

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

FORUM ÉTUDIANT 2026

Première session

32^e législature

PROJET DE LOI N^o 1

LOI VISANT À LIMITER LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE ET À
INSTITUER LE DROIT À UN LOGEMENT SUFFISANT

QUÉBEC

NOTES EXPLICATIVES

Le projet de loi vise à limiter la spéculation immobilière et à instituer le droit au logement comme droit positif.

Pour ce faire, il met en place des mesures destinées à réduire la spéculation immobilière, à accroître le contrôle public sur le parc locatif et à assurer une plus grande équité entre les parties au bail.

Le projet de loi prévoit notamment que les municipalités exercent un rôle accru dans la gestion et l'acquisition du parc immobilier résidentiel, notamment par un droit de préemption et par la création de zones sous pression spéculative où des restrictions particulières s'appliquent.

Il impose également l'intégration minimale de logements sociaux ou abordables dans certains projets de construction et la mise en place d'une taxe visant les terrains vacants aptes à recevoir du logement.

De plus, le projet de loi institue le Fonds d'accompagnement des municipalités, destiné à soutenir financièrement les municipalités dans la socialisation progressive de leur parc immobilier.

Il renforce également la protection des locataires en encadrant strictement les évictions, les rénovations majeures et les hausses de loyer qui en découlent.

Enfin, le projet de loi crée un registre unifié du marché locatif, administré par le Tribunal administratif du logement, afin d'assurer une meilleure transparence des loyers, des transactions immobilières et de la concentration des propriétés

Le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation est chargé de l'application de la loi.

Projet de loi n° 1

LOI VISANT À LIMITER LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE ET À INSTITUER LE DROIT À UN LOGEMENT SUFFISANT

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT que l’accessibilité à un logement suffisant est une composante inhérente aux droits fondamentaux et à la dignité humaine ;

CONSIDÉRANT que le droit à un logement suffisant offre la sécurité, la paix, la santé physique et mentale et permet aux humains de s’épanouir ;

CONSIDÉRANT que le droit à un logement suffisant figure parmi les droits fondamentaux humains, il y a lieu d’affirmer avec solennité ce droit par la présente loi afin qu’il soit garanti par la volonté collective et mieux protégé contre toute violation ;

CONSIDÉRANT que la spéculation immobilière, c’est-à-dire l’opération financière consistant 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 suffisant ;

LE FORUM ÉTUDIANT DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

OBJET ET CHAMP D’APPLICATION

1. La présente loi a pour objet la mise en œuvre de mesures pour limiter la spéculation immobilière et la marchandisation des logements afin d’assurer le droit à un logement suffisant.

Son but est d’empêcher la spéculation immobilière par la socialisation partielle du parc immobilier des municipalités régies par la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19).

L’accès à un logement suffisant est un droit reconnu.

CHAPITRE II

ENCADREMENT DE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

2. Tout projet de construction d’un immeuble d’habitation comportant au moins cinq logements doit intégrer un pourcentage minimal de logements sociaux, abordables ou alternatifs, dont le pourcentage est fixé par règlement, mais ne peut pas être inférieur à 15 %.

La délivrance d’un permis de construction est conditionnelle à la présentation d’un plan démontrant le respect de cette obligation.

Toute modification substantielle du projet ayant pour effet de réduire la proportion requise doit être préalablement approuvée par la municipalité, à défaut de quoi le permis peut être suspendu.

3. Le promoteur immobilier propriétaire d'un terrain ou d'un bâtiment vacant apte à recevoir un immeuble d'habitation est tenu de recevoir un incitatif annuel imposé par le gouvernement.

Le montant, les modalités de calcul et les conditions d'application de cet incitatif sont déterminés par règlement du ministre.

4. Le promoteur immobilier étranger propriétaire d'un terrain ou d'un bâtiment vacant apte à recevoir un immeuble d'habitation est tenu d'acquitter une taxe annuelle imposée par la municipalité et qui est versée au Fonds d'accompagnement des municipalités à l'acquisition de leur parc immobilier.

CHAPITRE III

FONDS D'ACCOMPAGNEMENT DES MUNICIPALITÉS À L'ACQUISITION DE LEUR PARC IMMOBILIER ET PROGRAMME GOUVERNEMENTAL DE SOUTIEN

5. Est institué le Fonds d'accompagnement des municipalités à l'acquisition de leur parc immobilier, lequel a pour mission de soutenir financièrement les municipalités afin de leur permettre de se conformer à la mesure prévue à l'article 1.

Une municipalité bénéficiant du Fonds doit transmettre annuellement au ministre un rapport faisant état de la progression de la socialisation de son parc immobilier.

6. Le ministre est responsable de la gestion du Fonds.

Il peut, par règlement, fixer des modalités d'application en priorisant les régions nécessitant plus d'aide dans leur projet de socialisation de leur parc immobilier.

7. Les sommes portées au crédit du Fonds peuvent être utilisées pour financer un programme destiné à encourager la reconversion d'immeubles existants en immeubles à logements sociaux, abordables ou alternatifs.

Le programme inclut :

1° une subvention couvrant jusqu'à la moitié des coûts de travaux de reconversion pour tout projet mené par une coopérative, un organisme à but non lucratif d'habitation ou la municipalité ;

2° une subvention maximale d'un tiers des coûts pour un propriétaire privé, conditionnelle à ce qu'au moins la moitié des unités créées soient des logements sociaux ou abordables.

Toute subvention accordée en vertu du présent article doit faire l'objet d'une entente écrite fixant les obligations du bénéficiaire de maintenir le caractère social ou abordable des logements pendant une période minimale de vingt ans et les recours en cas de non-respect.

8. Dans le cadre du programme financé par le Fonds, une municipalité peut mettre en place des mécanismes visant la mise en valeur et la reconversion d'immeubles commerciaux ou institutionnels inoccupés à des fins de logements sociaux, abordables ou alternatifs.

Elle peut notamment :

1° évaluer le potentiel de reconversion en immeuble d'habitation ;

2° exiger du propriétaire la présentation d'un projet de reconversion ou d'une justification démontrant l'impossibilité de procéder ;

3° imposer, le cas échéant, une contribution financière liée à la sous-utilisation de l'immeuble, versée au Fonds, ou exercer un droit d'acquisition prioritaire conformément aux règles applicables.

CHAPITRE IV

PROTECTION DES LOCATAIRES

9. Aucun locateur ne peut procéder à l'éviction de son locataire sans :

1° une justification technique validée par une inspection municipale démontrant que les rénovations exigent l'évacuation complète du logement pour des raisons de sécurité ;

2° un logement de remplacement équivalent garanti par le locateur, situé à une distance raisonnable, sans frais supplémentaires pour le locataire ;

3° une indemnisation obligatoire couvrant tous les frais de déménagement, ainsi qu'une compensation pour tous dommages occasionnés ;

10. À la suite des travaux de rénovation ayant engendré une éviction, le locateur qui souhaite mettre à nouveau le logement en location est tenu de faire une demande de fixation ou de réajustement de loyer auprès du Tribunal administratif du logement.

CHAPITRE V

ZONAGE, RECONVERSION IMMOBILIÈRE ET SOUTIEN MUNICIPAL

11. Une municipalité déclare un arrondissement comme « zone sous pression spéculative » lorsque le taux d'inoccupation des logements est inférieur à 1 %.

Dans ces zones :

1° l'acquisition d'un immeuble comportant plus de quatre logements par un propriétaire est suspendue ;

2° un prix plafond est appliqué à tous les loyers pour une période maximale de trois ans ;

3° seuls les coopératives, les organismes à but non lucratif d'habitation et la municipalité peuvent acquérir les immeubles de quatre logements et plus ;

4° toute conversion de logements qui changent sa destination est interdite, sauf sous autorisation spéciale de la municipalité ;

5° toute conversion autorisée par une municipalité doit également inclure une contribution obligatoire au Fonds, cette contribution est déterminée par règlement.

12. Une municipalité peut, par règlement de zonage, identifier des zones prioritaires de transformation résidentielle sur leur territoire afin d'autoriser du zonage mixte, lorsque la pression immobilière, la rareté de logements ou la présence d'immeubles sous-utilisés le justifient.

Dans ces zones :

1° tout immeuble commercial, industriel léger, institutionnel vacant peut être reconverti en immeuble d'habitation, sous réserve des normes de salubrité et de sécurité applicables ;

2° une municipalité doit simplifier les procédures d'autorisation en offrant un guichet unique pour les projets de reconversion.

CHAPITRE VI

REGISTRE UNIFIÉ DU MARCHÉ LOCATIF

13. Est institué un registre unifié du marché locatif rassemblant l'ensemble des renseignements relatifs au parc résidentiel.

Ce registre comprend :

1° l'identification des locateurs ;

2° le nombre de logements détenus par ceux-ci ;

3° les loyers demandés, les derniers loyers exigés et la justification de l'augmentation au cours des cinq dernières années ;

4° les travaux ou améliorations susceptibles d'influencer le montant du loyer.

Le registre est administré par le Tribunal administratif du logement, qui en assure la tenue, la mise à jour, la conservation et l'accessibilité conformément aux modalités prévues par règlement du gouvernement.

Le locateur qui contrevient aux obligations de déclaration prévues au présent chapitre est passible de verser l'équivalent d'un mois de loyer au Fonds par logement manquant des informations.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSE ET FINALE

- 14.** Le ministre des Affaires municipales et de l'habitation est chargé de l'application de la présente loi.
- 15.** La présente loi entre en vigueur le 16 janvier 2026