Coupable d'être pauvre dans une société riche

Mémoire concernant la réforme de la sécurité du revenu

Janvier 1997

RCLALQ

Regroupement
des comités logement et
associations de locataires
du Québec

Dans ce document, le masculin doit être considéré comme un genre neutre applicable aux femmes et aux hommes; sont emploi exclusif a pour seul but de faciliter la lecture.

Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec (RCLALQ)
770, rue Rachel est, Montréal (Québec) H2J 2H5 Téléphone : (514) 521-7114 Télécopieur : (514) 521-0948
Montréal, janvier 1997

Dépôt légal : ISSN 0844-1324
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

Table des matières

Préambule 5

Le logement tout un marché

Le marché locatif au québec 7
La concentration de la propriété 9
L'habitation deux poids, deux mesures 10

Les prestataires des boucs émissaires

La recherche d'un logement, une aventure périlleuse 17
La discrimination ordonnée 19
Campagne de dénigrement et sondage 20

Réactions aux livres vert 23

Nos revendications 31

Annexe 1 : Le RCLALQ c'est...
Annexe 2 : Description des programmes en habitation
Annexe 3 : Déroulement du traitement d'une demande à la Régie

Préambule

Il est évident que la réforme de la Sécurité du revenu qui nous est présentée est principalement axée sur la réinsertion à l'emploi. Pourtant, le *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec* (RCLALQ), organisme que nous représentons, a choisi pour sa part de ne traiter dans son mémoire que de l'aspect logement qui se trouve dans cette réforme. Bien que cet aspect n'occupe que trois paragraphes et ne soit traité que sous l'angle du «non-paiement de loyer», les solutions qui y sont proposées, si elles sont mises en application, seront lourdes de conséquences pour plusieurs bénéficiaires de l'aide sociale. Il nous apparaissait clairement qu'au niveau du logement, une seule voix s'était fait entendre jusqu'ici et que cette voix était celle des propriétaires. Il devenait donc primordial de vous présenter un autre point de vue sur la question et de vous démontrer que le logement n'est pas un bien de consommation comme les autres, mais au contraire, un besoin essentiel, un droit, le premier jalon qui permet à une personne de s'intégrer dans la société.

Il faut être clair, que le choix que nous avons fait de ne traiter que de logement ne veut pas dire pour autant que nous approuvons l'ensemble de la réforme proposée. Cette réforme a soulevé chez nos membres beaucoup d'indignation. C'est pourquoi le RCLALQ s'est assuré, grâce aux interrelations qui existent dans le milieu communautaire, que notre position sur l'ensemble de la réforme soit tout de même entendue par la Commission. Ainsi, d'autres voix et mémoires comme ceux de la *Coalition nationale sur la réforme de l'aide sociale* ou *la Coalition pour la survie des programmes sociaux* seront aussi porteurs de notre position sur l'ensemble de la réforme.

Le logement tout un marché

Afin de bien comprendre l'importance du logement locatif au Québec, il est nécessaire d'en saisir l'ampleur, d'en connaître sa répartition géographique et ses acteurs, mais surtout son fonctionnement.

Le marché locatif au Québec

«Le droit de l'homme à un logement suffisant, qui découle ainsi du droit à un niveau de vie suffisant, est d'une importance capitale pour la jouissance des droits économiques, sociaux et culturels.»
Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels , 21 avril 1996 par l'arrêté en conseil 1438-76.

Au Québec, le marché du logement locatif est tout à fait particulier, 1,200,000 ménages sont locataires, soit 43 % de l'ensemble des ménages québécois[1]. Montréal pour sa part, compte 75 % de locataires. Pas surprenant que l'on retrouve aussi à Montréal, 70 % des groupes logements membres du RCLALQ.

L'image du petit propriétaire-occupant qui entretient une relation étroite avec les locataires résidants dans ses logements, ne correspond plus depuis longtemps qu'à une petite minorité de propriétaires. Lorsque l'on examine les motivations des propriétaires à investir dans le marché locatif privé, on se rend compte que ces motivations sont variées. Qu'ils s'agissent d'un revenu régulier ou d'un revenu d'appoint, d'obtenir un abri fiscal ou de se constituer un fonds de retraite, d'une poursuite de visées spéculatives ou simplement d'un bien d'inventaire, il est clair que, pour tous, cela représente surtout un investissement. Puisque le marché locatif privé aime à se définir comme un secteur de l'économie où il est rentable d'investir, il serait naturel qu'il évolue sur les règles de base des affaires, à savoir que les

(1) DOCUMENT Société d'habitation du Québec, Québec, 1993

rendements dans tous les secteurs sont cycliques et que les investissements ne fournissent jamais une garantie de rendement; les bonnes périodes sont suivies de mauvaises périodes. Le marché locatif privé a donc fonctionné à la demande des propriétaires investisseurs dans un libre marché. L'application de ce principe a entraîné, beaucoup de démolitions, de transformations de logements en commerces et de conversion en copropriété. Au nom de ce principe on a privilégié la production de petits appartements, puis justifiant par le coût élevé des terrains, on a orienté la construction vers le haut-de-gamme. Dans les années 80, pendant que les salaires plafonnaient et que les emplois se faisaient rares, sous l'effet d'une poussé spéculative le prix des logements suivaient l'augmentation de la valeur de la propriété. Quant aux appartements bon marché, ils ont souvent des problèmes, d'insalubrité, d'insonorisation et d'isolation.

Dans ce libre marché, les grands logements ne vont pas nécessairement aux ménages nombreux et les logements les moins chers aux ménages les plus démunis. Résultat, le marché locatif privé est ancré dans une logique des affaires et ce malgré qu'il s'écarte de plus ne plus de la logique des besoins. Il est donc normal qu'après avoir connu dans les années 80 un boom considérable et inégalé depuis la fin de la guerre, que ce secteur se trouve actuellement dans une période plus sombre.

Le marché locatif privé doit reconnaître sa part de responsabilité dans l'appauvrissement de la population. Un appauvrissement qui va en augmentant. Cette imputabilité prend tout son poids à l'heure où nombre de décisions politiques (restrictions à l'aide juridique) et administratives (fermetures de bureaux à la Régie du logement, hausse des frais judiciaires) visent à lever tout contrôle réglementant le marché locatif tout en sabrant allègrement dans les acquis sociaux.

Vivre sous le seuil de la pauvreté au Québec, signifie rencontrer de sérieuses difficultés à satisfaire les besoins les plus élémentaires. L'un de ces besoins, se loger, n'est pas étranger à la détérioration de la situation financière des ménages québécois.

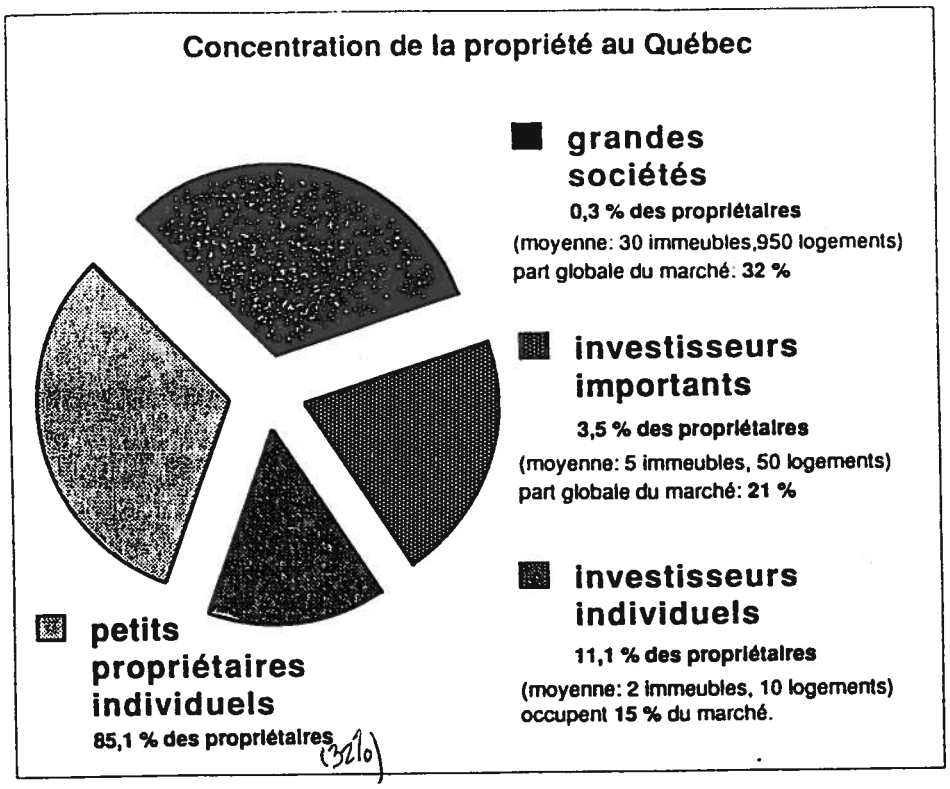
La concentration de la propriété

«Les politiques et la législation ne devraient pas, en l'occurrence, être conçues de façon à bénéficier aux groupes sociaux déjà favorisés, au détriment des autres couches sociales.»
Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, 21 avril 1996 par l'arrêté en conseil 1438-76.

Trop peu d'études dressent un portrait de la concentration de la propriété des logements locatifs au Québec. La dernière étude *«Se loger au Québec»* remonte à 1984 sous l'égide du défunt ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. À cette époque, les grandes sociétés (30 immeubles et près de 950 logements) et les investisseurs importants (5 immeubles et près de 50 logements) s'accaparaient 53% de la part du marché et ne représentaient que 3,8% des propriétaires immobiliers. À l'opposé, les 85,1% de petits propriétaires-occupants ne contrôlaient que 32% des logements locatifs (voir tableau 1 sur la concentration).

Treize ans plus tard, il est nullement visionnaire de penser que cette concentration de la propriété s'est accentuée suite aux pertes massives d'emploi (fermetures d'usines, congédiements dans les fonctions publiques) et à la stagnation voire à la dégradation des conditions de travail. Il nous apparaît assez clairement qu'une minorité d'investisseurs immobiliers dicte les règles du jeu en habitation. Pour eux, l'immobilier est uniquement une question d'investissement et de rentabilité. Ils n'ont jamais pu, ni su, ni voulu répondre aux besoins en logement des ménages locataires à faible et modeste revenu que sont les personnes assistées sociales, les personnes en chômage et les personnes travaillant au salaire minimum.

Il nous apparaît assez clairement qu'aujourd'hui, une minorité d'investisseurs immobiliers dicte les règles du jeu en habitation. Pour eux, l'immobilier est uniquement une question d'investissement et de rentabilité. Ils n'ont jamais pu, ni su, ni voulu répondre aux besoins en logement des ménages locataires à faible et modeste revenu que sont les personnes assistées sociales, les personnes en chômage et les personnes travaillant au salaire minimum. Pour eux, le logement se résume à un bien de consommation, un investissemet qui doit être rentable.



L'habitation deux poids, deux mesures

«Le gouvernement fournit des subventions à l'habitation de loin plus importantes, de façon indirecte, par le système fiscal qu'il ne le fait, de façon direct, dans ses programmes sociaux d'habitation. En fait, pour chaque dollars qu'Ottawa dépense directement dans le secteur de l'habitation, il en dépense 200 à 300, de façon indirecte, via le système fiscal.»
Linda McQuaid, La part du Lion, Montréal, Éditions du Roseau 1987.

Pour les associations de propriétaires, la notion de rendement se limite à la situation financière annuelle d'un immeuble. Or, présenter le rendement immobilier de cette façon, c'est le montrer par le petit bout de la lorgnette car il existe plusieurs avantages fiscaux reliés à l'immobilier. Nous faisons nommément référence aux déductions fiscales, aux abattements fiscaux, au gain réalisé lors de la vente d'un immeuble et aux différents programmes gouvernementaux d'aide à l'habitation.

Afin de rassurer le gouvernement quant à l'avenir du secteur résidentiel locatif, regardons concrètement les nombreux avantages conférés par

la Loi de l'impôt sur le revenu (fédérale) et par la Loi sur les impôts (provinciale). Tout propriétaire de logements locatifs peut déduire de son revenu brut de location les dépenses suivantes:

- coût de l'aménagement paysager;
- coût de préparation d'une déclaration de revenus;
- coût d'entretien et de réparation;
- coût des services publics (électricité, chauffage, eau);
- frais d'intérêts sur l'argent emprunté en vue d'acheter, d'entretenir ou d'améliorer un bien locatif;
- frais comptable;
- frais de bureau;
- frais de publicité;
- frais de véhicule à moteur (s'il possède deux immeubles et plus);
- frais juridiques;
- impôts fonciers (taxe municipale et taxe scolaire);
- primes d'assurance;
- traitement et salaires;
- déduction pour amortissement.

À noter que les dépenses, décrites ci-dessus, sont également prises en compte dans la méthode de fixation de loyer utilisée par la Régie du logement. Résultat, d'un côté les propriétaires peuvent déduire ses dépenses de leurs revenus net de location, puis de l'autre additionner ces mêmes dépenses d'exploitations lorsqu'il s'agit d'augmenter les loyers.

Pour leur part, la seule mesure fiscale consentie aux ménages locataires à faible et modeste revenu, est le Remboursement de l'impôt foncier (RIF). Pourtant, le Ministère des Affaires municipales et responsable de l'Habitation s'apprête à l'abolir.

Comme si cela n'était pas suffisant, le gouvernement autorise les propriétaires à reporter le déficit d'un immeuble et à décider eux-même du moment où il juge opportun d'utiliser cet abattement fiscal. La marge de manoeuvre est intéressante. La perte de location peut-être reportée, si inutilisée en totalité dans l'année de l'imposition en cours,

aux trois années d'imposition précédentes, ou aux sept années d'imposition subséquentes.

Sans compter qu'un propriétaire a pu bénéficier d'une *exonération du gain en capital* lors de la vente d'un immeuble. Autrement dit, les profits réalisés lors de la vente d'un immeuble locatif sont exempts d'impôt jusqu'à concurrence de 100,000$. Même si cette mesure a pris fin à l'année d'imposition 1994, beaucoup de propriétaires avaient déjà bénéficié de cette exonération, ou en ont profité en simulant la vente, ou ont conservé ce privilège en «achetant» pour eux-mêmes ou leurs enfants l'utilisation de cette exonération dans le futur. Reste encore la résidence principale qui elle, sera lors de sa vente, exonérée de tout impôt sur les profits réalisés, et ce, quelque soit le profit.

Outre le généreux système fiscal, les gouvernements subventionnent abondamment les propriétaires. Ainsi, ils offrent par le biais de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) de généreuses subventions au marché privé sous différents programmes. Ces programmes touchent: - l'accession à la propriété
- l'amélioration de l'habitat
- l'aide à la personne.

Par ces programmes des sommes d'argent faramineuses sont injectées dans le marché locatif privé.

<u>Les programmes d'accession à la propriété</u> ne font que donner un coup de pouce à des ménages qui de toute façon deviendraient propriétaires sans l'aide gouvernementale.

<u>Les programmes d'amélioration de l'habitat</u> quant à eux, favorisent nettement les propriétaires immobiliers. Ils augmentent la valeur foncière et marchande de l'immeuble. Toutes dépenses visant, à ramener l'immeuble à sa valeur normale (remplacement des fenêtres, réfection complète du toit, etc.), sont déductibles d'impôt qu'elles aient été subventionnées ou non. Ces programmes de rénovation destinés aux

propriétaires, loin d'aider les ménages locataires, ont toujours eu l'effet inverse de les chasser de leur logement. Comment ? Simplement en exerçant des pressions indues auprès des locataires occupants qui ne veulent pas partir et par l'augmentation exorbitante du prix des loyers lors du renouvellement du bail.

Pour ce qui a trait aux programmes d'aide à la personne, ceux-ci encouragent l'augmentation abusive de loyer. Les propriétaires se font un devoir d'expliquer à ces ménages locataires que la hausse abusive de loyer va de toute façon être couverte, en partie ou en totalité, par l'aide gouvernementale, donc qu'il n'en coûtera rien de plus aux locataires.

Comment comprendre que le gouvernement engloutit des sommes considérables sans exercer en contrepartie un contrôle au niveau du coût du loyer? Comment admettre que le ministère des Affaires municipales envisage d'orienter davantage son aide financière vers les programmes de rénovation et de l'aide à la personne, même si ces programmes entraînent avec eux des effets inverses à ceux recherchés?

En leur accordant une aide gouvernementale substantielle tout en n'imposant aucune règle du jeu, le gouvernement démontre une volonté évidente, un parti pris, en faveur des investisseurs immobiliers. Pourtant ceux et celles qui ont un urgent besoin des interventions gouvernementales sont les ménages locataires à faible et modeste revenu. Incapables de payer les loyers trop élevés sans couper les autres besoins essentiels, ils vivent dans des conditions précaires. Captifs du marché locatif privé à cause de revenu insuffisant pour accéder à la propriété privée et à cause du désengagement des gouvernements au détriment du logement social, ils sont à la merci de ce marché.

Pour les ménages locataires les plus pauvres, le droit au logement décent est une utopie. Ils subissent de la discrimination lors de la recherche d'un logement. Ils doivent souvent se contenter de logements dont les conditions frisent l'insalubrité. Ils sont victimes de harcèlement

lorsqu'ils ont la chance d'avoir un logement dont le coût est inférieur au prix du marché. Affront ultime, ils doivent se mettre dans une situation de délinquance lorsqu'ils n'arrivent tout simplement plus à s'acquitter de leur loyer.

Face à cette conjoncture, il est indéniable que le gouvernement aborde enfin la question du logement locatif privé sous un angle autre qu'une activité économique et lucrative.

PROGRAMMES EN MATIÈRE D'HABITATION

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE			
Programmes	**1993**	**1994**	**1995**
* Mon taux-Mon toit	5,442,000$	2,860,000$	non applicable
* Aide à la mise de fonds/AMI	25,813,000$	21,891,000$	25,735,000$
* Loi sur l'habitation familiale	351,000$	n/a	n/a
* Premier Toit	n/a	n/a	à venir
sous-total	31,606,000$	24,751,000$	25,735,000$
AMÉLIORATION DE L'HABITAT			
Programmes	**1993**	**1994**	**1995**
PARCQ	11,940,116$	13,212,000$	1,098,000$
PARCQ accessibilité	2,275,316$	n/a	n/a
Réparations d'urgences	31,384$	n/a	n/a
RéparAction	n/a	18,976,000$	11,405,082$
PRIL + (2)	*54,042,304$	* 35,097,702$	24,320,915$
* Virage Rénovation	n/a	90,572,278$	n/a
PAD	* 5,814,478$	4,069,414$	6,438,682$
LAAA	1,462,122$	n/a	n/a
Maisons lazardées	n/a	n/a	2,847,353$
* RENOVE	n/a	n/a	4,766,560$
sous-total	80,565,720$	161,927,394$	50,876,592$
AIDE À LA PERSONNE			
Programmes	**1993**	**1994**	**1995**
*Logirente (3)	36,896,000$	37,367,000$	46,078,000$
Supplément au loyer	16,918,174$	17,895,169$	17,640,147$
Allocation logement (4)	n/d	59,000,000$ (5)	68,000,000$ (6)
sous-total	53,814,174$	114,262,169$	131,718,147$
Total ensemble des programmes	**165,985,894$**	**300,940,563$**	**208,329,739$**

Légende :* indique un programme exclusivement provincial

(2) À noter que les municipalités peuvent bonifier le programme PRIL. À Montréal, la Ville a consenti 16,8 million pour l'exercice financier 1991-92 et 17,1 millions pour 1992-93. Ces sommes versées par la Ville de Montréal ne sont pas incluses dans le tableau présenté.

(3) Les montants alloués dans le cadre du programme Logirente s'adressent prioritairement au marché locatif privé à cause des critères pour y accéder. Un critère concerne l'âge du locataire l'autre, le % (30) de ses revenus se loger. Ces critères exclus totalement les HLM et en très grande majorité les COOP et les OSBL.

(4) Subventions administrées par le MSR, non comptabilisées dans les rapports annuels de la SHQ.

(5) Estimation, Pierre Gagné, direction de l'évaluation et de la statistique, ministère de la Sécurité du revenu, novembre 1995

(6) Le Devoir, les samedi et dimanche 1 et 2 juin 1996.

Les prestataires des boucs émissaires

Nous ne le dirons jamais assez, l'élément déterminant dans le domaine du logement demeure le rapport particulier locataire-propriétaire. Il apparaît de plus en plus évident que les locataires et plus spécifiquement les prestataires d'aide sociale, sont victimes de discrimination. D'ailleurs en 1994, 42% des dossiers ouverts pour enquête à la *Commission des droits de la personne et de la jeunesse du Québec*, portait sur la condition sociale.

Tout au long du «cycle de vie de locataire» c'est-à-dire, recherche de logement, sélection, paiement du loyer, demande de réparations et autres services, protection du droit au maintien dans les lieux, ils sont nombreux les lieux potentiels de discrimination. La dynamique locataire-propriétaire elle-même, favorise l'éclosion de la discrimination.

La recherche d'un logement, une aventure périlleuse

Pour un prestataire d'aide sociale entreprendre une recherche de logement devient très vite une source d'angoisse. Certains s'empêchent même de quitter un logement de faible qualité de crainte d'empirer leur situation. Évidemment, lorsque la latitude du budget est mince, la recherche d'un logement décent est difficile, voire même périlleuse. En conservant l'espoir d'obtenir un jour un logement dans un HLM, les locataires à faibles revenus sont pleinement captifs du marché locatif privé. Lorsque l'on a que l'aide sociale, budgéter origine presque du miracle. Un miracle fragile, dont l'équilibre peut vite se briser si un problème survient. Si le vieux frigo brise, si les enfants sont malades,

s'il faut acheter un nouvel habit de neige parce que le p'tit dernier grandit trop vite et si l'hiver est plus froid qu'à l'habitude. Il ne faut pas se surprendre que les fins de mois soient des éternels recommencements et que parfois, il est vrai que le paiement du loyer ne passe pas à la caisse. Pour eux, les contraintes d'accessibilité à un logement seront multiples; capacité de paiement, enfants, enquête de crédit, endosseur, stabilité, toute leur vie sera scrutée à la loupe.

Les cas où, un propriétaire se refuse clairement à «prendre des *BS* » et l'affiche ouvertement sont nombreux. Cependant les formes de discrimination se raffinent, et se multiplient, poussant quelques fois l'audace jusqu'à vouloir se faire cautionner par certaines institutions gouvernementales.

La majorité des cas de discrimination se manifeste aujourd'hui de façon insidieuse et déguisée. On ne retourne pas les appels des candidats-locataires, on stipule que le logement est déjà loué, on mentionne la très longue liste d'attente, on tente de budgéter pour le locataire en affirmant qu'il n'y arrivera pas, on lui mentionne que le quartier n'est pas sécuritaire pour la famille et encore... Peu importe la forme employée, ce type de discrimination repose beaucoup sur le verbal et s'effectue le plus souvent sans témoin.

La discrimination peut être aussi «ordonnées», elle se base sur la perception de nombreux propriétaires que le droit de propriété leur attribue un droit absolu quant au choix du futur locataire. Ces discriminations prennent la forme: de formulaire de demande de location qui réclament énormément de renseignements personnels; de formulaire d'enquête de crédit, ou d'un endosseur au bail. Ces formulaires ainsi bien complétés permettront aux propriétaires d'éliminer les *indésirables* avec classe et subtilité, pour des raisons économiques, et ce même si la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec,* mentionne nettement l'interdiction de discrimination et la condamne.

La discrimination ordonnée

Si le locataire en recherche de logement passe l'étape de la discrimination systémique, il lui faut alors, plus souvent qu'autrement, compléter un formulaire d'enquête de crédit, et de renseignements personnels. Cette étape permet au propriétaire d'examiner dans les moindres détails la situation financière du «candidat» locataire.

Dans des cas pareils, l'enquête de crédit qui traduira des retards de paiement de *Canadian tire*, de prêts et bourses, ou d'emprunts non remboursé... ne signifiera pas nécessairement qu'il s'agit d'un «mauvais payeur de loyer». Dans ces enquêtes de crédit, rien n'indique clairement le nombre de non-paiement de loyer, ou les jugements rendus à ce sujet. Et puis, lorsqu'on éprouve autant de difficulté à se trouver un logement, vous pouvez être persuadés qu' il y a d'autres créances qui s'accumuleront avant d'en venir à un non-paiement de loyer.

Plusieurs intervenants du milieu dénoncent clairement le danger de ces enquêtes. Elles semblent être quasi-automatiques dans les cas des prestataires d'aide sociale, alors que pour les professionnels et les travailleurs l'exigence diminue. Il faut aussi déplorer le risque des faussetés véhiculées par ce genre d'enquête: des erreurs sont fréquemment commises dans les dossiers des locataires.

Le formulaire est complété, le propriétaire a décidé de prendre le locataire. Celui-ci n'est pourtant pas au bout de ses peines. Dans le nouveau bail obligatoire de la *Régie du logement*, à la dernière page, le propriétaire peut exiger un cautionneur, histoire de mieux se protéger?

Comme personne à faible revenu trouver un ami, quelqu'un du réseau, de l'entourage qui voudra et surtout pourra vous cautionner n'est pas une mince affaire, pourtant l'exigence du propriétaire demeure au risque de perdre le logement. Voilà une autre voie de service à la discrimination des prestataires d'aide sociale. Cette pratique est de plus en plus répendue, et elle s'ajoute ainsi à tout l'arsenal de protection des propriétaires . La discrimination est rendue, et ce malheureusement, une option au contrat de location.

Campagne de dénigrement et sondage

Depuis le début des années 90, les associations de propriétaires ont mené une véritable campagne de dénigrement contre les personnes assistées sociales. Déjà pointée du doigt comme responsable de la dette et du déficit, les personnes assistées sociales sont une proie facile pour les associations de propriétaires. Ces boucs émissaires de la société deviennent donc également ceux des propriétaires investisseurs. Les personnes assistées sociales deviennent responsables des difficultés conjoncturelles du marché locatif et de la «perte» de rentabilité qui en résulte.

Cette campagne de dénigrement trouve écho dans plusieurs médias, plus particulièrement chez certains animateurs de lignes radiophoniques dont les plus célèbres sont Gilles Proulx de CKAC (Montréal) et André Arthur de CHRC (Québec). Dès lors, nous assistons à un incroyable déferlement de préjugés. Les comportements des personnes assistées sociales sont scrutés à la loupe. On surveille leurs faits et gestes, leurs allées et venues, le contenu de leur frigo, leur consommation d'alcool et de cigarettes, etc.

Suite aux pressions des associations de propriétaires et à l'influence des médias sur l'opinion publique, le gouvernement cède et participe à cette médisance collective. En novembre 1993, le Ministère de la main d'oeuvre, de la sécurité du revenu et de la Formation professionnelle recevait les résultats d'un sondage dont l'objectif «visait à cerner l'ampleur du phénomène *mauvais payeurs* chez l'ensemble des locataires québécois et de préciser la proportion des prestataires de la sécurité du revenu dans l'ensemble des *mauvais payeurs* de loyer».(7)

Ce sondage a été remis en question par la Commission des droits de la personne(8) parce que la méthodologie utilisée est basée en grande partie sur des images et perceptions et que les dites images et perceptions

(7) AMPLEUR DU PHÉNOMÈNE NON-PAIEMENT DES LOYERS PAR LES PRESTATAIRES DE LA SÉCURITÉ DU REVENU, Soucy D. Gagné et Associés, Montréal, novembre 1993

(8) QUELQUES NOTES EN MARGE DU SONDAGE DU MINISTÈRE DE LA MAIN D'OEUVRE, DE LA SÉCURITÉ DU REVENU ET DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE SUR LE PHÉNOMÈNE DU NON-PAIEMENT DE LOYER (1993), Commission des droits de la personne, Muriel Garon, 21 novembre 1994

sont largement tributaires des préjugés. Malgré cette mise en garde importante, les données de ce sondage ont grandement contribué à entretenir et à alimenter l'image de «fraudeurs» collée aux personnes assistées sociales.

En juin 1995, un comité de travail sur le non-paiement des loyers par certains prestataires de la sécurité du revenu voit le jour. Son mandat est de trouver une ou plusieurs solutions «réalistes» à la problématique identifiée ci-haut. L'analyse des représentantes du Ministère de la Sécurité du revenu repose essentiellement sur les données controversées du sondage réalisé en 1993.

Afin de soutenir les efforts du comité de travail à faire porter le fardeau de la difficulté de payer le loyer sur le dos des pauvres et non sur celui de la pauvreté, la Régie du logement effectue deux sondages «maison», l'un à l'automne 95 et l'autre à l'hiver 96. Ces sondages s'adressent uniquement aux propriétaires et uniquement à ceux qui introduisent une demande en non-paiement de loyer. Ces sondages reposent encore une fois sur la perception ou le «ouï-dire» des propriétaires. Bien que la Régie du logement a elle-même fait des mises en garde quant à l'utilisation des résultats de ces sondages, certaines associations de propriétaires dont la Ligue des propriétaires de Montréal les ont utilisés sans discernement pour défendre leur propre intérêt.

Cette campagne de dénigrement orchestrée par les associations de propriétaires, soutenue par les médias et endossée par certains ministères augmente les préjugés et favorise la discrimination. Le coupable est identifié, mais la cause de cette culpabilité, on n'en parle pas.

Réactions au livre vert

Les propriétaires doivent malheureusement subir les problèmes rattachés au marché locatif. La crise économique actuelle créée des ravages financiers désastreux, et toute la population en subit des impacts majeurs. En quoi les propriétaires devraient-ils échapper à ceux-ci ou être considérer à part? Le lobby des propriétaires est puissant, nul n'en doutera. Notre sortie en bloc du C*omité de travail sur le non-paiement des loyers par certains prestataires de la sécurité du revenu,* visait à se démarquer des positions prises par les représentants des propriétaires et des ministères. La ministre par ces propositions remet un cadeau aux proprios.

On remarque selon les statistiques de certains Offices municipaux, que le problème de mauvaises créances dans les HLM est de l'ordre de 0,05%. Pourcentage minime et révélateur. Cela suggère fortement qu'à un prix raisonnable et accessible, les gens paient leur loyer, car ils en ont la capacité. Ce minime taux de non-paiement serait de plus dû à des problèmes psycho-sociaux ou des troubles mentaux. Cela démontre alors que le non-paiement sur le marché privé n'est pas purement relié à un penchant criminel, à une volonté réelle de frauder mais tout simplement à une incapacité de payer.

Dépôt direct et paiement préautorisé

Le dépôt direct peut avoir un caractère volontaire entre le prestataire et le ministère, cependant il peut se transformer en condition obligatoire entre un propriétaire et un locataire.

Tout d'abord, nous désirons souligner que le dépôt direct et le retrait préautorisé, sont deux services bancaires distincts qui pourtant, ont toujours été liés entre-eux par le ministère de la Sécurité du revenu.

Pour le ministère, le premier (dépôt direct) est obligatoire pour effectuer le second (retrait préautorisé). Alors vous comprendrez notre surprise et notre indignation, à voir s'appliquer dès janvier 1997 le dépôt direct, et ce, avant même que la consultation sur la réforme ne débute. Malgré que nous déplorions cette façon de procéder, nous souhaitons vivement, que cette mesure demeure une réellement mesure volontaire. Nous espérons que les économies administratives escomptées par le ministère face à une application massive du dépôt direct, ne tentera pas ce dernier à introduire, comme se fut le cas pour les allocations familiales, des règles différentes qui visent à privilégier une forme de paiement au détriment de l'autre (allocation versée aux trois mois, si paiement par chèque postal et mensuelle si dépôt direct).

Il est clair que le fort lobby des Banques n'est pas étranger à cette rapide mise en vigueur du dépôt direct. Depuis toujours, les banques se sont montrées très discrimantes envers les prestataires de l'aide sociale, imposant des politiques bancaires trop rigides en matière d'identification et de gel de fonds ou en rendant les lieux hostiles ou intimidants pour les personnes à faible revenu. Conséquence, plus de 600,000 adultes canadiens ne possèdent pas de compte bancaire. Sans compter que certaines succursales bancaires exerçaient des pressions auprès des prestataires afin qu'ils adhèrent «volontairement» au dépôt direct. Le dépôt direct des prestations d'aide sociale peut engendrer des problèmes de saisis de la prestation et ce même si en principe, elle est insaisissable. Déjà des cas se sont produits et ont nécessité une intervention rapide auprès des succursales concernées de la part du ministère.

Présentement, il existe un flou juridique dangeureux face au mode de paiements électroniques que le gouvernement fédéral ne semble pas prêt à régler. Il y a absence de cadre juridique, seulement un règlement (règle H4) de Association canadienne des paiements, où seuls des banquiers y siègent. Comment arrêter un retrait préautorisé? Quels sont mes droits et responsabilités en cas d'erreur ? Que devrais-je exigé avant d'autoriser un tel retrait ? La règle H4 en fait mention, mais peu de gens la connaisse et ce même chez le personnel des

institutions financières. Jusqu'ici le retrait préautorisé a surtout été employé pour de petit montant (assurance-vie, etc.), nul ne connaît donc les impacts qu'aura une telle mesure sur des montants de loyer qui eux représentent quelque fois jusqu'à 70% des revenus d'un ménage.

Le dépôt direct pose aussi des problèmes au niveau de la loi sur le logement. Il nous semble pertinent de rappeler à nouveau que les relations entre propriétaire et locataire ne sont pas des relations égalitaires. Comme nous avons démontré dans ce document, il est possible par diverses façons, à un propriétaire de refuser un locataire à faible revenu ou de lui imposer des conditions supplémentaires à la location. Le paiement du loyer par retrait préautorisé deviendra vite une condition de location lors de la signature du bail. Il faut se rappeler que, le mode de paiement est une clause au bail (section D, Bail obligatoire, Régie du Logement), par conséquent, ce n'est que le propriétaire qui peut modifier cette clause lors du renouvellement du bail. Si le locataire décidait de changer unilatéralement le mode de paiement, il pourrait alors à la demande du propriétaire se faire remettre à l'ordre par la Régie du logement. Donc tant qu'il demeure dans ce logement, puisque le bail est souvent reconduit automatiquement, il demeure au prise avec ce mode de paiement. De plus, comme le chèque postdaté, comporte un nombre important de lacunes lorsque le locataire fait valoir ses droits. Que se passe-t-il lorsque le locataire se voit octroyer une diminution de loyer ou doit quitter le logement pour insalubrité temporaire (dégât d'eau, incendie)? Combien le locataire perdra-t-il dans cette opération ? Et les conséquences de se retrouver sans argent ?

C'est pourquoi le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec exige au nom de ses membres, que le ministère reste vigilant quant au dépôt direct et garantisse que la mesure restera réellement volontaire. Cela veut donc dire de dissocier le dépôt direct du mode de paiement du loyer par retrait préautorisé.

Ordonnance de la Régie du logement

Le ministère de la Sécurité du revenu propose de verser au propriétaire la composante logement de la prestation destinée à couvrir le logement pour les loyers à échoir, suite à une ordonnance de la Régie du logement.

La Ministre Harel se défend bien de proposer la mise en vigueur d'une saisie concernant l'aide de derniers recours. Pourtant un chèque amputé suite à une ordonnance de la cour, avec une partie émise au nom du propriétaire, ressemble étrangement à une saisie. Dans ce cas-ci, la réalité dépasse la fiction!

Conférer à la Régie du logement un pouvoir d'ordonnance particulier à l'endroit des personnes prestataires de la sécurité du revenu serait contraire aux articles 10,13, 52 de la *Charte des droits et libertés de la personne du Québec*, en raison de la condition sociale. Il serait indécent de conférer un tel pouvoir à un tribunal alors que la cause principale du retard ou du non-paiement de loyer est le manque d'argent. Ce faisant il serait instauré un nouveau crime, une nouvelle infraction civile, celui d'être coupable d'être pauvre dans une société riche.

Accorder un tel pouvoir à la Régie du logement, c'est peu connaître le fonctionnement intime de ce tribunal administratif dans les cas de recouvrement de loyer. Lors d'une audition en recouvrement de loyer, il s'avère impossible pour le régisseur d'exercer une souplesse quant à sa décision. Si le non-paiement est constaté, il devra émettre un jugement ordonnant le paiement et surtout l'éviction du locataire. Le paiement de loyer est le seul sujet à la Régie du logement où la bonne foi de la personne ayant manqué à son obligation n'est pas entendue et jugée. On ne considère aucunement les raisons qui ont amené le non-paiement de loyer.

Dans certains bureaux de la Régie du logement, un régisseur peut entendre jusqu'à 30 causes de non-paiement de loyer dans une demi-

journée. Depuis quelques années, le gouvernement procède à transformer la Régie du logement en "agence de recouvrement" pour les propriétaires immobiliers. Remettre à la Régie du logement ce pouvoir d'ordonnance de saisie viendrait finaliser cette transformation. La Régie du logement a cessé de faire la promotion du droit au logement auprès des locataires, elle les décourage souvent à faire valoir leurs droits en forçant la conciliation et la médiation. En 1995-1996, 67,2% des demandes à la Régie du logement ont trait au recouvrement du loyer et dans 70,8% de ces demandes, est aussi demandé la résiliation du bail. Par contre, pour un parc de logements locatifs de 1,2 million d'unités, il n'y a eu que 2758 demandes de fixation de loyer, soit 0,2% des logements.

La mise ne vigueur de la proposition du livre vert entraînera il va s'en dire, un taux extrême de judiciarisation de ces demandes. Les propriétaires iront au moindre retard de paiement déposer une demande à la Régie du logement. Cela augmentera alors le nombre de causes et le traitement n'en sera que plus impersonnel devenant carrément du travail à la chaîne. Avec ce que l'on connaît actuellement de la Régie du logement, cela n'augure rien de bon.

Pourtant comme organe gouvernemental régissant les relations locataire-propriétaire, et témoin privilégié de la dégradation de la situation du logement, la Régie du logement devrait se questionner et se positionner sur l'augmentation des demandes en recouvrement ces dernières années. C'est selon nous son rôle social. Bien au contraire elle se fait complice de procédures qui favoriseront l'appauvrissement des ménages locataires, sans s'interroger sur ses propres pratiques aux effets pervers, sur ces interventions dans le marché immobilier actuel. Un des exemples percutant demeure la méthode de fixation de loyer mise en place par la Régie du logement.

La méthode actuelle de fixation de loyer de la Régie du logement favorise les propriétaires au détriment des locataires qui ne peuvent plus assumer de hausses de loyer. Les critères de fixation des prix qu'utilise le Régie du logement, suite à son acceptation par le

gouvernement, font du domaine immobilier résidentiel un placement plus qu'intéressant. Les locataires remboursent au propriétaire la totalité de ses dépenses en taxes municipales et scolaires et les assurances de l'immeuble, les dépenses d'énergie, d'entretien, de services et de gestion. La méthode de calcul fait aussi en sorte que les locataires paient un surprofit au propriétaire. En effet les locataires doivent assumer une indexation du revenu net du propriétaire. Ce qui veut dire qu'en plus de faire des profits en considérant les revenus de location déduits des dépenses d'exploitation, les locataires doivent ajouter une indexation additionnelle.

Les critères de fixation ne tiennent cependant aucunement compte des dépenses d'entretien que le locataire aurait faites personnellement dans son logement en raison de la négligence du propriétaire. On ne tient aucunement compte de la situation économique générale des locataires pour fixer le loyer. De plus il faut le mentionner, toutes les dépenses admissibles incluses dans la méthode de calcul sont également déductibles du revenu brut de location.

La méthode de fixation de loyer au Québec est au service des propriétaires- investisseurs. Les locataires n'ont qu'à payer! Malheureusement cette méthode déconnectée de la réalité financière des locataires favorise la délinquance. Considérant le maintien de la coupure pour partage de logement, l'acharnement contre les prestataires d'aide sociale, les coupes à blanc récemment exécutées sur leur petit chèque, l'étalement de la pauvreté, et l'augmentation constante des loyers, il ne faut pas se surprendre des problèmes de non-paiement de loyer à répétition.

L'initiative proposée par le livre vert demeure de plus nébuleuse, parle-t-on de test logement, de composante logement, des besoins essentiels. Le montant d'argent à saisir peut varier selon la personne du ministère qui nous répond. Cependant peu importe le montant fixé, cette mesure démesurée vient selon nous toucher en profondeur à la dignité de la personne. S'il est impossible d'arriver financièrement, laissez au moins aux prestataires, le soin de gérer ce qui n'est pas

gérable. Infantiliser, ne peut aucunement amener un peuple à se lever debout, à se prendre en main. Mettre les pauvres en tutelle est une manière déloyale de considérer les personnes appauvries par le système.

De plus, avec une telle saisie rien ne nous assure que les locataires seront maintenus dans leur logement et ce même après une ordonnance du tribunal. Si un montant est amputé du chèque du locataire afin de le remettre au propriétaire, pour la très grande majorité des cas, cela ne saurait suffire à combler le réel prix du loyer. Il y aura donc un manque à gagner pour les propriétaires. Du fait de l'inexécution de l'obligation de payer, ils pourront en toute légalité retourner devant la Régie dès le 21 du mois suivant l'émission du chèque, afin de demander la résiliation du bail. En toute finalité, l'éviction du locataire ne serait reportée que d'un mois. Au bout du compte le résultat serait le même. Voilà tout le maintien dans les lieux pour les locataires prestataires que sous-tend cette proposition. A qui cette mesure profite-t-elle, nous vous le demandons?

Le gouvernement par sa proposition du livre vert, de *saisir* le chèque d'aide sociale vient nettement prendre parti. Mettre sous tutelle des locataires qui déjà paient trop cher pour leur logement c'est valider que le marché privé répond aux besoins actuels, c'est refuser de questionner les vrais causes du non-paiement de loyer, c'est éviter de donner les bonnes réponses et c'est passer carrément aux côtés des réels problèmes.

C'est pourquoi le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec exige au nom de ses membres, que le ministère retire toutes intentions de procéder à l'application d'une ordonnance de la Régie du logement dans ce dossier.

Nos revendications

Nous tenons à rappeler que les véritables causes du non-paiement de loyer sont l'incapacité de payer des prestataires de l'aide sociale et le coût élevé des logements. C'est pourquoi, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) de mettre en application les solutions suivantes pour régler le problème:

L'augmentation des barèmes de l'aide sociale.

L'abolition de la coupure de partage de logement

Cette mesure est contestée par pratiquement tout le monde, même par les gens les plus conservateurs, car elle est peu justifiable. Lorsque l'on constate que la prestation d'aide sociale, quelque soit la catégorie est inférieure aux besoins essentiels reconnus, il est normal qu'un prestataire cherche à réduire ses frais par la cohabitation. La cohabitation n'est pas une forme d'enrichissement personnel. La coupure pour partage de logement incinte à couper, pour survivre dans la nourriture et les obligations (logement, électricité-chauffage, téléphone);

Un réel contrôle du coût des loyers par dépôt obligatoire du bail

Il existe au Québec un contrôle volontaire des loyers, pourtant c'est l'augmentation continuelle du coût des loyers, Pourquoi ? Deux facteurs jouent dans cette situation.

Premièrement, seul le propriétaire peut demander une fixation de loyer à la Régie. Pour sa part, le locataire peut se prévaloir du même droit seulement s'il s'agit d'un nouveau bail,mais il doit aussi connaître le coût du loyer que payait l'ancien locataire, donnée rarement fournie par le propriétaire. Deuxièmement, la méthode de calcul employée par la Régie pour établir les augmentations de loyer. Cette méthode est basée sur le rendement de l'immeuble et ne tient aucunement compte de la dégradation du logement, des subventions ou déductions fiscales obtenues et encore moins de la capacité de payer des locataires. Les

locataires n'ont ainsi aucunement bénéficié des faibles taux d'inflation des dernières années.

Dans le cas de supplément de loyer, l'émission obligatoire d'un certificat de qualité du logement administré par la municipalité ou les services provinciaux compétents

Le supplément au loyer est une subvention au propriétaire pour combler la différence du loyer payé par le locataire, établie à 25% de ses revenus, et le prix du loyer établi entre le propriétaire et la SHQ. Le supplément au loyer vient combler les loyers vacants d'un propriétaire immobilier. Bon nombre de locataires sur la liste d'attente d'un HLM qui se sont retrouvés dans un logement faisant l'objet d'un supplément au loyer ont eu le malheur de constater après quelques mois que le logement souffrait de nombreuses lacunes. La SHQ et les OMH ont des responsabilités à l'endroit de ces locataires.Ces organismes gouvernementaux doivent s'assurer que les logements pour lesquels ils contractent une entente sont de très bonne qualité. Chaque logement faisant ou devant faire l'objet d'une subvention de supplément au loyer devrait obligatoirement recevoir la visite d'un inspecteur des services gouvernementaux compétents (municipal ou provincial) qui émettrait un rapport de qualité de ce logement.

L'augmentation du parc de logements à loyer modique

Les logements à loyer modique (HLM, coop, osbl) ne constituent qu'à peine 10% de l'ensemble du parc de logement. Le taux de vacance dans ce parc immobilier est très bas. Ce parc de logements doit croître afin d'offrir un réel choix pour les ménages locataires et répondre aux besoins criant des ménages à faibles revenus. Le gouvernement doit établir un plan quinquennal d'aide à la construction d'unités de logements sociaux. Il doit cesser d'agir au jour le jour selon le degré des moyens de pression utilisés.

Ces solutions viendraient en aide aux principales victimes de la situation actuelle, soit les personnes assistées sociales, tout en permettant aux propriétaires de logements locatifs de recevoir pleinement leurs loyers.

Annexe 1
Le RCLALQ c'est...

Le *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec* (RCLALQ) est issu du *Regroupement pour le gel des loyers* (RGL). Crée en 1978 par sept groupes réunis pour une campagne contre les hausses du coût des loyers et dont la revendication principale était le gel des loyers. En 1980 le RGL deviendra le RCLALQ, nouveau nom qui reflète mieux ce qu'était devenu ce regroupement dont les interventions s'étaient diversifiées.

Depuis lors, le *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec* (RCLALQ) a acquis le statut d'interlocuteur privilégié pour toutes les questions qui touchent de près ou de loin le logement. Il intervient auprès des trois niveaux de gouvernement et sur la place publique au sujet de divers problèmes: collecte de renseignements personnels par les propriétaires, discrimination, bail obligatoire, hausse de loyer, etc.

Le RCLALQ prône la reconnaissance du droit au logement convenable pour tous, ainsi que la défense et la promotion des droits des locataires défavorisés. Sept principes de base guide son travail:

- Assurer l'accès à tous et à toutes à un logement convenable et abordable;
- assurer le maintien dans les lieux aux locataires;
- assurer la protection et la conservation du stock de logements locatifs;
- favoriser la prise en charge des conditions de vie par la population;
- assurer le droit d'association;
- assurer l'accès à la propriété collective;
- responsabiliser l'État quant à la protection, la sauvegarde et la promotion de ces principes.

La RCLALQ regroupe à travers tout le Québec des organismes qui travaillent sur la problématique du logement. Le RCLALQ compte

présentement plus d'une dixaine de groupes membres dont voici la liste : MONTRÉAL

Association des locataires de Villeray
7378, Lajeunesse, local 213, Montréal, H2R 2H8

Comité d'action Parc Extension
7745, Avenue Champagneur, bur. 102, Montréal, H3N 2K2

Comité logement Centre-Sud
1710, rue Beaudry, local 2.6, Montréal, H2L 3E7

Comité logement de la Petite Patrie
6747, rue St-Denis, Montréal, H2S 2S3

Comité logement de Rosemont
5095, 9 ième Avenue, local 103, Montréal, H1Y 2J3

Comité logement du Plateau
2165, Mont-Royal Est, Montréal, H2H 1K2

Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve
2570, rue Nicolet, Bur # 303, Montréal, H1W 3L5

InfoLogis Mercier
8987, Notre-Dame Est, Montréal, H1L 3M7

MONTÉRÉGIE

Association des locataires de Longueuil
1513, rue Cartier, Longueuil, J4K 4E2

QUÉBEC

Bureau d'animation et d'information logement (BAIL)
570, rue du Roy, Québec, G1K 2X4

THETFORD MINES

Association des locataires de Thetford Mines
37 sud, rue Notre-Dame,Thetford Mines, G6G 1J1

Annexe 2

Description des programmes en habitation

Accession à la propriété privée

Le Programme d'aide à la mise de fonds (AMI)
Créé en mai 1988 et financé par le gouvernement du Québec, le programme *AMI* avait pour objet d'aider les familles à compléter la mise de fonds nécessaires à l'acquisition d'une première résidence. La période d'admissibilité a pris fin le 31 mars 1992.

Le Programme d'aide à la construction domiciliaire «Mon taux, mon toit».
Créé par le gouvernement québécois en janvier 1991, ce programme visait à stimuler la construction résidentielle en accordant une aide financière aux acheteurs d'une résidence principale neuve construite durant l'année 1991.

La Loi sur l'habitation familiale.
Le programme découlant de cette loi avait pour objet d'aider les familles à accéder à la propriété. En 1993, la SHQ a remboursé par anticipation les derniers ménages bénéficiaires de ce programme.

Le Programme Premier Toit.
Entrée en vigueur le 21 décembre 1994, cette mesure fiscale a été élaborée conjointement par la SHQ et les ministères des Finances et du Revenu du Québec. *Premier Toit* offre un crédit d'impôt aux ménages qui ont acheté leur première propriété résidentielle avant la fin de l'année 1995.

Amélioration de l'habitat

Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et le Programme de réparations d'urgence (PRU).
Le *PARCQ* permet d'aider des propriétaires-occupants à faible revenu dont le logement est détérioré et a besoin d'être restauré afin de le rendre conforme aux normes minimales de salubrité et de sécurité ou de le rendre accessible aux personnes handicapées.

Le *PRU* est destiné aux ménages les plus défavorisés des régions rurales ayant un besoin urgent de réparer leur logement devenu une menace pour leur santé et leur sécurité.

Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL).
Entré en vigueur en mai 1990, le *PRIL* a pour objet de contribuer à la rénovation de logements détériorés loués en grande partie par des ménages à faible revenu pour les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité. Le *PRIL* s'adresse exclusivement aux propriétaires-bailleurs de logements et de maisons de chambres.

En 1994, des modifications ont par ailleurs été apportées pour rendre admissible le propriétaire résidant dans son immeuble locatif. L'appellation *PRIL+* fait référence à ces modifications.

Le Programme d'adaptation de domicile (PAD).
Depuis octobre 1991, la SHQ est responsable du *PAD*, qui était auparavant administré par l'Office des personnes handicapées du Québec. Le *PAD* a pour objet d'aider les personnes handicapées, sans égard à leurs revenus, à défrayer le coût des travaux nécessaires pour rendre accessible et adapter le logement qu'ils habitent.

Le Programme de logements adaptés pour aînés autonome (LAAA).
Ce programme fournit une aide financière aux personnes de 65 ans et plus à faible revenu qui ont besoin d'adapter certaines composantes de leur logement afin qu'elles puissent continuer à y vivre de façon autonome et sécuritaire le plus longtemps possible.

Le Programme d'aide à la réparation de maisons pour les propriétaires-occupants à faible revenu (RéparAction).
Créé en décembre 1993, *RéparAction* s'adresse aux propriétaires à revenu modeste. Ce programme vise à aider financièrement les propriétaires désireux de remetrre en état leur maison ou leur logement en y effectuant des réparations majeures en matière de sécurité et de salubrité.

Le Programme de stimulation de la rénovation résidentielle (Virage Rénovation).
Créé en janvier 1994, *Virage Rénovation* a une durée prévue d'un an. ce programme s'adressait aux propriétaires-occupants planifiant des travaux de rénovation et dont les bâtiments ont été construits avant 1981.

Le Programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées.
Créé en septembre 1994, ce programme vient en aide aux propriétaires de maisons construites en terrain argileux dont les fondations et les murs ont été endommagés à la suite des sécheresses de 1988 et 1989.

Le programme Rénove.
Créé en septembre 1995, *Rénove* est un programme d'aide à la rénovation résidentielle. *Rénove* permet à un propriétaire admissible d'obtenir d'une institution financière participante un prêt de 4,500$ par logement, sans intérêt

à payer pendant trois ans.

Le Programme de revitalisation des vieux quartiers.
Annoncé en septembre 1995, ce programme vise à soutenir principalement les villes-centres dans leur volonté de revitaliser la fonction résidentielle de leurs vieux quartiers. Les municipalités admissibles et les paramètres précis du programme seront annoncés au début de 1996.

Aide à la personne.

Le Programme de suplément au loyer.
Depuis 1987, le Programme de *supplément au loyer* s'applique également au marché locatif privé. En tant que mandataires de la SHQ pour la gestion de ce volet du programme, les Offices municipaux d'habitation sélectionnent des logements à même le parc immobilier privé afin de les mettre à la disposition de ménages en attente d'un logement à loyer modique. Le programme permet alors de combler la différence entre le loyer payé par le locataire selon son revenu et le loyer convenu avec le propriétaire.

Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente).
En 1980, le gouvernement du Québec a institué le Programme *Logirente*. Ce programme permet de verser une allocation-logement mensuelle directement à des locataires de logement ou de chambre ou à des propriétaires à faible revenu lorsque le loyer admissible excède 30% des revenus du ménage. Le remboursement d'impôts fonciers est toutefois déduit du montant de l'allocation-logement. En 1995, l'âge d'admissibilité est de 57 ans et plus.

Annexe 3

Déroulement du traitement d'une demande à la Régie

Voici comment se déroule le cheminement d'un cas en retard ou en non-paiement de loyer.

- Dès un jour de retard le propriétaire peut faire une demande à la Régie en recouvrement de loyer.
- Après 21 jours de retard, le propriétaire peut faire une demande de recouvrement de loyer et de résiliation de bail.
- Ces demandes sont entendues très rapidement, 33 jours comparativement à 65 jours pour les autres causes civiles.
- Lors de l'audition le locataire ne peut pas expliquer les raisons pour lesquelles il est en retard dans le paiement de son loyer. Le régisseur constate tout simplement que le locataire a manqué à son obligation de payé ret tranchera en faveur du propriétaire.
- Les parties reçoivent la décision dans les 10 jours qui suivent.
- Le locataire peut éviter la résiliation s'il trouve l'argent pour le loyer, les intérêts et les frais de cours avant ou à l'audition.
- Le locataire a un mois pour en appeler de cette décision, sauf si le régisseur a accordé la résiliation nonobstant appel. Depuis janvier 1997, avec l'entrée en vigueur d'une loi modifiant *l'appel des décisions de la Régie du logement, le droit d'appel* est maintenant pratiquement impossible pour le locataire. L'exécution provisoire nonobstant appel est une pratique répandue et le locataire se retrouve avec des délais très court (10 à 15 jours) pour se trouver un autre logement.