Tardif: Je serai très réceptif à toute suggestion qui pourrait avoir cet effet-là. Je vais regarder ici le comté de Pontiac. En 1976, du temps de l'administration que connaît bien le député de Pontiac actuel, il n'y avait aucun HLM dans le très beau comté de Pontiac. Nous avons construit un 30 logements à Aylmer, en 1978; un 15 logements à Bryson, en 1979; un 20 logements à Campbell's-Bay, en 1978; un 20 logements à Fort-Coulonge, en 1978; un 15 logements à Grand-Calumet, en 1979; un 10 logements à Aylmer, en 1983 et un autre 10 logements à Shawville, en 1983.

Tout cela pour dire que c'est un grand total de 120 logements qui sont venus s'ajouter dans le comté de Pontiac alors qu'il n'y en avait aucun.

Je veux bien que le député me dise que ce n'est pas assez, mais des efforts ont été faits.

M. Middlemiss: J'ai posé la question spécifiquement pour la ville d'Aylmer où la population est de 30 000 habitants. C'est beau de dire: Grand-Calumet... D'accord, mais quelle est la population de Bryson? Les demandes sont plus grandes dans ce secteur-là et c'est pour cela que j'ai soulevé le point.

M. Tardif: D'accord. Remarquez que je ne pense pas que les personnes âgées de Grand-Calumet envisagent beaucoup comme avenir d'aller terminer leur carrière à Aylmer. Pour eux autres, la ville qu'ils connaissent, celle où ils sont nés, où ils ont des racines, c'est Grand-Calumet et ils voudraient avoir une petite résidence pas trop loin de Grand-Calumet.

M. Middlemiss: Je ne me suis pas opposé à cela. Je vous dis qu'il y a des gens d'Aylmer aussi qui voudraient demeurer à Aylmer.

M. Tardif: Oui.

M. Middlemiss: C'est exactement cela. Il y a seulement 30 unités. Je vous ai même donné crédit pour 30 de plus.

M. Tardif: Je prends note de la demande du député de Pontiac pour toute prochaine programmation.

M. Boucher: Mme la Présidente, n'est-il pas vrai qu'à un certain moment donné, la Société d'habitation du Québec avait comme règle que le nombre de HLM était conditionné par 1% de la population?

M. Tardif: C'était la règle un peu

grossière que nous utilisons lorsque nous n'avions pas de données statistiques tellement plus raffinées, de sorte que ce n'était pas un idéal à atteindre. Mais à défaut de toute autre règle, nous disons: Dans une municipalité de 30 000 de population normale, dûment constituée avec des couches de population de tous âges et non pas de jeunes ménages dans la force de l'âge, comme c'est le cas à Aylmer, nous pouvions utiliser un tel indice, mais, depuis ce temps, on s'est pas mal raffiné et on peut utiliser d'autres critères que la population, strictement.

M. Middlemiss: Je ne voudrais pas accuser le gouvernement d'avoir fait la préférence, mais si on se souvient bien, la ville de Hull, les comtés de Hull et de Papineau, avant 1981, étaient du côté ministériel.

M. Tardif: Un instant! On peut vous donner les dates. On peut vérifier.

Une voix: C'est un hasard.

M. Tardif: Mme la Présidente, je m'excuse, je ne peux pas ne pas relever cela. Dans la ville de Hull, il y a 1400 HLM réalisés ou en voie de réalisation. Un projet de 125 logements a été réalisé en 1969. Donc, du temps de M. Oswald Parent. Un autre projet de 124 logements en 1969; donc, du temps de M. Oswald Parent; un autre projet de 60 logements sur la rue Turpin, en 1969, également du temps de M. Oswald Parent; un autre en 1969 de 125 logements sur la rue Théodore-Lambert. Un en 1970, un en 1972, un en 1973, un en 1975, un en 1976. On va vous le donner, celui-là. Et alors là, on commence en 1977, si bien que, si je fais le calcul grosso modo, je dirais que les deux tiers des logements ont été accordés par M. Oswald Parent du temps où il était là, pour la ville de Hull.

M. Middlemiss: Seulement une dernière question.

M. Tardif: Cela dit, je pense que Hull, malgré tout, aurait des besoins plus grands qu'Aylmer, en toute objectivité.

M. Middlemiss: Gatineau aussi.

M. Tardif: Pardon?

M. Middlemiss: Gatineau aussi.

M. Tardif: Gatineau également. Je suis prêt à en convenir.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Une autre petite question?

M. Middlemiss: Oui. Dans le domaine de Corvée-habitation, pourrait-on savoir le nombre de personnes qui ont bénéficié des 3000 \$ et celles qui ont bénéficié des 2000 \$?

M. Tardif: Mme la Présidente, il y a présentement 23 000 personnes qui ont réclamé quelque chose, dans le cadre de corvée, à la phase 1 seulement des taux d'intérêt. Quant à la phase 2, la phase 3 ou même la phase 4, je ne peux pas vous le dire à ce moment-ci. Ce que je puis vous dire, c'est que les demandes nous parviennent avec énormément de retard. Il faut comprendre pourquoi cela se produit ainsi. Prenons un citoyen qui a fait une offre d'achat sur une maison dont il n'a vu que les plans et qui fait cette offre à condition qu'il obtienne du financement de sa caisse populaire. Les papiers sont signés, mais bref, finalement, l'acte hypothécaire n'est rédigé que dans les quelques jours avant qu'il en prenne possession et il faut son premier paiement hypothécaire dans le mois qui suit la date où il occupe l'immeuble. Très souvent, ce n'est qu'après tout cela que nous recevons la demande de réclamation. Donc, cela nous arrive avec énormément de retard. Je n'ai pas ici la façon dont se décomposent les 23 000 demandes entrées. Je vous dis que cela nous arrive avec beaucoup de retard et même si j'avais la décomposition...

M. Middlemiss: Il y en a 23 000. Nous, on parle de 53 000 depuis le début de Corvée-habitation, mais il y en a 23 000.

M. Tardif: 23 000 demandes entrées à la Société d'habitation du Québec, mais comme je vous le dis, cela se fait après tout le processus d'approbation par les caisses populaires, par les institutions financières participantes, de sorte que cela entre avec énormément de retard.

M. Middlemiss: Êtes-vous d'accord avec le chiffre disant qu'au Québec il y a 16 500 personnes qui ont bénéficié des 3000 \$ de la Société canadienne d'hypothèques et de logement?

M. Tardif: C'est possible, oui, mais attention. Les 3000 \$ du gouvernement fédéral, Mme la Présidente, s'appliquaient aussi bien aux logements usagers qu'aux logements neufs. Si tant est que les mêmes ratios s'appliquent pour ce programme de 3000 \$ du fédéral qui existait entre le neuf et l'usager que pour notre programme d'aide à l'accession à la propriété, je peux vous dire, par exemple, que pour notre programme d'aide à l'accession à la propriété qui a bénéficié à 30 000 jeunes ménages, il faut qu'il y ait un enfant de moins de douze ans et tout cela, c'est à peu près 30% dans le

neuf et 70% dans l'usager. Si le même ratio existait quant aux 16 000 que vous avez mentionnés, cela pourrait être 6000 dans le neuf et 10 000 dans l'usager. Là je ne peux qu'extrapoler si le même phénomène existait.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): M. le député de Shefford.

M. Paré: J'aurais juste une petite question rapide parce que je suis arrivé en retard et si vous y avez répondu, vous me le direz. Je ne veux pas retarder. C'est concernant Corvée-habitation aussi. Je ne dois pas être le seul à avoir eu de la visite au bureau lundi, la CSN - construction. Là-dessus il y a des choses qui vous concernent. Vous y avez répondu? C'est ce que vous êtes en train de me dire.

M. Tardif: J'ai répondu. Il y a un communiqué de presse qui a été émis. On n'a aucun sou là-dedans. C'est entièrement les crédits qui vont être votés par l'Assemblée nationale. D'ailleurs, la CSN-construction, comme je l'ai mentionné, siège au conseil d'administration de Corvée-habitation. Elle n'a pas eu à s'opposer à cela, parce que cela n'a jamais été déposé sur la table de Corvée-habitation.

M. Paré: Je n'ai pas de question.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): M. le député de Jeanne-Mance.

M. Bissonnet: Mme la Présidente, M. le ministre, mes questions ont trait au programme Equerre. Dans le dépliant qui est publié par la Société d'habitation, on dit: Quels sont les travaux qui sont admissibles? Les travaux destinés à réparer des éléments importants d'un logement. Si on regarde la liste des travaux non admissibles, je m'arrête à un point, enlèvement de la mousse isolante d'urée-formol (MIUF). Je constate que ce sont des travaux importants dans un logement.

M. Tardif: Par ailleurs, subventionnés par un programme.

M. Bissonnet: Je sais qu'ils sont subventionnés au fédéral pour 5000 \$, mais quand cela coûte 18 000 \$ pour faire enlever cette MIUF et la remplacer, je pense que c'est une dépense extrêmement importante et qu'il y a beaucoup de propriétaires qui n'ont pas les moyens de faire cela. Ce n'est pas mon rôle de dire ici si c'est la faute d'Ottawa ou de Québec. Je regarde cela d'une façon très juste. Mme la Présidente, je demanderais au député de ne pas m'interrompre. Je ne l'ai pas interrompu et je ne veux pas qu'il m'interrompe, s'il vous plaît. M. le ministre, pourquoi ne pas

admettre ces travaux dans ce programme Equerre? Je vous donne un exemple. Cela coûte 18 000 \$ et il y en a encore beaucoup qui ne font pas les réparations parce qu'ils n'ont pas les moyens de le faire. Première question.

Dans le programme Equerre, si je me fie aux statistiques de la municipalité de Saint-Léonard dont les deux tiers sont dans mon comté, au niveau des bungalows, je n'ai pas les chiffres pour l'année, je ne peux pas vous dire combien il y en a avant 1970 ou après 1970, mais je veux vous donner tous les bungalows, les duplex, etc. Il y a 2053 bungalows. Il y en a 661 qui peuvent faire une demande conformément au programme Equerre, soit 32%. Dans les duplex, 2791 sont dans la municipalité de Saint-Léonard. Il y a seulement 34 propriétaires de duplex qui sont admissibles à une demande. C'est possiblement 34, peut-être qu'il n'y en a pas 34. Évidemment, il y a environ une dizaine, une quinzaine de propriétés qui sont après 1968 qui ne le pourraient pas. Admettons que ce sont toutes des maisons qui sont construites avant 1970. Les triplex, 1485, 16 propriétaires de triplex peuvent faire une demande selon le programme Equerre. Les quadruplex, les quintuplex, il n'y en a pas qui peuvent faire des demandes, à cause des critères d'admissibilité en ce qui a trait à la valeur de l'évaluation, parce que le facteur de rendement dans la municipalité de Saint-Léonard est de 1,11. Ma question est celle-ci. Les montants qui ont été fixés... je sais que, dans la ville de Laval, le cas se retrouve en grand nombre, beaucoup de personnes ne pourront pas faire de demande. Il y en a beaucoup qui remplissent les demandes, mais qui vont découvrir qu'ils ne sont pas admissibles parce que leur évaluation est supérieure au montant prévu dans ce programme.

(17 h 45)
Sur quels critères a-t-on fixé le montant de 60 000 \$ pour une maison unifamiliale, 70 000 \$ pour un duplex, 80 000 \$ pour un triplex et ainsi de suite? Sur quels critères vous êtes-vous basés pour arriver... Parce que le programme est justifié par l'évaluation municipale et non pas compte tenu de la valeur des terrains. Je vais vous donner un exemple. Dans la municipalité de Saint-Léonard, une propriété est évaluée à 52 000 \$ et le terrain à 22 000 \$, soit 40% de la valeur de la propriété. Donc, si vous avez un duplex ordinaire qui a de la MIUF, vous ne pouvez pas faire aucune autre réparation, selon ce programme. La question que je me pose: Sur quels critères vous basez-vous pour les montants de 60 000 \$, 70 000 \$, 80 000 \$, 90 000 \$ et 100 000 \$?

M. Tardif: Mme la Présidente, deux questions, deux réponses. La MIUF, d'abord.

La MIUF, je n'hésite pas à le dire, est une responsabilité de celui qui a approuvé ce matériel, le gouvernement fédéral. Jamais le gouvernement du Québec n'a voulu intervenir au niveau de la remise en état des logements. Nous avons dit: Nous allons traiter les gens du point de vue médical, du point de vue de la santé; nous allons même leur fournir l'hébergement temporaire avec le programme de supplément au loyer pour les reloger en attendant, mais certainement pas assumer les coûts de réfection. En plus de cela, nous assumons les coûts des causes types devant les tribunaux, présentement. Donc, soins médicaux, examens épidémiologiques même, mise sur pied d'un conseil de médecins en vue de faciliter le dépistage des cas-problèmes; deuxièmement, relogement des gens; et, troisièmement, frais judiciaires assumés pour les causes types, qui sont assumés par l'Office de la protection du consommateur.

Pour la deuxième partie, dans le cadre de Equerre, quant à la valeur foncière. Nous avons pris les valeurs foncières telles que révélées par les rôles d'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal, de la Communauté urbaine de Québec et d'un certain nombre d'autres chiffres fournis par la Chambre d'immeubles quant au volume des transactions réellement effectuées.

Puisque le député à qui je parlais hier au téléphone, m'avait déjà fait part d'une partie de sa question, j'ai fait faire un relevé des constructions dans la ville de Saint-Léonard, donc l'année de construction des maisons. Or, on constate que c'est quand même presque 52% ou 53% des maisons à Saint-Léonard qui ont été construites avant 1970 et que le reste a été construit après cette période; si bien que son pourcentage de 32% d'unifamiliales admissibles, si tant est que cela représente un bassin non pas de 100% mais de 50%, en réalité, le taux de couverture est d'à peu près 64%. Je conviens que du côté des duplex, la situation est peut-être un peu plus limitative. Je dois dire ceci: Lorsque ce programme Equerre a été lancé, nous savions pertinemment quel allait être l'achalandage parce qu'il y avait eu du fédéral le PCRM, Programme canadien de restauration des maisons. Il y a des gens d'ailleurs qui avaient suggéré qu'on appelle notre programme le PQRM, Programme québécois de restauration des maisons, on a choisi une autre appellation.

Mais nous avons un budget limité, 100 000 logements, 20 000 par année. J'avais le choix entre l'ouvrir très large et causer énormément de frustration de la part de gens qui se seraient vu refuser ou l'ouvrir de façon plus restreinte, au départ, la première année, et, après cela, l'élargir graduellement. On a choisi cette option. Si bien qu'il y a de fortes chances que les 34

maisons de moins de 70 000 \$ à Saint-Léonard soient celles qui en aient le plus besoin et qu'elles soient traitées en premier lieu. Mais je suis tout à fait réceptif...

M. Bissonnet: Vous ne me convainquez pas.

M. Tardif: Ce que je veux dire au député de Jeanne-Mance, c'est que je suis tout à fait disposé, parmi les critères qui seront peut-être les premiers reconsidérés dans la définition de nouveaux paramètres, à regarder celui-là, peut-être particulièrement pour la Communauté urbaine de Montréal, parce que le problème n'est pas le même ailleurs sur le territoire québécois.

M. Bissonnet: Non, je ne dis pas que le problème est...

M. Tardif: Non, d'accord.

M. Bissonnet: ...global, mais il l'est dans les municipalités de banlieue. Il y a aussi le secteur d'Ahuntsic, dans votre secteur.

M. Tardif: Oui, oui.

M. Bissonnet: Dans ce coin-là, c'est le même problème.

M. Tardif: J'en suis bien conscient.

M. Bissonnet: Il y a une autre chose. On pense aux citoyens, lorsqu'on parle des barèmes reliés à l'évaluation de la maison. Vous avez des gens, particulièrement ceux qui pourraient être touchés par rapport aux duplex et aux triplex que j'ai mentionnés, qui retirent leur pension depuis cinq, six, sept ans et leurs salaires diminuent. Vous comprenez, ils diminuent tout le temps. Ils n'augmentent pas. Leurs taxes augmentent. Par contre, on les assimile, pour les octrois de subvention, non pas à leurs revenus, mais à l'évaluation de leur propriété. Quand on examine la philosophie de la social-démocratie - ce qu'on a toujours prêché - on se dirige vers la droite. Mais je pense qu'il y a beaucoup de personnes qui ont des difficultés, qui sont des retraitées et qui sont obligées aujourd'hui de vendre leur maison pour aller vivre - parce qu'elles ne peuvent pas payer les réparations - dans des résidences. C'est la raison pour laquelle on a eu des questions là-dessus, ce matin. C'est un des facteurs pour lesquels ils veulent vendre leur maison.

Donc, avec ce programme, pour ceux qui vivent dans des duplex, en tout cas, on les élimine tous dans ce secteur. Dans le cas des quintuplex, le gouvernement a donné des subventions de taxes aux propriétaires de maisons unifamiliales, de duplex ou de triplex

dans les municipalités, mais les quintuplex existent aussi, M. le ministre.

M. Tardif: Oui, cela existe.

M. Bissonnet: La ville de Saint-Léonard a été construite, et sa population est importante, en immeubles quintuplex. Actuellement, le prix du terrain est de 10 \$ le pied carré.

M. Tardif: Le prix moyen des quintuplex sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, au rôle d'évaluation de la communauté, 80 317 \$. Nous autres...

M. Bissonnet: Non, non. Écoutez, c'est une... M. le ministre...

M. Tardif: Le prix moyen de tous les quintuplex est 80 317 \$, quel que soit l'âge.

M. Bissonnet: Le prix moyen des quintuplex sur toute l'île est sûrement de 80 000 \$, mais un quintuplex à Montréal, par exemple, sur la rue Mont-Royal et un quintuplex à Saint-Léonard ne se vendent pas le même prix. Ce que je veux vous dire, c'est que les quintuplex sont des maisons unifamiliales avec quatre logements, depuis 1968, disons. Dans la ville de La Salle aussi, puisque ce sont deux municipalités où on construit comme cela. Dans la construction, on a développé dans ces deux municipalités le phénomène du quintuplex. Mais ces gens n'ont pas été favorisés dans la diminution des taxes foncières. On a permis aux municipalités de donner des réductions de taxes aux propriétaires de maisons unifamiliales, duplex et triplex. Ainsi, ces gens ont déjà été augmentés. Dans ce programme, on les touche encore davantage parce qu'un quintuplex à 100 000 \$, dans la ville de Saint-Léonard, c'est rare, parce qu'ils sont tous évalués entre 130 000 \$ et 160 000 \$.

À titre de député, il est certain que je vais informer mes concitoyens qu'à ce programme, même si vous en faisiez toute la publicité dans notre région, on sait bien que personne n'y serait admissible, sauf ceux qui sont propriétaires de bungalow.

M. Tardif: J'ai mentionné que je prenais note de cela...

M. Bissonnet: Vous allez en prendre note.

M. Tardif: Si, parmi les premiers paramètres qui devront être réévalués, territorialement en tout cas, celui de la valeur foncière en est un, je pense que le territoire de la communauté urbaine serait aussi un endroit prioritaire.

Maintenant, comme je l'ai dit, la valeur moyenne des quintuplex sur le territoire de la communauté, au rôle d'évaluation tel que la communauté nous l'a fourni, est de 80 000 \$. Je suis tout à fait conscient qu'il peut y avoir là des problèmes puisqu'il s'agit d'un mode de logement assez particulier dans ce secteur, mais je pense que pour de telles valeurs, il s'agit d'immeubles relativement récents...

M. Bissonnet: Non, il y a plusieurs immeubles d'avant 1970.

M. Tardif: Bon. Alors, j'en prends note.

M. Bissonnet: Avant 1970, la ville de Saint-Léonard avait une population de 75 000 habitants. Maintenant, c'est une population de 85 000 habitants.

M. Tardif: J'en prends note et je suis bien sensible à cela. D'autant plus que cela m'est venu d'autres sources également.

M. Bissonnet: On surveille cela.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): D'autres questions, M. le député de Jeanne-Mance.

M. Bissonnet: Pour le moment, je n'en ai pas d'autres.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): M. le député de Saint-Hyacinthe a demandé la parole pour une courte question.

M. Dupré: Quelques courtes questions. Je vais essayer d'être bref.

Le ministre est certainement au courant et il connaît ma réticence ou mon désaccord envers le mode de HLM qu'on a présentement. Je me demande si, depuis les dernières interventions que j'ai faites, il y a eu des modifications dans l'orientation sur les dimensions et le but visé. On sait que les listes s'allongent d'année en année. Ce sont presque des promesses qu'on fait d'avance à savoir qu'un jour toutes les personnes âgées ayant quelque difficulté demeureront dans des HLM.

Je me demande, dans un premier temps, si on a eu des discussions avec le gouvernement fédéral pour employer plus adéquatement ces montants afin d'aider plus de gens et non pas... On sait qu'à certains endroits il nous coûte 500 \$ par mois pour loger certaines familles ou certains couples. Je pense que l'argent pourrait être mieux redistribué, car dans certaines villes on aidera 15, 20 ou 25 personnes au cours d'une année et les listes s'allongent. De ce côté, déjà des discussions avaient été entamées. Je me demande si, avec le gouvernement fédéral, il y a des discussions pour qu'on

puisse disposer à notre manière de cet argent, selon nos convenances.

Je poserai mes trois questions et vous y répondrez en même temps. Voici ma deuxième question. Les modèles de logements HLM qui se bâtissent dans certaines villes sont-ils ou pourraient-ils être employés ailleurs, je parle des plans et devis? Il semble que ce ne soient jamais les mêmes plans ou presque jamais les mêmes devis. Un HLM bâti dans le comté de Rousseau ne pourrait-il pas être satisfaisant pour le comté de Laval ou ailleurs ou est-ce toujours à refaire?

M. Tardif: Deux choses. Quant à l'hypothèse d'utiliser l'argent, les 50% que contribue le gouvernement fédéral dans le financement des HLM, à notre guise, je dois dire que je suis tout à fait d'accord avec cela. Déjà, un certain nombre de réunions ministérielles, donc interprovinciales ou fédérales-provinciales, ont évoqué l'hypothèse de transfert de points d'impôts du gouvernement fédéral vers les provinces pour leur permettre d'agir dans le domaine de l'habitation comme elles le voudraient. Cela remonte à cinq, six ou sept ans et il n'y a jamais eu d'accord de la part du gouvernement fédéral pour transférer des points d'impôts et dire aux provinces: Arrangez-vous donc comme vous le pensez dans le domaine de la politique d'habitation, de sorte que je pourrais bien revenir à la charge; cette année, j'apprends que j'ai une enveloppe de 2700 logements.

Cette enveloppe de 2700 logements, on essaiera de la réaliser dans les endroits les plus prioritaires. Nous pensions que le dernier discours sur le budget fédéral allait nous annoncer que le gouvernement fédéral allait s'impliquer dans le domaine de l'allocation logements, formule plus souple qui permet de rejoindre plus de gens, mais il n'y avait rien dans le discours sur le budget là-dessus. J'en ai parlé à M. LeBlanc quand il est venu à Québec quelque temps après et il m'a dit: Non, effectivement, c'est à l'étude, nous avons un dossier là-dessus, mais, pour l'instant, on constate que quatre provinces sur dix ont un programme d'allocation logements qui fonctionne bien. On craint que, si on en introduit un, les provinces vont se retirer. Je lui ai dit: Écoutez, on pourrait s'asseoir et en parler. Il a dit: De toute façon, il ne sert à rien d'en parler, car je n'ai pas plus de crédits pour l'instant.

Quant aux économies qui pourraient être réalisées en faisant de la répétition, effectivement, nous procédons à de la répétition et ce, sur une large échelle. Je peux vous dire que nous procédons régulièrement à des demandes auprès de Rosalie, l'ordinateur, qui nous sort les noms des professionnels, ingénieurs, architectes et autres. Généralement, c'est pour les amener

à réaliser des prototypes qui pourront être réalisés à d'autres endroits. La formule est non seulement essayée, elle est même en pratique et c'est celle qui prévaut pour l'ensemble de nos logements présentement, au grand dam, d'ailleurs, de l'Ordre des architectes qui aimerait mieux que l'on innove à chaque fois.

M. Dupré: Dans l'orientation, on sait qu'à un moment donné c'était des cinq ou des cinq et demi. C'est important de savoir quelle sorte de logements vous construisez, quelle sorte de personnes les habitent.

M. Tardif: Nous produisons essentiellement deux types de logements: pour personnes âgées et pour familles. Pour personnes âgées, c'est une chambre, à la limite... 80% comprennent une chambre à coucher; 20%, deux chambres à coucher. Dans le cas des logements pour familles, il s'agit généralement de deux ou trois chambres à coucher, car on n'a plus les familles qu'on avait.

M. Dupré: En terminant, pourriez-vous me dire le mode de financement exact qui prévaut actuellement? Est-ce 50%, 40%, 10%?

(18 heures)

M. Tardif: Je vais essayer de faire cela brièvement, mais c'est compliqué, Mme la Présidente. Alors, je vais essayer de résumer en trois minutes; faites-moi signe au bout de trois minutes.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): D'abord, la première des choses, je m'excuse de vous interrompre, M. le ministre, est-ce qu'il y a consentement de la part des membres de la commission pour que nous poursuivions nos travaux encore une demi-heure, jusqu'à 18 h 30?

Une voix: D'accord.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): D'accord. Allez-y.

M. Tardif: Très brièvement, les accords qui régissent la construction des HLM dans toutes les provinces sont basés sur une participation 50-50. Il fut une époque où le fédéral nous prêtait l'argent au taux courant. Bon, on louait les logements et l'écart entre les loyers perçus et ce qu'il en coûtait pour rembourser capital, intérêts, taxes, assurances, chauffage, opération et tout cela, on le partageait 50-50. Et au Québec, comme nous permettons aux municipalités de nous taxer sur tous nos immeubles, y compris les HLM, celles-ci contribuent à 10% du coût. Par exemple, l'année dernière, les 10%, auxquels les municipalités ont contribué, représentent 15 000 000 \$ mais elles ont

perçu de l'État québécois 33 400 000 \$ en taxes foncières sur les HLM, de sorte que ce n'est pas une proposition perdante pour les municipalités.

Mais je reviens au partage de 50-50, en gros, pour dire que le fédéral a décidé de ne plus prêter et de ne plus financer sur cette base le déficit d'exploitation, à la place, il prête ou il garantit des taux hypothécaires réduits à 1% ou 2%. Donc, il bonifie les taux d'intérêt, exactement comme il l'a fait pour les coop et les OSBL.

Cependant, voici ce qu'il dit: Les provinces, vous devrez assumer la totalité du déficit d'exploitation. Cependant, si au bout de 35 ans - qui est le financement d'un immeuble - cela doit évaluer 50-50, sa contribution n'est plus au déficit d'exploitation mais bien en rabatement du taux d'intérêt. Les provinces ont dit, le Québec en tête: On se fait avoir. Le fédéral dit: Non, c'est nous qui allons payer plus. En forte hausse des taux d'intérêt, c'est vrai que sa contribution peut être, momentanément, plus élevée; mais nous disons: Les déficits d'exploitation, les coûts énergétiques et autres progressent plus vite. Alors, ce qu'il répond à cela: C'est très simple, les provinces, réduisez votre déficit dans les HLM en contingentant et en allant choisir des gens à faible revenu, à moyen revenu et à revenu supérieur. Voyons donc! On va construire un immeuble de 100 logements, à Saint-Hyacinthe, pour personnes âgées et on va dire: Pour que notre déficit ne soit pas trop élevé, il faut qu'on contingente, il faut qu'on ait 25% de faible revenu... Pardon?

M. Dupré: ...mais à la place, vous bâtissez cela.

M. Tardif: Ce serait la façon de réduire le déficit au sens du fédéral pour en arriver à une cotisation moins grande des provinces. Ce que je dois dire là-dessus, c'est que, en gros, de toute façon, le calcul va nous amener à ce partage à peu près égal, peu importe la formule.

M. Dupré: Cela demeure la propriété de la province, par la suite.

M. Tardif: Pardon?

M. Dupré: Les HLM demeurent...

M. Tardif: Ils le sont dès le début. C'est nous qui sommes propriétaires et qui les bâtissons.

M. Dupré: Jusqu'à la fin.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Sur ce point...

M. Dupré: Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Merci. Sur ce point particulier, M. le ministre, ce sont pour les charges qui découlent de l'administration et du maintien des HLM. Quant à la construction elle-même des HLM, comment se fait le partage de la construction entre les trois?

M. Tardif: C'est entièrement bâti par la Société d'habitation du Québec.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Oui.

M. Tardif: Ou, à Montréal, par son mandataire, qui est la ville...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Oui.

M. Tardif: ...mais nous le construisons. Et la Société canadienne d'hypothèques et de logement prête ou garantit...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): D'accord.

M. Tardif: ...un emprunt hypothécaire.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Parfait.

M. Tardif: Et c'est lorsque nous devons rembourser capital, intérêts, taxes...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): D'accord.

M. Tardif: ...que notre part est versée.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Parfait, je vous remercie.

Une voix: Donc 50-50.

M. Tardif: C'est à 50-50.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Avant vous, je regrette, le député de Rousseau m'a dit qu'il serait très court. Je voudrais juste vous faire remarquer qu'il nous reste cinq programmes.

M. Bissonnet: Juste une question, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Oui.

M. Bissonnet: Je m'excuse auprès de mon collègue. Disons que je ne peux pas le dire, mais est-ce qu'il reste du temps en banque, ou pourrait-on revenir...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Oui...

M. Bissonnet: ...à une autre occasion pour...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): ...il nous resterait 58 minutes en banque. En tout cas, on va continuer jusqu'à 18 h 30 et il va nous rester 30 minutes.

M. Bissonnet: D'accord.

Une voix: Vous poserez vos questions en Chambre.

M. Blouin: Alors, Mme la Présidente, vous pouvez être assurée de ma...

Une voix: On ne vous appellera pas la veille, dans ce cas-là.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): M. le député de Rousseau.

M. Blouin: ...collaboration puisque, comme je n'étais pas sûr de poser une question au ministre, je l'ai refilée au député de Saint-Hyacinthe et c'est la dernière question à laquelle le ministre a répondu.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Merci, M. le député. M. le député de Richelieu.

M. Martel: Mme la Présidente, je vous remercie. Est-ce que vous avez révisé, M. le ministre, l'évaluation foncière des HLM? Vous savez que plusieurs municipalités ont été très surprises de constater qu'on mettait en cause l'évaluation foncière, du moins dans le comté de Richelieu et dans presque toutes les municipalités.

M. Tardif: J'ai dit tantôt que la facture de taxes foncières, payée par mon ministère pour les HLM que nous avons, est de 33 400 000 \$, pour cette année.

Une voix: Avez-vous payé vos comptes?

M. Tardif: Pardon?

Une voix: Est-ce que c'est payé?

M. Tardif: Ah! Ils sont payés. Or, vous comprendrez qu'un des éléments de la réforme sur la fiscalité municipale vise à faire en sorte que l'État québécois se comporte comme un bon contribuable dans les municipalités, mais, en contrepartie, il a les mêmes droits que tout contribuable, c'est-à-dire d'en appeler sur une évaluation foncière trop élevée.

Or, nous nous trouvons devant la situation où certaines municipalités ont évalué généreusement nos HLM. Un HLM construit, il y a trois ans, au coût d'environ 40 000 \$ le logement, donc, 400 000 \$ pour dix logements, trois ans plus tard, a été évalué dans une municipalité donnée à 107 861 \$. Ce n'est pas à Montréal. Ce

n'est pas sur le territoire de la communauté urbaine. C'est dans un petit village pas très loin d'ici.

Une voix: Nommez-le.

M. Tardif: Vous comprendrez que payer un compte de taxes de 107 000 \$ du logement, non pas pour tout l'immeuble, pour des logements de 40 000 \$, construits il y a trois ans, il y a quelqu'un qui a le crayon fort. On a décidé d'en appeler. Nous en appelons devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière. Il y a des tractations entre des services d'évaluation et nos gens pour revoir toute cette question lorsqu'il y a, enfin, selon nous en tout cas, surévaluation. Dans le cas de certaines municipalités du comté de Richelieu notamment, à Sorel particulièrement, on me dit qu'il y a eu une espèce d'entente à l'amiable pour revoir l'évaluation.

M. Martel: Et à Yamaska. Ce que vous soulevez est peut-être une exception où on a surévalué les bâtisses. Mais dans certains cas, lorsqu'on parle d'une bâtisse de 500 000 \$, on dit que l'évaluation n'en vaut plus maintenant que 200 000 \$, je pense qu'on exagère. Votre directive a peut-être été mal suivie par vos fonctionnaires, parce que dans les municipalités de mon comté, il n'y a personne qui avait exagéré l'évaluation de ces bâtisses. Par contre, il y a eu des contestations et des coupures draconiennes en ce qui a trait à l'évaluation foncière actuelle. D'autant plus qu'on me dit qu'un logement coûte environ 40 000 \$ et, dans plusieurs municipalités comme Yamaska, Tracy, Sorel, on en arrive à une évaluation qui donne environ 12 000 \$ par logement, je pense que ce n'est pas tenir compte de la réalité économique d'une région.

M. Tardif: Brièvement, je voudrais dire à ce sujet que toutes les règles de l'évaluation foncière sont basées sur le concept de valeur marchande, c'est-à-dire ce qu'un acheteur indépendant et libre est prêt à donner à un acheteur également libre de vendre. Ces règles, qui fixent le marché, font qu'il est relativement facile d'évaluer de petits bungalows, ou des duplex, ou même des quintuplex à Saint-Léonard, parce qu'il y en a beaucoup et qu'il s'en transige beaucoup sur le marché. Mais lorsque dans un village, formé uniquement de maisons unifamiliales, vous vous retrouvez tout à coup avec un immeuble de quinze logements, où il n'y en a pas, il n'y en a pas qui sont transigés. Quelle est la valeur attribuée à cet immeuble? Différents critères sont utilisés. Tantôt, c'est la valeur de remplacement et tantôt, ce sont les revenus qu'il rapporte.

On comprendra que, dans le cas des HLM, les revenus ne sont pas très grands.

De sorte que je veux bien qu'on s'assoie et qu'on regarde les critères utilisés, c'est une chose. Là-dessus, à la suite de ma visite dans le comté et de la rencontre avec les maires de la MRC du comté de Richelieu qui m'ont saisi de ces problèmes sur les critères d'évaluation, j'ai déjà transmis une note à la Société d'habitation du Québec.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):

J'aurais une seule question, M. le ministre. Est-ce que vous pouvez nous donner la ventilation des dépenses d'administration des HLM? Ce qui est strictement de l'administration et ce qui est de l'entretien. Comment en considérez-vous le coût de l'administration proprement dite?

M. Tardif: En 1983, Mme la Présidente, les coûts d'administration étaient de 14 816 000 \$, soit 29 \$ par logement par mois. Les frais dits d'exploitation de 43 600 000 \$, soit 86,50 \$ par logement par mois. L'entretien, je vais vous le donner par logement, c'est sans doute plus simple: 16,40 \$ par mois; amélioration et réparation, 10 \$ par mois; financement, remboursement de capital et intérêts et tout cela, 232 \$ par mois; taxes et permis municipaux, 66 \$ par mois. Quand je parlais de 34 000 000 \$ de taxes, je m'excuse, c'était 33 500 000 \$, soit 66 \$ de taxes foncières par logement par mois qui sont payés aux municipalités en moyenne et l'acquisition de biens immobiliers, donc l'équivalent de 1,65 \$ par mois, soit un total de dépenses de 223 700 000 \$ ou de 443,36 \$ par logement par mois. Cela contre des logements de 143,88 \$ par mois, en moyenne, ce qui laisse donc un écart de 299,48 \$ par mois de déficit d'exploitation qu'on se partage, comme je l'ai mentionné.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Est-ce que vous pourriez me dire si, dans d'autres provinces, il existe des habitations à loyer modique? Est-ce qu'on a envisagé l'administration au moins sur une base expérimentale de ces HLM par des compagnies privées? Parce que, comme vous en avez en Ontario - je parle des centres d'accueil qui administrent les centres d'accueil - on dit que le rendement est peut-être meilleur. Est-ce que c'est sur une base expérimentale? Est-ce que c'est quelque chose que vous avez envisagé? Est-ce que cela se fait ailleurs dans les autres provinces? C'est ma seule question. Je vous remercie.

M. Tardif: Mme la Présidente, à vrai dire, non pas à des organismes ou à des individus mais, à des organismes, oui... Le fait est que nous avons un certain nombre de logements qui sont gérés par des coopératives ou encore par des organismes

sans but lucratif privés, dont les modalités de financement en vertu de l'article 56.1 sont littéralement les mêmes que les HLM. Ce qu'on peut vous dire en tout cas de prime abord, c'est que les coûts d'exploitation sont relativement les mêmes parce que, lorsqu'on voit que, sur 443 \$ par mois, il y en a 232 \$ qui vont au financement du service de la dette comme tel, ils sont soumis aux mêmes conditions du marché que nous.

Lorsque je parlais plus tôt de dépenses d'exploitation de 43 000 000 \$, la facture énergétique, coût du chauffage, représente combien sur les 43 000 000 \$ 75% à 80% du coût du chauffage. C'est dans l'ordre d'à peu près 35 000 000 \$ également le coût de la facture énergétique.

Je voudrais souligner que la gestion comme telle des HLM est faite par les offices municipaux d'habitation qui sont formés de gens qui agissent bénévolement. Il ne sont pas payés ces gens-là pour siéger au conseil d'administration des offices municipaux. Ils peuvent avoir un concierge, une personne qui s'occupe de l'entretien mais, ils agissent bénévolement, qu'ils gèrent un parc immobilier de 1 400 000 000 \$. Ils ne font pas cela contre profit. De sorte qu'au départ, s'il y avait des différences dans les coûts de réalisation, il faudrait peut-être les voir dans des normes plus astreignantes que nous nous imposons comme gouvernement.

Au point de vue de la sécurité, j'ai souvent donné cet exemple. Il y a souvent des poignées de porte dans les HLM que je n'ai pas chez moi et qui doivent avoir une résistance au feu de 45 minutes et un tas de trucs comme cela qu'on n'a pas. Enfin, personne ne pardonnerait qu'une résidence pour personnes âgées passe au feu et qu'il y ait un certain nombre d'accidents mortels.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):

D'après votre évaluation, cela ne ferait pas de différence significative que ce soit administré privéement ou par...

M. Tardif: Non, Mme la Présidente, à partir du moment où il s'agit d'immeubles neufs construits dans les conditions actuelles. Mais, il y a eu des suggestions autour de la table à savoir pourquoi vous n'achetez pas des immeubles usagés. C'est ce que l'on regarde, c'est ce que l'on examine.

Si on sait que le coût moyen d'un logement à Montréal, sur le territoire de l'île de Montréal - n'en déplaie au député de Jeanne-Mance - pour des immeubles entre quatre et douze logements, le prix moyen transigé l'année passée, selon la Chambre d'immeuble de Montréal, s'établit à peu près à 20 000 \$ du logement, soit un cinq logements, 100 000 \$, prix moyen; un six logements 120 000 \$, si on parle de

20 000 \$ du logement contre des coûts de réalisation de 40 000 \$ ou 42 000 \$, c'est sûr que le reste est à l'avenant et que les dépenses comme telles, aussi bien le financement que tout le reste, quoique pour la facture de l'énergétique, on peut penser qu'à un moment donné ce sera peut-être plus cher, car ce sont parfois des maisons moins bien isolées, on pourrait songer à des coûts moindres. C'est une hypothèse que nous explorons présentement.

(18 h 15)
La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Merci, M. le ministre. J'aimerais proposer - à moins qu'il y ait d'autres questions - aux membres de la commission que nous adoptions chacun des éléments du programme 2. Élément 1?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):
Adopté. Élément 2?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):
Adopté. Élément 3?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):
Adopté. Élément 4?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):
Adopté. Élément 5?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):
Adopté. Élément 6?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):
Adopté. Est-ce que l'ensemble du programme 2 est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux):
Adopté. Nous passons au programme 5. Y a-t-il des questions? On est rendu au programme 5. C'étaient les programmes 1, 2, 5 et 6 et on revenait aux programmes 3 et 4.

M. Tardif: Merci aux représentants de la Société d'habitation du Québec qui nous ont fourni toute la documentation.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Je vous remercie, messieurs. Vous n'avez pas beaucoup de dames à la société. J'ai dit:

Merci, messieurs; je remarque que vous n'avez pas beaucoup de dames à la Société d'habitation du Québec.

M. Tardif: À la Société d'habitation du Québec, ce sont elles qui font fonctionner la boîte présentement.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): C'est bien la même histoire partout. Elles ont laissé les petits à la maison. C'est toujours la même chose. C'est comme les partis politiques.

Revenons au programme 5. Y a-t-il des questions sur le programme 5, Qualification professionnelle des entrepreneurs en construction? Il n'y a pas de questions?

Une voix: Ce qui veut dire que cela va bien.

M. Tardif: Cela me fait d'autant plus plaisir qu'il s'agit là d'un organisme qui s'autofinance.

M. Bissonnet: J'aurais simplement une petite question. Vous avez mentionné tantôt, M. le ministre, que 700 employés ont été transférés...

M. Tardif: Transférés à mon ministère venant du ministère du Travail, mais c'est pour la DGI, la Direction générale de l'inspection.

M. Bissonnet: Vont-ils entrer dans cette section?

M. Tardif: Non, ils entrent dans le programme 6, Sécurité dans les bâtiments et dans les lieux publics.

M. Bissonnet: Qui ne relève pas de... qui relève de...

M. Tardif: Ils ne relèvent pas encore de la RECQ et ils ne sont pas encore intégrés comme tels.

M. Bissonnet: Votre programme 6...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Si vous le permettez, on va en terminer avec le programme 5.

M. Bissonnet: ...mais, comment appelez-vous cette division à laquelle vous faites référence, la sécurité... Comment appelez-vous cela?

M. Tardif: C'est la DGI, c'est-à-dire une direction générale au sein du ministère...

M. Bissonnet: Au sein de votre ministère.

M. Tardif: ...Direction générale de l'inspection. Ce n'est pas un organisme comme la RECQ qui est une régie. D'accord?

La **Présidente (Mme Lavoie-Roux):** M. le député de Rivière-du-Loup.

M. Boucher: Est-ce cet organisme qui donne des permis à des entrepreneurs en construction?

M. Tardif: Oui.

Régie des entreprises de construction du Québec

M. Boucher: Jusqu'à quel point le service de surveillance s'exerce-t-il à partir de cet organisme pour déceler des entrepreneurs qui n'ont pas de permis et qui travaillent au noir? J'ai reçu des plaintes selon lesquelles les gens paient des permis pour devenir entrepreneurs et ils s'aperçoivent une journée que d'autres entrepreneurs travaillent à leur place; ces derniers n'ont pas de permis. On se plaint. Mais les sanctions envers ceux qui travaillent sans permis sont des amendes ridicules. Ils continuent à travailler. C'est un genre de travail au noir chez des entrepreneurs en construction.

M. Tardif: Bon. Je vais laisser M. Dufour, président de la Régie des entreprises de construction du Québec, répondre à cette question. Je voudrais simplement souligner que la Régie des entreprises de construction est l'organisme responsable de vérifier les qualifications professionnelles de toute personne qui veut entreprendre, dans le domaine de la construction au Québec, qu'il s'agisse du secteur domiciliaire, industriel ou commercial, ou qu'il s'agisse d'entrepreneurs généraux ou spécialisés. La régie s'occupe maintenant aussi de la qualification des maîtres électriciens et des maîtres plombiers qui, auparavant, étaient régis par leur propre corporation. Il y a toujours la corporation, néanmoins, mais c'est maintenant fait chez nous.

Aux entrepreneurs artisans, aux entrepreneurs de toute catégorie, au-delà de 21 000 permis sont émis annuellement. Je laisse au président le soin de dire comment il s'acquitte de cette partie qui est celle de la vérification des permis.

M. Dufour (Gaétan): Pour la vérification des permis, on a fait une entente depuis avril dernier avec l'Office de la construction du Québec pour que les inspecteurs de l'office agissent au même titre que nous autres. Ils sont à peu près 225 inspecteurs. Pour éviter de multiplier le nombre d'inspecteurs d'un organisme à l'autre et de

se marcher sur les pieds sur les chantiers de construction et, souvent, pour ne pas trouver les bonnes personnes, on a fait une entente administrative. Résultat: quelque 4300 infractions ont été acheminées à la régie. Pour permettre cette avalanche de nouveaux inspecteurs dans le champ de la construction pour la première année, on a eu une tolérance en disant au gars: Si tu te mets en ordre avec la régie, on ne te poursuivra pas. Entre nous autres, les amendes ne sont pas insignifiantes. Elles sont de 500 \$ pour les individus, de 1000 \$ pour les compagnies et, pour les récalcitrants, on fait des infractions quotidiennes. À un moment donné, cela peut devenir très pénalisant. Cela a eu comme résultat, au cours du dernier exercice financier, d'augmenter, directement à cause de ce programme, les gens qui se sont mis en règle avec la régie, de 1500 entreprises.

On estime que, pour la prochaine année, il reste à peu près 1500 à 2000 entreprises, soit des entrepreneurs artisans ou des entrepreneurs qui travaillent dans des coins un peu plus isolés, à venir se mettre en règle avec la régie. C'est à peu près le bassin qu'on avait estimé il y a deux ans, c'est-à-dire réussir à mettre 4000 entrepreneurs qui jouent toujours un peu sur le bord de la clôture à se mettre en règle. Pour faire cela, il faut vraiment la collaboration des municipalités, de l'Office de la construction et de tous ceux qui oeuvrent dans l'industrie.

M. Boucher: Est-ce que cette vérification se fait uniquement à la suite de plaintes d'entrepreneurs qui ont leur permis par rapport à d'autres qui ne l'ont pas, ou si vous faites une vérification parce que vous êtes au courant qu'un chantier fonctionne, qu'il y a un entrepreneur et que vous ne savez pas s'il a un permis ou non?

M. Dufour: La vérification, en règle générale, se fait à partir des permis de construction des municipalités. C'est la base de notre organisation de travail. Les plaintes demeurent un élément très secondaire dans la vérification des entrepreneurs. Même si on se plaint beaucoup extérieurement, avant de dénoncer ou d'être un délateur dans l'industrie, c'est une pratique très peu courante. Donc, comme organisme de contrôle, il faut vraiment s'assurer soi-même d'aller vérifier là où il y a du travail.

Il faut dire que les points les plus difficiles à retracer sont des gens, par exemple, qui vont faire de la réparation dans leur bungalow ou autres. Par ailleurs, avec un programme comme celui qu'on aura avec Equerre, il y aura un encadrement beaucoup plus serré parce qu'on saura exactement maintenant dans le marché de la rénovation, où il y a le plus de travail au noir, où les travaux se feront.

Avec la Société d'habitation du Québec, la Direction générale de l'inspection et nous à l'OCQ, on a déjà un programme préparé pour suivre de très près les travaux au niveau du programme Equerre pour s'assurer que ceux qui s'engageront dans ces travaux respectent les règles du jeu.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Y a-t-il d'autres questions? Le programme 5 est-il adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Y a-t-il des questions quant au programme 6? Je pense qu'il y aurait beaucoup de questions, M. le ministre - pour ma part j'en aurais beaucoup - mais, compte tenu du temps, je pense qu'on va les aborder d'une façon tellement superficielle que cela n'aura pas beaucoup de signification.

M. Bordeleau: Mme la Présidente...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Oui, M. le député d'Abitibi-Est.

M. Bordeleau: ...j'aurais peut-être une petite question avant de l'adopter. Par rapport aux effectifs qui font partie de la DGI, est-ce qu'on pourrait avoir une idée à savoir combien il y en a dans les régions par rapport au siège social?

M. Tardif: Oui, on m'apporte le tableau de la distribution des effectifs de la DGI par région. Effectivement, ils sont dans les principaux centres au Québec. Si on me donne deux minutes, je vais donner ce renseignement.

M. Bordeleau: En attendant, M. le ministre, quant à l'inspection des édifices publics, est-ce qu'une rotation automatique se fait, une visite annuelle ou bi-annuelle des édifices publics ou est-ce essentiellement à la suite d'une plainte?

M. Tardif: Je pense qu'il conviendrait, que le sous-ministre adjoint, responsable de cela, M. Lapointe, fasse état de ce qui se passe. Je voudrais simplement souligner, en réponse à la première question du député, que nous avons présentement des bureaux de la DGI à Québec, Montréal, Trois-Rivières, Hull, Victoriaville, Rouyn, Rimouski, Jonquière, Val-d'Or, Rivière-du-Loup, Saint-Jean, Saint-Hyacinthe, Longueuil, Sept-Îles et Sherbrooke. Je vous fais grâce des effectifs à chacun des endroits. Cet organisme est responsable de l'inspection, de l'application de la loi sur la sécurité dans le bâtiment, des cas de plomberie, d'électricité, des appareils sous pression, bref, de tout ce qui a trait à la sécurité non seulement dans le

bâtiment neuf, mais dans l'usage également. La notion de bâtiment est très étendue puisqu'elle inclut les remontées mécaniques dans les centres de ski et un tas d'autres choses, même les pistes de course, les estrades autour des vélodromes et autres pistes semblables. Donc, c'est très étendu.

Pour certains types de travaux, l'inspection est plus systématique. Pour d'autres, elle est plus par échantillonnage. Par exemple, dans le domaine de l'électricité, notamment, on procède sur une base d'échantillonnage; dans le cas de la plomberie également, selon que les municipalités ont elles-mêmes leurs propres inspecteurs en plomberie. Ce n'est donc pas un système d'inspection pléthorique couvrant l'ensemble des faits et gestes posés dans le domaine de l'habitation, fort heureusement, ou dans le domaine de la construction, mais plutôt sur une base d'échantillonnage. À moins que vous n'ayez des choses à ajouter, M. le sous-ministre...

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Oui?

M. Boucher: ...à condamner les édifices publics?

M. Tardif: Là-dessus, je dois vous apprendre que non.

M. Boucher: Il m'est arrivé de voir des écoles qui sont passablement détériorées et on a été obligé de se battre pour avoir des rapports condamnant les systèmes qui existaient dans ces écoles.

M. Tardif: Mme la Présidente, je voudrais, pour l'information de cette commission, dire que beaucoup de bâtiments au Québec, forcément, ont été construits à une autre époque selon d'autres normes et selon d'autres codes. L'application rétroactive des normes actuelles de construction aux bâtiments anciens est toujours problématique. Présentement, les codes et règlements prévoient que certaines mesures peuvent être prises presque rétroactivement, mais de plus en plus nous nous interrogeons sur ce phénomène et sur les mesures compensatoires qui pourraient être prises pour permettre à certains immeubles de pouvoir continuer de rendre les services qu'ils ont rendus sans néanmoins être obligé de les condamner, mais c'est un problème très aigu sur lequel nous nous penchons présentement.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): S'il n'y a pas d'autres questions, le programme 6 avec ses deux éléments est-il adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Maintenant, il est 18 h 30. J'aimerais

demander l'avis des membres de la commission. Il vous reste une demi-heure en banque. Il reste l'Office de la protection du consommateur. Nous n'avons pas abordé les programmes 3 et 4. Est-ce que vous souhaiteriez qu'on les adopte tout de suite ou, d'après une autre possibilité, qu'on reprenne une demi-heure qu'il reste en banque et qu'on ajoute une demi-heure, ce qui nous donnerait une heure pour examiner les programmes qui touchent la protection du consommateur?

M. Tardif: Une simple question. Sur les quatre heures et demie prévues, il reste combien de temps?

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Il reste une demi-heure.

M. Tardif: Quant à moi, si on pouvait autour d'une vingtaine de minutes liquider cela, je le préférerais de beaucoup, plutôt que de faire revenir tous les gens, si la commission était d'accord.

M. Bissonnet: Remarquez bien que, si on reprend la demi-heure, vous n'aurez probablement pas besoin des gens de la protection du consommateur. On va quand même vous poser des questions et vous nous répondrez par écrit si vous ne savez pas la réponse.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Je pense que ce n'est pas nécessaire. Je ne sais pas si tous les gens qui sont derrière vous, M. le ministre - j'imagine qu'il y en a une quinzaine ou une vingtaine - ont tous besoin de revenir la prochaine fois; mais là, j'ai l'impression qu'on va seulement faire cela pour dire qu'on le fait, à la course. D'ailleurs, il y a des gens qui ont des engagements. On a déjà dépassé d'une demi-heure. Je pense que ce serait difficile. Je pense qu'on va aviser le leader qu'il nous reste une demi-heure en banque et que...

M. Bissonnet: Remarquez bien qu'à une autre occasion, on pourra interroger le ministre sur la protection du consommateur, mais il ne sera pas nécessaire de faire venir le personnel parce que mes questions seront générales. Vous allez sûrement pouvoir y répondre.

Une voix: Vous n'êtes pas le seul.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Non. Il y en a d'autres qui ont des questions.

M. Tardif: Écoutez, je ne sais pas quelle est la procédure prévue et s'il est commun de remettre ainsi les séances d'études de crédits d'une période à l'autre par rapport à celle qui était prévue.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Est-ce qu'il y a consentement pour que nous continuions à siéger?

Une voix: Pas de consentement.

La Présidente (Mme Lavoie-Roux): Nous allons donc ajourner nos travaux sine die et nous demanderons au leader du gouvernement de nous trouver une autre demi-heure quelque part.

(Fin de la séance à 18 h 31)