



Écho de la colline

Journal numérique du Forum étudiant

L'avis des experts sur le projet de loi 1

Publié à 14 h 00, 2026-01-14



Ann-Frédérique Forest

Journaliste, Écho de la Colline et étudiante au Cégep de Rimouski

Hier s'est tenue la première commission du Forum étudiant 2026 concernant le projet de loi visant à limiter la spéculation immobilière et à instituer le droit à un logement convenable. Deux experts sont venus donner leur avis et ont répondu aux questions des députés afin d'identifier les angles morts à retravailler.

C'est François Des Rosiers, professeur au Département de Finance, assurance et immobilier de la Faculté des sciences de l'administration de l'Université Laval qui a ouvert le bal avec ses commentaires sur divers articles qu'il juge problématiques du projet. Il s'attarde particulièrement sur l'article 2, qui stipule que « les municipalités doivent être propriétaires de la moitié du parc immobilier destiné à la location de logements ».

Selon lui, la moitié est une proportion « largement excessive et totalement irréaliste » vu l'incapacité de l'État d'entretenir autant de logements sociaux. Il exprime que les meilleurs gestionnaires de logements sont ceux qui ont un retour de leur investissement. Leur profit dépend de la satisfaction de leurs locataires quant à l'état des lieux. Il apporte d'autres solutions qui sont plus flexibles que de la construction de nouveaux logements, comme les formats coopératifs où les locataires sont également propriétaires.

De plus, Monsieur Des Rosiers explique qu'il n'y a pas que des avantages aux logements sociaux. Il pense qu'une socialisation trop grande pourrait entraîner « des délais d'attente, une stigmatisation des clientèles subventionnées et un désengagement du secteur privé, faute d'une rentabilité suffisante. » Ce dernier désavantage revient dans ses commentaires face à l'article 3, qui mentionne l'obligation d'intégrer un pourcentage minimal de logements sociaux pour tout immeuble d'habitation comportant au moins cinq logements. Il juge ce chiffre beaucoup trop petit et propose de le remplacer par 50 unités, voire 100, pour assurer au promoteur un budget nécessaire à un bon entretien.

Il mentionne également l'existence de programmes déjà en place comme Allocations-logement, qui offre de l'argent pour arrondir les fins de mois aux ménages en difficulté. Or, cette aide est devenue désuète en vue du manque d'ajustement du montant alloué : 170\$ par mois est un montant nettement insuffisant selon l'expert. Il se questionne s'il serait plus judicieux de remanier les programmes qui existent déjà plutôt que de faire passer une loi supplémentaire.

La dernière question du deuxième groupe d'opposition demandait à l'expert s'il pensait que ce projet de loi diminuerait l'accessibilité de logements abordables.

« Comme c'est écrit là, oui », affirme François Des Rosiers. Il s'attend donc à un effet contraire : le caractère irréaliste du projet de loi actuel rend son objectif impossible.

Christine Vézina, professeure titulaire à la Faculté de droit de l'Université Laval, qui se spécialise notamment dans les injustices socio-économiques, a également assumé le rôle de témoin expert.

Elle commence par souligner l’initiative de faire du droit du logement un droit à part entière. Elle mentionne toutefois que s’il devient un droit figurant dans la *Charte des droits et des libertés de la personne*, il deviendra un droit protégé et qu’il sera obligatoire pour le gouvernement de trouver les ressources nécessaires pour l’application de ce droit. La provenance des fonds est manquante dans le projet, de même que l’échéancier de son application et les recours en cas de non-respect.

Faire du droit du logement un droit fondamental signifie également qu’il aura prépondérance sur d’autres droits en cas de conflit. Ce détail va de pair avec une des déclarations préambulaires du projet de loi : « l’opération financière constituant à tirer un profit lucratif du marché d’habitation ne constitue pas une activité économique acceptable pour le bien-être de la population et le respect du droit à un logement convenable.» Ainsi, ce droit prioriserait les personnes vulnérables plutôt que les promoteurs immobiliers.

Madame Vézina insiste sur la nécessité de recueillir des données sur l’état actuel sur le terrain et des problématique réelles des personnes vulnérables. Le rôle des élus municipaux sera crucial pour l’obtention de cette documentation qui viendra contrer la discrimination. Elle appuie monsieur Des Rosiers quant à l’importance de laisser une certaine flexibilité aux municipalités pour qu’elles puissent ajuster le tir et appliquer la loi selon les problématiques auxquelles leur population locale est confrontée.

Le ministre des Affaires municipales et de l’Habitation, Rémi Fecteau, a confié après la séance qu’il n’était pas découragé, qu’il avait beaucoup appris et que les experts « leur ont donné de nouvelles idées pour améliorer le projet de loi ».