

Le 8 juillet 2011

M. Normand Pelletier
Sous-ministre adjoint aux politiques et à la recherche
Ministère du Travail
200, Chemin Ste-Foy, 6^e étage
Québec (Québec) G1R 5S1

Par courriel : consultations@travail.gouv.qc.ca

Objet : Consultations sur le fonctionnement de l'industrie de la construction

Monsieur le Sous-ministre,

La Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ), qui regroupe un réseau de 50 000 propriétaires d'immeubles à logements, dont 12 000 sont membres en règle de notre association, désire soumettre ses préoccupations à l'équipe chargée de mener les travaux mentionnés en rubrique.

Dans notre secteur d'activité où 86 % des 350 000 immeubles locatifs que compte Québec ont de 1 à 5 logements, il est d'usage que des propriétaires choisissent d'effectuer eux-mêmes certains travaux d'entretien et de rénovation. Cette réalité peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- Les coûts d'embauche de la main-d'œuvre professionnelle sont élevés compte tenu des revenus stagnants des logements locatifs soumis à un contrôle par l'État, et compte tenu des marges bénéficiaires de plus en plus faibles pour ce type d'investissement ;
- Le gouvernement du Québec a abaissé de 77% depuis 25 ans les montants accordés aux propriétaires lors d'une fixation judiciaire de loyer relativement aux travaux majeurs ;
- Pour une troisième fois en quatre ans, le gouvernement du Québec n'accorde aucune augmentation lors d'une fixation de loyer aux propriétaires qui engagent des dépenses d'entretien dans leur immeuble ;
- Les travaux dans les immeubles à logements requièrent souvent de la main-d'œuvre pour une courte période de temps ou pour une urgence, ce qui complique la difficulté à trouver un entrepreneur intéressé à effectuer le travail ;
- La disponibilité des professionnels peut difficilement concorder avec celle des locataires qui habitent en même temps le logement où des travaux doivent être exécutés ;
- La gestion administrative des travaux lorsqu'un professionnel est embauché occasionne d'importantes contraintes pour un propriétaire de logement qui, généralement, a un emploi de jour dont il ne peut s'absenter facilement, raison pour laquelle les travaux sont faits les soirs ou les fins de semaine par lui-même ;

.../2

- La coordination de professionnels issus de différents corps de métiers peut devenir un casse-tête insoluble dans des projets de rénovation qui pourtant sont parfois de petite envergure, exposant le propriétaire à accorder une diminution temporaire de loyer au locataire qui subit les inconvénients des travaux.

Or, les propriétaires de logements sont assujettis à la *Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction* en tant qu'« employeurs ». Ils ne font pas partie des exclusions accordées aux salariés permanents (réf. Art 19.2 °). Nous soulevons donc la question suivante : quel objectif peut bien justifier que la loi assujettisse aussi les propriétaires de logements à autant de contraintes et de coûts pour entretenir leurs immeubles, à savoir recourir aux services de professionnels détenant un certificat de compétences?

Nous comprenons que, pour des raisons de sécurité, certains travaux doivent être exécutés par des professionnels qualifiés. Cependant, les propriétaires de logements ne doivent pas être empêchés, lorsqu'ils en sont capables, d'effectuer eux-mêmes certains travaux dans leurs logements : menuiserie, céramique, plancher, finition, etc.

D'ailleurs, il n'existe pas de véritable différence entre un propriétaire qui exécute des travaux dans le logement qu'il habite (réf. Art. 19.9°) et des travaux dans un logement locatif de son immeuble. En effet, dans la plupart des cas, les propriétaires sont des particuliers et non des entreprises. Ils ne tirent de leurs logements loués qu'un revenu d'appoint. En outre, un propriétaire qui effectue lui-même des travaux ne peut de toute façon ni bénéficier d'une déduction d'impôt pour son temps de main-d'œuvre et sa gestion du projet, ni voir la valeur du temps de travail être reconnue par la Régie du logement advenant une fixation de loyer.

La CORPIQ recommande donc que les propriétaires de logements ne soient plus assujettis à la *Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction* lorsqu'ils effectuent eux-mêmes, en tant que personnes physiques, des travaux d'entretien ou de rénovation dans leurs logements locatifs. Tel qu'elle est libellée présentement à cet égard, la loi ne convient tout simplement pas à la réalité québécoise.

Nous vous remercions de l'intérêt que vous et le comité porterez à la présente et vous prions d'agréer, Monsieur le Sous-ministre, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Benoit Ste-Marie
Directeur général