



CAS - 50 M  
C.G. - P.L. 57  
AIDE PERS. ET FAM.

**Regroupement des  
propriétaires d'habitations locatives**

**MÉMOIRE  
PROJET LOI 57  
Loi sur l'aide aux personnes et  
aux familles**

Préparé par le  
Regroupement des propriétaires d'habitations locatives

Présenté à  
La Commission des affaires sociales

Sherbrooke  
Septembre 2004

# TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du RPHL.....	1
2. Notre perception de la situation actuelle.....	2
3. Les actions du RPHL pour contribuer à la résolution des problèmes en matière de logement social au Québec.....	4
4. Diverses solutions à explorer.....	4
5. Nos recommandations.....	8
6. Conclusion.....	9

## 1. Présentation du RPHL

Le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) a été fondé en 1981 par des propriétaires de la région désirant regrouper leurs forces et leurs ressources afin de travailler à la défense et à la promotion des droits et intérêts des propriétaires d'immeubles à revenus. À ce jour, le RPHL regroupe plus de 800 membres propriétaires de près de 18 000 logements qui constituent en fait environ 80% du parc immobilier privé en Estrie.

Février 2003 a inscrit une nouvelle page dans l'histoire du RPHL. En effet, une nouvelle alliance stratégique fut conclue entre le RPHL et l'Association des propriétaires du Québec (APQ), formant depuis une coalition performante et solidaire qui voit à la défense de la cause des propriétaires de logements locatifs du Québec.

Depuis plus de 20 ans, le RPHL travaille constamment à élargir la gamme de services offerts à ses membres tant sur le plan régional que provincial et assure de plus en plus une représentativité auprès des différentes instances gouvernementales et auprès des organismes.

Le RPHL est donc constamment à l'écoute des besoins de ses membres afin de leur fournir des services et des représentations à la hauteur de leurs attentes. Le présent mémoire reflète donc la perception du RPHL dans le cadre d'une récente consultation concernant le projet de loi 57.

<b>PROFIL DES PROPRIÉTAIRES MEMBRES DU RPHL</b>	<b>%</b>
1 à 12 logements	30
12 à 24 logements	20
24 à 50 logements	30
50 logements et plus et gestionnaire d'immeubles locatifs	20

## **2. Notre perception de la situation actuelle**

### **2.1 Au niveau politique**

Au cours des deux dernières décennies, il y a eu beaucoup de projets, de discussions et d'écrits relatifs au dossier du logement social au Québec. A ce jour, le RPHL fait le triste constat que rien de substantiel n'a été amené pour solutionner la problématique du logement social au Québec. Ce dossier se maintient au niveau des études et des intentions. C'est le statut quo.

#### **2.1.1 Sous la gouverne du PQ**

Un projet a retenu l'attention du RPHL. Il s'agit du Livre vert concernant la réforme du régime de l'aide sociale au Québec.

Le Livre vert contenait entre autres, une disposition qui se voulait un moyen important pour solutionner le non-paiement de loyer. Le fond de cette disposition, à quelques variables, était libellé ainsi :

“ Lorsque le prestataire est locataire d'un logement et qu'il fait défaut de payer le loyer convenu, le ministre doit, sur réception d'une ordonnance de la Régie du logement et conformément à la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1), verser une partie de la prestation au locateur, selon les conditions et le montant relié au logement prévus par règlement. Un tel versement est réputé fait au prestataire, sauf lorsqu'il n'aurait pas dû être versé au locateur. “

La majorité des membres du RPHL avait accueilli cette disposition positivement. Cet enthousiasme fut de courte durée. En effet, la ministre de l'époque, Mme Louise Harel ouvrait la porte à une nouvelle solution pour régler le problème du non-paiement; malheureusement, son collègue, le ministre Boisclair, referme fortement la porte à cette solution. Pourquoi ? Dieu seul le sait et les membres du RPHL s'en doutent...

Somme toute, le PQ maintient le statut quo dans ce dossier.

#### **2.1.2 Sous la gouverne du PLQ**

Après quelques mois au pouvoir, dans le dossier, le PLQ, par l'intermédiaire du ministre responsable Claude Béchar, démontre comme l'ancien gouvernement ses intentions de maintenir le statut quo.

Pire encore, le ministre annonce qu'il ira de l'avant avec le projet de loi 57, mais que l'article 53 ne serait pas appliqué dans ce projet de loi.

La permanence du RPHL, suite à cette annonce, a reçu des centaines d'appels de ses membres pour manifester leur mécontentement face au volte-face du ministre Béchard.

A leur demande, le RPHL demande une rencontre avec le ministre dans le but d'échanger au niveau d'une approche qui pourrait régler le problème de la fraude au niveau de certains prestataires. Le RPHL ne pourra pas être reçu par le ministre pour des raisons de disponibilité de celui-ci.

Le PLQ a-t-il l'intention de descendre sous la barre du statut quo dans ce dossier?

### **2.1.3 Conséquences du statut quo gouvernemental**

Si le gouvernement actuel ne bouge pas rapidement pour faire avancer de façon constructive ce dossier, il s'expose aux conséquences suivantes :

- L'augmentation des mauvais payeurs qui profitent de l'impunité pour errer d'un logement à l'autre afin d'éviter de faire face à leurs obligations, alors qu'ils savent très bien que les propriétaires ne puissent rien faire contre eux.
- Le maintien des préjugés défavorables de certains propriétaires envers l'ensemble des prestataires de sécurité du revenu.
- Le maintien de la pénurie de logements sociaux, car le gouvernement n'a pas les ressources nécessaires pour résoudre ce problème sans le partenariat du secteur privé.
- Augmentation des tensions au niveau des relations entre les mauvais payeurs bénéficiant de la sécurité du revenu et de certains propriétaires qui se règlent de plus en plus de façon "sauvage" étant donné l'impossibilité de le faire efficacement en passant par les procédures actuelles de la Régie du logement.

### **3. Les actions du RPHL pour contribuer à la résolution du problème relatif au logement social au Québec**

#### **3.1 Principes directeurs qui guident ses actions**

Malgré le fait que les mauvais payeurs font toujours perdre plusieurs millions de dollars aux propriétaires chaque année, les propriétaires membres du RPHL sont d'avis que la majorité des prestataires respectent leurs obligations envers eux et sont toujours disposés à les loger dans leur(s) immeuble(s). De plus, ces mêmes propriétaires sont convaincus que le gouvernement doit mettre en priorité l'approche de l'aide à la personne plutôt qu'à la pierre. Toutefois, il y a une exception, les propriétaires peuvent difficilement être partenaires avec le gouvernement, pour des raisons de rentabilité, pour les prestataires ayant des besoins spécialisés tels que la santé, la mobilité, etc. Voici donc quelques exemples pertinents qui démontrent bien l'implication du RPHL en cette matière.

#### **3.2 Participation à une commission ad hoc sur le logement social à Sherbrooke**

Au début des années 90, le RPHL est invité à participer à la commission ad hoc sur le logement social dans la région sherbrookoise. Cette commission est présidée par monsieur Jacques Jubinville, conseiller municipal à la Ville de Sherbrooke.

Face à une sévère pénurie de logements pour les prestataires de la sécurité du revenu, le RPHL, par le truchement de son président de l'époque monsieur Christian Côté, fait une offre de logements à la Ville. Celle-ci refuse l'offre puisqu'elle est faite à une période où le taux d'inoccupation est de 9%. Lorsque le taux sera plus bas, selon la Ville, le privé retirera son offre. Face à ce refus, le RPHL annonce publiquement son offre à la population sherbrookoise.

#### **3.3 Actions répétitives**

Depuis sa création en 1981, le RPHL a toujours répondu avec empressement aux demandes, en provenance du milieu pour des besoins en matière de logement social.

Grâce à ses outils de communication utilisés pour parler à ses membres, les soirées d'information et son journal d'information, le RPHL a su répondre positivement à des demandes du milieu, car plusieurs de nos membres étaient disposés à offrir un logement à ces personnes.

### **3.4 Une requête de la SHQ**

Il y a environ trois ans, la SHQ demandait au RPHL de participer à des discussions relatives aux procédures et aux règles à suivre pour qu'un propriétaire du secteur privé puisse faire reconnaître un « logement social » à l'intérieur de son immeuble.

Le RPHL acquiesce d'emblée à cette invitation, car plusieurs de ses membres étaient intéressés par cette avenue de location, mais ils hésitaient à le faire puisque les procédures à respecter étaient trop contraignantes.

### **3.5 Table de concertation**

Depuis deux ans, la Ville de Sherbrooke a mis sur pied une table de concertation, composée d'intervenants du milieu pour gérer la problématique du 1<sup>er</sup> juillet. Le RPHL accepte volontiers de faire partie de la table de concertation.

Cette expérience démontre des résultats très positifs. Cette table a su gérer efficacement la vingtaine de logements nécessaires pour le 1<sup>er</sup> juillet.

Cette initiative devrait servir d'exemple pour trouver des solutions innovatrices à la problématique du logement social. Lorsque la volonté de travailler ensemble pour résoudre un problème est au rendez-vous, il en ressort des résultats très efficaces.

## **4. Pistes de solutions à explorer**

### **4.1 Axes de réflexion**

Deux axes ont guidé le RPHL dans l'élaboration de pistes de solutions à explorer. Le premier, c'est de capitaliser sur les scénarios connus. Le deuxième, c'est d'oser en créant de nouveaux sentiers menant à l'action et non au piétinement.

### **4.2 Capitaliser sur un des scénarios connus**

Actuellement, il y a le projet de loi 57 à l'étude. La tenue de cette commission parlementaire apportera sûrement des réponses satisfaisantes et nouvelles qui conduiront à un consensus des parties prenantes à cette problématique. Il en découlera probablement une situation "gagnant...gagnant". C'est donc une solution « idéale » diront les plus sceptiques.

Cette solution est encore loin de la coupe aux lèvres. Les parties sont diamétralement opposées. Quant au gouvernement, il n'a pas encore démontré une volonté évidente de régler une fois pour tout ce problème.

Le RPHL souhaite fortement que la dynamique des discussions vécues au cours de la commission apporte les éléments nécessaires et essentiels à l'adoption du projet de loi 57. Il serait déplorable d'avoir à recommencer tous les débats à l'égard de ce dossier.

Le RPHL propose donc d'élaborer un plan "B" dans l'éventualité où le projet de loi 57 ne pourrait être adopté suite à la tenue de cette commission.

### **4.3 Oser en innovant et en agissant**

Le problème du logement social au Québec est devenu tellement gros que personne ne sait vraiment comment le solutionner.

Le gouvernement actuel et passé se perd dans des études et des analyses de plus en plus complexes. Le résultat obtenu par cette démarche mène carrément à l'inaction. Le gouvernement a peur de bouger et par le fait même gagne du temps.

Quant aux parties, les associations de propriétaires et locataires, elles demeurent bien assises sur leurs positions. La conséquence de cette stagnation ramène encore une fois tout le monde à la case départ. C'est un statut quo en permanence.

Pour sortir de cet état de fait, il faut quitter les sentiers connus. A ce sujet, le RPHL propose une solution à explorer.

Par ce mémoire, le RPHL se limitera à donner les grandes orientations de la solution à explorer.

La piste de solution proposée par le RPHL s'inspire d'une expérience bénéfique réalisée au cours des deux dernières années, et dont il a été question antérieurement dans ce mémoire. Il s'agit de la table de concertation mise sur pied par la Ville de Sherbrooke pour gérer la crise du 1<sup>er</sup> juillet dans notre région. À titre de rappel, cette table de concertation était composée de tous les intervenants visés par cette problématique. Ensemble, les participants unissaient leurs ressources pour trouver des solutions pour les personnes sans logement au 1<sup>er</sup> juillet. La table de concertation a réussi à trouver un toit pour la vingtaine de personnes sans logement. Pour une rare fois dans ce domaine, les intervenants ont mis de côté leurs préjugés et ils ont collaboré dans l'élaboration

de solutions tenant compte des ressources disponibles pour résoudre le problème du 1<sup>er</sup> juillet.

Le RPHL dégage les leçons suivantes de cette expérience : lorsqu'un groupe responsable se donne un objectif commun, la route vers un consensus devient plus facile à parcourir et par voie de conséquence, plus profitable pour tout le monde et particulièrement pour les personnes en manque de logement. De plus, le RPHL constate qu'en ramenant le problème à un niveau régional, il est plus facile mais pas sans efforts, de travailler de concert pour aider des personnes de notre communauté. Autrement dit, c'est une façon de personnaliser davantage nos actions puisqu'elles visent des personnes de chez nous.

Dans ce contexte, le RPHL propose de transposer les éléments de réussite reliés à la table de concertation du 1<sup>er</sup> juillet, dans une table de travail régional dont le mandat principal serait de gérer les dossiers des mauvais payeurs.

Cette table de travail régional serait sous la gouverne de la municipalité puisque celle-ci a la responsabilité de s'assurer que chaque citoyen a un toit au-dessus de sa tête. La table de travail régional devrait être composée de tous les intervenants essentiels à la gestion efficace des cas de mauvais payeurs.

La table de travail régional, suite à l'émission d'une ordonnance de la Régie du logement et conformément à la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1) recommande au ministre pour une période déterminée de verser une partie de la prestation au locateur, selon les conditions et le montant relié au logement prévus par le règlement. La période durant laquelle serait appliquée cette mesure transitoire est reliée aux intentions du mauvais payeur de corriger cette situation le plus rapidement possible ou d'en faire une marque de fierté.

En procédant ainsi, la personne qui a besoin d'aide pour mieux assumer ses responsabilités de locataire, pourra compter sur des ressources disponibles dans notre société, tel qu'un encadrement au niveau de la gestion d'un budget familial. Par le biais de cet encadrement, le RPHL est convaincu que les mauvais payeurs occasionnels seront récupérables. Par contre, les mauvais payeurs permanents devront être traités comme des fraudeurs répétitifs.

En terminant, le RPHL est bien conscient que cette proposition est au stade embryonnaire et qu'elle devra faire l'objet de bonification pour l'amener à maturité, afin de la rendre opérationnelle.

## **5. Recommandations**

### **Position 1**

Attendu que le problème de non-paiement de loyer dure depuis plusieurs années et que le nombre de fraudeurs augmentent à chaque année;

Attendu que cette situation ternit la réputation de la majorité des prestataires qui s'acquittent bien de leurs obligations;

Attendu que les propriétaires perdent des millions de dollars annuellement;

Le RPHL recommande que

L'article 53 soit adopté tel quel sauf si des amendements recevables de la part des parties, provenant des discussions de ladite commission, facilitent l'application de cette disposition.

### **Position 2 (si nécessaire)**

Attendu que la dernière commission n'a pas conduit à l'adoption de l'article 53, les propriétaires ne veulent plus recommencer l'exercice de discussions stériles;

Attendu que Des actions concrètes doivent primer au lieu de discussions et d'études non-productives dans le but d'atténuer le phénomène croissant des mauvais payeurs impunis;

Le RPHL recommande

De mettre en place une TABLE DE TRAVAIL RÉGIONAL à titre de projet expérimental d'une durée d'un an, dans le but d'évaluer les impacts quant à l'application d'une mesure punitive à l'égard de mauvais payeurs.

## **6. Conclusion**

Le RPHL tient à féliciter le ministre Claude Béchard d'avoir mis sur pied une commission parlementaire pour régler le problème épineux du phénomène des mauvais payeurs impunis. Le RPHL souhaite fondamentalement que le ministre et le gouvernement qu'il représente, ait le courage et la volonté une fois pour tout de solutionner cette problématique.

De plus, le RPHL tient à remercier les membres de la présente commission de l'écoute accordée à ses propos dans ce mémoire.