

## **À propos de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)**

Organisme à but non lucratif réunissant 30 000 propriétaires et gestionnaires qui possèdent près de 500 000 logements et condos locatifs, la CORPIQ est la plus importante association à offrir des services aux propriétaires de logements et améliorer l'environnement locatif pour les propriétaires locatifs et leur clientèle, depuis plus de 40 ans. Elle dessert toutes les régions à partir de quatre bureaux.

Les propriétaires québécois procurent un logement à 1,4 million de ménages locataires et, dans sept cas sur dix, ne possèdent qu'un plex. Ils sont un maillon essentiel de l'écosystème de l'habitation et de la structure social du Québec puisqu'ils agissent souvent comme premiers intervenants face à des problèmes sociaux de plus en plus lourds

### **Introduction**

La Ville de Montréal annonce son intention d'adopter une feuille de route « Vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040 ». Une commission municipale est chargée d'étudier le projet et sollicite l'avis des partenaires et des citoyens sur le sujet à l'automne 2022. C'est donc dans cet esprit que la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) verra à s'exprimer sur les intentions municipales à cet effet. Soulignons que les bâtiments montréalais constituent pour 26% des émissions de GES (gaz à effet de serre) notamment causé par le chauffage de ceux-ci utilisant le gaz et le mazout.

À prime abord, nous sommes confrontés à une crise climatique qui est la conséquence directe de l'activité humaine et qui aura des effets importants sur notre environnement. Les perspectives de développement économique et notre qualité de vie sur la planète saura influencé par notre capacité d'agir. Aujourd'hui, on ne peut plus nier cette crise climatique et notre devoir collectif est d'amorcer des changements profonds pour limiter les effets du réchauffement climatique. Ainsi, la CORPIQ souligne que la Ville de Montréal est en symbiose avec les priorités qui devront mobiliser les sociétés de notre planète afin d'offrir aux générations futures un environnement durable et sain pour tous. Le défi est immense considérant la tâche et les objectifs à atteindre. Le présent avis n'aura donc pas pour objectif de faire à nouveau un plaidoyer en faveur pour l'action pour limiter les changements climatiques puisque nous partageons les réflexions au document consultatif en marge de la présente consultation. L'heure est à l'action et la feuille de route « Vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040 » en est un bel exemple.

### **Faciliter les travaux par une meilleure reconnaissance des investissements en immobilisation pour les propriétaires locatifs du Québec**

D'abord, nous l'avons indiqué dans notre document « 32 solutions à la crise du logement » en septembre dernier lors des consultations de la CMM sur la politique métropolitaine d'habitation, le temps nécessaire pour récupérer son investissement en rénovation dépasse généralement les 40 ans, ce qui est supérieur à la durée de vie utile des dites rénovations. Il faut se concentrer à rendre ces investissements attrayants, au contraire. Nos voisins de

l'Ontario ont eu le courage d'apporter des changements depuis quelque temps. En effet, l'Ontario détaille intelligemment les durées de vie des dépenses d'immobilisation et les intègre au processus d'augmentation du loyer. Ce n'est pas seulement une question de type de chauffage, d'autres travaux sont fondamentaux sur la question des changements climatiques comme l'isolation. Ainsi, il importe de modifier au Québec la méthode de fixation des loyers qui est peu incitative pour les investissements en immobilisation. Un véritable changement dans la culture de l'entretien des logements est nécessaire et l'efficacité énergétique devrait être la priorité.

Ainsi, les locataires ont tout intérêt à obtenir des travaux d'isolation ou de changement de type de chauffage, c'est une diminution des coûts mensuels pour un grand nombre d'entre eux. Le propriétaire, en revanche, perd de l'argent s'il effectue ce genre de rénovation dans le système actuel et il ne profite pas des avantages. Plus encore, le propriétaire peut subir les contrecoups fiscaux de la mise à niveau de son parc à cause de l'augmentation probable de la valeur de sa propriété. C'est seulement par l'aide de l'État ou par la modification du rendement que l'on obtiendra des résultats intéressants pour les locataires et les GES. Ce constat est une invitation à l'action des gouvernements pour mieux soutenir les propriétaires de logements du Québec et de Montréal.

**Recommandation 1** : Travailler de concert avec la CORPIQ, le Tribunal administratif du logement (TAL) et le gouvernement du Québec à la modification de la formule de fixation de loyer au Québec de telle sorte que les propriétaires puissent rembourser dans un délai inférieur à la durée de vie utile de leur rénovation dûment réalisée. Ce changement faciliterait le virage nécessaire pour l'atteinte de cette politique montréalaise.

### **Une politique flexible et une planification dans le temps de la consommation de l'électricité du parc locatif montréalais**

Une bonne politique publique est une politique qui donne de bons résultats. La conséquence de cette assertion somme toute évidente pour la transition des bâtiments zéro émission est cependant importante : le programme doit être suivi par l'ensemble des propriétaires pour effectivement être en mesure de réduire massivement les GES produit par les bâtiments. Pour que cela soit possible, il faut un programme qui soit flexible. Tout d'abord dans le temps : il n'est pas souhaitable de mettre un programme qu'il n'est pas techniquement possible de suivre.

Si Hydro Québec, les fournisseurs privés, les installateurs, etc. ne sont pas disponibles à la modification complète et entières du parc touché par la politique dans un court laps de temps (et ils ne le seront pas, c'est une évidence) il faut alors se donner un plan sur de nombreuses années, comprenant des étapes claires et permettant une segmentation des immeubles à modifier de telle sorte que a) le marché ne soit pas saturé, b) les coûts de la transition ne soit pas totalement rédhibitoire. Personne n'y gagnera si les objectifs sont si ambitieux que personne ne suive. La Ville de Montréal aurait tout intérêt à déterminer avec le gouvernement du Québec et Hydro Québec les capacités énergétiques de ce dernier sur les prochaines décennies, année par année, pour déterminer la possibilité de modifier massivement la consommation d'énergie à Montréal ce que fera cette politique.

**Recommandation 2 :** déterminer les capacités d'Hydro Québec et mettre en fonction en place un échancier pour les propriétaires. De même, le faire en segmentant la ville suivant des critères à déterminer et faire en sorte que la transition se fasse sur la durée pour éviter l'explosion de la demande et donc du prix des travaux.

L'aide économique doit aussi permettre vraiment la transition. Soit la Ville de Montréal imposera aux propriétaires des travaux trop chers et ils ne le feront pas à moins d'y être forcé et cela compliquera fortement l'objectif de se donner un parc locatif abordable, soit l'aide (qui évitera donc un certain transfert de coût au locataire) sera suffisante et tout le monde sera gagnant. De nombreux programmes semblent exister et il serait intéressant de travailler à soit recouper les enveloppes quand c'est possible, mais aussi de créer un guichet unique pour les propriétaires. Il semble qu'il serait plus facile de le faire au niveau provincial, mais la Ville de Montréal pourrait être un leader dans le domaine. Les aides économiques seront primordiales, mais encore faut-il les faire connaître et aider les propriétaires à adhérer à leurs critères (et donc aux objectifs de la politique et du fond d'aide). À ce titre, la multiplication des programmes rend la situation difficilement lisible pour un propriétaire non expert.

**Recommandation 3 :** Donner une aide économique aux propriétaires locatifs les incitant à effectuer les travaux pour rendre la ville carboneutre suffisamment intéressante pour préserver l'abordabilité du parc locatif montréalais.

**Recommandation 4 :** Créer un guichet unique au Québec pour a) centraliser l'information disponible sur les aides pour les propriétaires pour la rénovation et b) les aider à remplir les critères et à faire les meilleurs projets possibles pour ces subventions.

### **Conclusion :**

L'objectif d'atteindre le « zéro émission » est noble et la CORPIQ est convaincue que tout le monde, si effort de rassembler il y a, sera de la partie pour l'atteindre. Elle soumet à la Ville de Montréal qu'il pourrait y avoir des difficultés liées au fait de vouloir aller trop vite ou de le faire sans se donner les moyens financiers de ses ambitions. Nous saluons le leadership de Montréal. La CORPIQ se montre ainsi collaboratrice pour promouvoir les objectifs de cette politique en devenir. Nos recommandations se veulent positives pour atteindre la cible de l'administration municipale. Les propriétaires locatifs sont des partenaires de cette future politique.