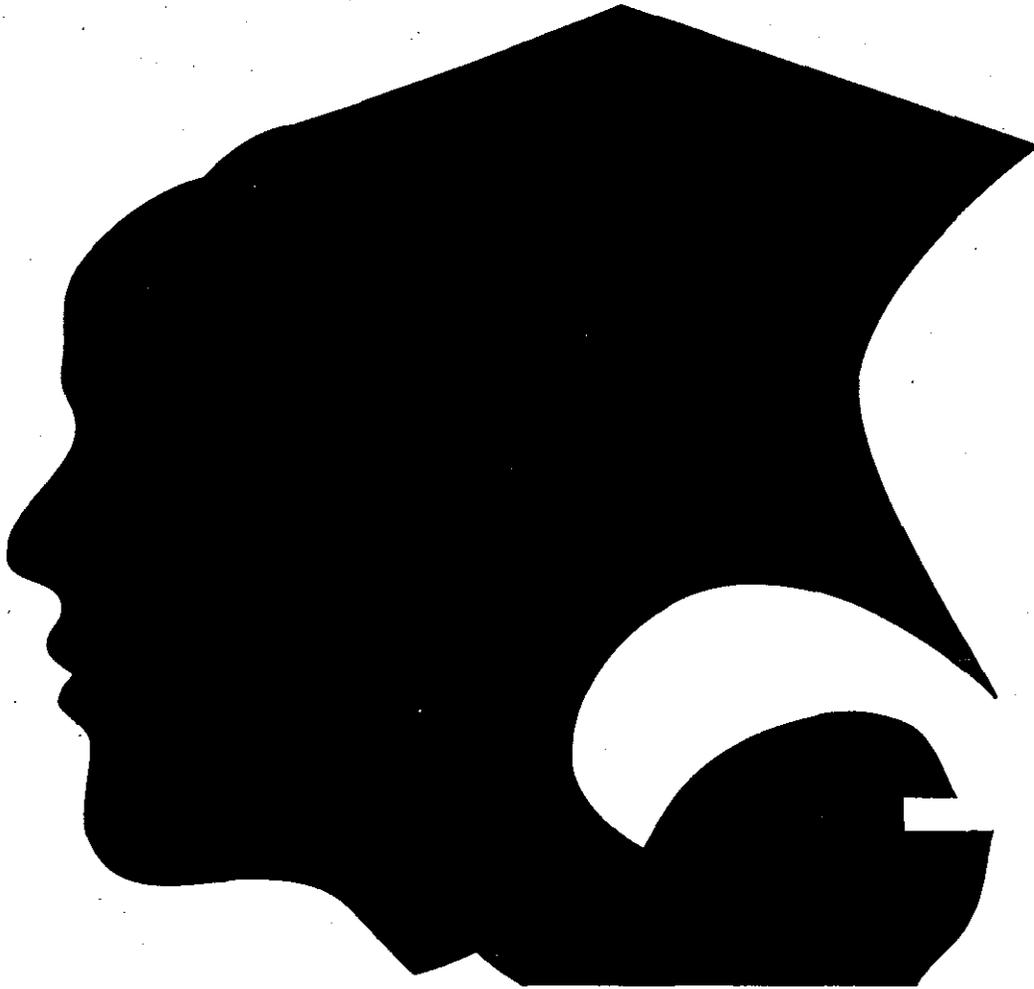


---

# R C L A L Q

---

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec



---

**Des locataires condamné-e-s d'être pauvres dans une société riche**

Mémoire présenté à la Commission des Affaires sociales  
Projet de loi 57

Septembre 2004

---

Levée possible de l'insaisissabilité des prestations d'aide sociale en cas d'incapacité de payer le loyer

## **Des locataires condamnés d'être pauvres dans une société riche**

Le 11 juin dernier, le ministre Claude Béchard, par le dépôt du projet de loi 57, ressuscitait les dispositions mises de l'avant puis délaissées par le précédent gouvernement de rendre saisissables les prestations de la Sécurité du revenu en cas de non-paiement de loyer. Techniquement, l'article 53 du projet de loi 57 ne vise pas la saisie des prestations pour des loyers impayés. Il accorde à la Régie du logement le pouvoir d'ordonner au Ministre de l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille de verser directement au propriétaire la portion logement de la prestation d'aide sociale pour les loyers à venir, si ce propriétaire renonce à évincer le ou la locataire.

Devant le tollé soulevé, Monsieur Béchard, le 16 juin, affirmait, par l'entremise des médias, qu'il ne gardait l'article 53 dans son projet de loi 57, non pas pour éventuellement l'adopter, mais que pour permettre la tenue d'un débat lors de la Commission parlementaire à venir. Il émettait le souhait que les participant-e-s à la Commission trouvent des solutions à la problématique de l'incapacité de payer le loyer.

D'emblée, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) se montre perplexe à intervenir contre un article d'un projet de loi qu'un ministre ne compte pas faire adopter ! En revanche, il s'inquiète de devoir se prononcer, en Commission parlementaire de surcroît, sur «d'autres solutions» sans avoir la moindre idée des intentions gouvernementales sur la question. Si jamais, Monsieur Béchard allait de l'avant avec «de nouvelles solutions», le RCLALQ aurait-il une nouvelle occasion (ex. : une autre commission parlementaire) pour faire valoir son opinion sur ces «nouvelles propositions» ?

Quoiqu'il en soit, malgré ces réserves préliminaires, le RCLALQ profitera de la rédaction de ce présent mémoire et de la prochaine Commission parlementaire pour expliquer son opposition à l'article 53 du projet de loi 57 et à toute forme de levée de l'insaisissabilité des prestations de la Sécurité du revenu. Il donnera aussi ses solutions à la problématique de l'incapacité de payer le loyer. Cependant, ce mémoire n'abordera pas le projet de loi 57 dans son ensemble.

2003, pour les sans-logis qui s'étaient vus attribuer des suppléments au loyer d'urgence dont le gouvernement garantissait en moyenne le paiement de 429 \$ par mois par logement.

Par son projet, le ministre Béchard créerait de surcroît un régime de saisie pour les personnes assistées sociales, différents des autres citoyen-ne-s du Québec qui, en cas de mauvaises créances, sont protégé-e-s : de 120 à 180 dollars par semaine de salaire sont insaisissables tout comme l'ameublement de la résidence (jusqu'à une valeur de 6000\$), la nourriture et les vêtements nécessaires à la vie, les instruments de travail et diverses prestations (CSST, Assurance-Emploi, pension de la Sécurité de la vieillesse, etc.).

### C. Augmentation des préjugés à l'égard des gens à l'aide sociale en laissant entendre qu'ils sont de mauvais payeurs

À chaque année de 30 000 à 37 000 locataires sont mis à la rue par la Régie du logement pour défaut de paiement du loyer. Parmi ces personnes se retrouvent une grande variété d'individus, surtout des gens incapables de joindre les deux bouts (avec et sans emploi). Cela inclut aussi des locataires dont le propriétaire refuse de percevoir le loyer, des locataires qui retiennent leur loyer pour presser le propriétaire d'exécuter des réparations nécessaires, des victimes de violence conjugale enchaînées à leur bail, etc. Généralement, les personnes assistées sociales paient leur loyer le premier du mois. De plus, selon les dernières données, rendues disponibles en 1998, par l'Association des Offices municipaux du Québec, le taux moyen de non-paiement de loyer se chiffrait à 0,5% en HLM, où les locataires sont en forte proportion à l'aide sociale mais ne paient que 25% de leur revenu au loyer. Cependant, l'article 53 du projet de loi 57 laisse entendre que les gens à l'aide sociale sont de mauvais payeurs en postulant la nécessité d'un traitement particulier pour ceux-ci.

### D. Violation des chartes canadienne et québécoise des droits de la personne

L'article 53 du projet de loi 57 viole plusieurs articles des chartes canadienne et québécoise des droits de la personne. Déjà, plusieurs organisations, dont le RCLALQ songe à des recours judiciaires pour faire invalider devant les tribunaux cet article s'il était mis en vigueur. Cette saisie serait aussi illégale en vertu de l'article 13 du Projet de loi 57 (et de l'article 7 de l'actuelle loi sur le soutien du revenu) qui affirme que la prestation est incessible et insaisissable.

Déjà, en juin 1999, le RCLALQ, par son mémoire sur le Projet de règlement sur le soutien du revenu, le faisait savoir:

La saisie d'une partie des prestations d'assistance-emploi contrevient à la Charte des droits et libertés du Canada et la Charte des droits et libertés de la personne du Québec. Me Jean-Pierre Roy a donné un avis juridique en ce sens en septembre 1995 au ministère de la Sécurité du revenu.

*"On peut penser que toute mesure qui viserait à saisir de façon indirecte une partie de la prestation d'un prestataire de la sécurité du revenu pourrait être considérée par les tribunaux comme une ingérence de l'État dans la gestion du budget personnel de cette personne."*

Pour contrevioler à l'article 1 de la Charte canadienne des droits et libertés, le gouvernement devra démontrer, selon l'avis juridique de Me Roy "qu'il existe un lien rationnel entre la mesure prise et l'objectif poursuivi,

## **Pourquoi le RCLALQ demande le retrait de l'article 53 et s'oppose à toute levée du caractère insaisissable des prestations d'aide sociale**

### **A. Négation des causes de la pauvreté et de l'incapacité de payer le loyer que rencontrent de nombreux locataires**

Selon le RCLALQ, le problème de non-paiement de loyer est une question de revenu et de coût du loyer et non de mauvaise gestion du budget personnel. Rappelons qu'en 2001, selon le dernier recensement de Statistique Canada 111 385 ménages locataires québécois consacraient plus de 80 % de leur revenu pour se loger. La majorité de ces ménages sont prestataires de l'aide sociale. Or, depuis 2001, le coût des loyers augmentait considérablement dans les principaux centres urbains de la province. Par exemple, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les loyers augmentaient de 13 % à Montréal, de 17,5 % à Gatineau et de 9,5 % à Québec entre 2001 et 2003. Du même coup, les ménages québécois devaient absorber des hausses de tarifs à Hydro-Québec tout en devant faire face à des augmentations du coût du transport en commun et des frais de garderie.

Pendant ce temps, en octobre 2003, une personne seule sur l'aide sociale devait se contenter, comme prestation de base, d'un montant de 533 \$ par mois plus 22,75 \$ en remboursement de la TVQ, alors qu'un logement d'une chambre à coucher coûtait en moyenne 528 \$ par mois dans la région métropolitaine de Montréal, 506\$ dans la région métropolitaine de Québec et 548 \$ dans la région métropolitaine de Gatineau.

En bref, le projet de rendre saisissables les prestations d'aide sociale en cas d'incapacité de payer le loyer est celui de permettre à la Régie du logement de condamner des locataires d'être pauvres dans une société riche.

### **B. Augmentation de la discrimination envers les personnes assistées sociales**

Depuis de nombreuses années, des propriétaires briment l'accès au logement par la discrimination et la collecte abusive de renseignements personnels. Outre le coût des loyers qui est l'obstacle premier à l'accès au logement, les locataires font face à de nombreuses embûches lors de la recherche de logement : discrimination directe, formulaire de demande de renseignements personnels, enquête de crédit, frais pour l'étude du dossier, visites de groupe, etc. Les gens à faible revenu, particulièrement les personnes assistées sociales<sup>1</sup>, en sont les premières victimes. Contrairement à ce qu'affirment certains porte-parole des corporations de propriétaires, il est faux de prétendre que la levée de l'insaisissabilité des prestations diminuera la discrimination envers les prestataires de la Sécurité du revenu. Un propriétaire, quand il a le choix entre un ménage à faible revenu ou un ménage plus aisé, sélectionnera presque toujours le ménage avec le revenu le plus élevé.<sup>2</sup> Même quand le paiement de leur loyer est presque totalement garanti, des ménages à faible revenu peinent à se dénicher un logement comme c'était le cas à Montréal durant l'été

<sup>1</sup> Pour mieux comprendre la discrimination lors la recherche de logement envers les personnes assistées sociales : *Pauvreté et droit au logement en toute égalité : une approche systémique - Synthèse*, janvier 1997 Document officiel - 30p. Garon Muriel, CDPDJ

<sup>2</sup> Pour des exemples ontariens, *La résidualisation des ménages locataires, attitude des propriétaires-bailleurs privés envers les ménages à faibles ressources*, Steve Pomeroy, SCHL, série socio-économique, numéro 93, octobre 2001.

que la mesure doit chercher à porter le moins possible atteinte aux droits à l'égalité, que les effets préjudiciables de cette mesure doivent être justifiables compte tenu de l'objectif poursuivi". Me Roy estime que "certaines solutions envisagées par le ministère de la Sécurité du revenu et qui ont pour effet d'ouvrir une brèche dans le principe de l'incessibilité et de l'insaisissabilité des prestations présentent un risque sur le plan constitutionnel, puisqu'une telle mesure pourrait être difficile à justifier".

La mesure contreviendrait aussi à l'article 7 de la Charte canadienne des droits et libertés. "On peut donc penser qu'il y a un certain risque à ce qu'une disposition créant une pénalité pour un prestataire qui ne paie pas son loyer soit considéré comme enfreignant l'article 7 de la Charte canadienne et que la justification soit difficile à faire dans un tel cas", signale Me Roy.

La mesure contreviendrait, à notre avis, à l'article 15 de la Charte canadienne des droits et libertés.

"La loi ne fait acception de personne et s'applique également à tous, et tous ont droit à la même protection et au même bénéfice de la loi, indépendamment de toute discrimination, notamment des discriminations fondées sur la race, l'origine nationale ou ethnique, la couleur, la religion, le sexe, l'âge ou les déficiences mentales ou physiques."

Dans son livre *La Charte canadienne des droits et libertés : annotée et commentée* (Publications CCH/FM, 1991), Me Charles Brochu reprend comme définition de la discrimination au sens de l'article 15, celle faite par le Juge McIntyre dans l'arrêt *Andrews c. Law Society of British Columbia* (1989) 1 R.C.S. 143 :

*"J'affirmerais alors que la discrimination peut se décrire comme une distinction, intentionnelle ou non, mais fondée sur des motifs relatifs à des caractéristiques personnelles d'un individu ou d'un groupe d'individus, qui a pour effet d'imposer à cet individu ou à ce groupe des fardeaux, des obligations ou des désavantages non imposés à d'autres ou d'empêcher ou de restreindre l'accès aux possibilités, aux bénéfices et aux avantages offerts à d'autres membres de la société. Les distinctions fondées sur des caractéristiques personnelles attribuées à un seul individu en raison de son association avec un groupe sont presque toujours taxées de discriminatoires, alors que celles fondées sur les mérites et capacités d'un individu le sont rarement."* (p. 4,193)

Or le pouvoir d'ordonnance qui est accordé à la Régie du logement ne s'appliquerait qu'à l'encontre des seuls locataires bénéficiaires de prestations d'assistance-emploi. De plus l'article 181 sanctionne la récidive en cas de retard de paiement. Les propriétaires jouissent donc d'un pouvoir accru à l'endroit des locataires bénéficiaires de prestations d'assistance-emploi. Les locataires ne bénéficient pas d'une disposition comparable dans l'exercice de leurs droits. La récidive n'est pas considérée lorsqu'un propriétaire ne réalise pas ses obligations.

La condition de personne assistée sociale constitue une condition sociale protégée par l'article 10 de la Charte des droits de la personne du Québec, note Me Roy dans son avis. "Il n'y a donc aucune justification possible pour une atteinte au droit à l'égalité prévu à l'article 10."

De plus, il est important de se rappeler que ce qui conduit le gouvernement à vouloir aller à l'encontre des Chartes ce n'est pas l'intérêt public mais un intérêt privé et commercial, celui de propriétaires immobiliers. Henri Brun et Pierre Brun signalent dans que "une distinction fondée uniquement sur l'intérêt commercial n'est pas conforme aux exigences de l'article 10" (Henri Brun et Pierre Brun, *Chartes des droits de la personne : législation jurisprudence et doctrine*, coll. Alter Ego, 1996, p. 615). Les auteurs citent les causes suivantes : *Commission des droits de la Personne c. Bizouarn*, J.E. 96-144 (T.D.P.); *P.G. Québec c. Service de Taxis Nord-Est* (1978) inc., (1986) 7 C.H.R.R. d/3112 (C.S.); *Commission des droits de la personne du Québec c. Entreprises L.D. Skelling inc.*, D.T.E. 94T-566, LPJ-94-2015 (T.D.P.).

## E. Négation que le logement est un besoin essentiel

Le paragraphe 1 de l'article 11 du Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, dont le Québec et le Canada sont signataires, stipule que «Les États parties au présent Pacte

reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement, un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les États parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie» (le souligné est de nous).

En 1998, le Comité de l'ONU chargé de voir au respect de ce pacte s'inquiétait que la loi actuelle, qui contient les dispositions du présent article 53 du projet de loi 57, ait été adoptée malgré l'avis de la Commission des droits de la personne jugeant discriminatoire le fait de verser directement au propriétaire la prestation sans le consentement des prestataires.

#### F. Atteinte à la vie privée des locataires

En permettant à la Régie du logement d'ordonner au Ministère de *l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille* de lui dévoiler pour fins d'audience (qui est publique) si le locataire est prestataire de l'aide sociale porte atteinte à la vie privée de ce locataire. Les jugements de la Régie du logement, qui sont des documents publics, dévoileraient ainsi la condition sociale du ou de la locataire visé-e.

#### G. Aucune étude sérieuse

Selon une étude publiée en 2002 par l'Institut national de recherche scientifique (INRS)<sup>3</sup>, les mauvaises créances des propriétaires représentent 1,2% de leurs revenus globaux annuels de 6 milliards de dollars. Précisons que, dans un marché où 12 % des propriétaires possèdent 57% du parc de logements locatifs (800 en contrôle 16%), le taux de mauvaises créances est d'à peine 0,5% chez les propriétaires occupants. Par ailleurs, les pertes pour logements vacants sont plus significatives se chiffrant à 2,4%. En aucun cas, les chercheurs de l'INRS imputent à une catégorie de citoyen-ne-s les pertes pour loyers impayés. Il n'est donc pas possible d'affirmer que les personnes assistées sociales devraient 72 millions de dollars aux propriétaires (1,2% de 6 milliards de dollars).

Déjà en 1998, alors que le gouvernement péquiste jonglait avec l'idée d'une telle mesure, la *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse* (CDPDJ) exprimait ses inquiétudes car «une telle mesure ouvre une brèche dans le principe de l'incessibilité des prestations, principe qui est toujours apparu comme la contrepartie du caractère minimal des allocations versées. La Commission considère qu'aucune démonstration convaincante n'a été faite d'une prévalence du non-paiement des loyers par les prestataires de l'aide sociale dépassant largement les défauts de paiement des autres locataires ...»<sup>4</sup>.

Quant, à la supposée étude que les corporations de propriétaires brandissent pour clamer que les personnes assistées sociales leur devraient annuellement 87 millions de dollars, il s'agit plutôt d'un sondage datant de 1993. Après analyse de l'enquête en 1998, la CDPDJ avait émis un sérieux doute de la valeur de l'étude

<sup>3</sup> *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*. Francine Dansereau et Marc Choko avec la collaboration de Gérard Divay. INRS Urbanisation, Culture et Société, août 2002.

<sup>4</sup> <http://www.cdpedj.qc.ca/fr/publications/liste.asp?Sujet=5&noeud1=1&noeud2=6&cle=0>

particulièrement en raison de la méthodologie. La façon dont le sondage a été effectué laisse beaucoup de place au subjectivisme. Ainsi donc madame Muriel Garon, de la CDPDJ, signalait que : «On ne doit évidemment pas sous-estimer divers facteurs qui ont pu influencer la justesse des évaluations données par les propriétaires. On doit noter d'abord, que le questionnaire était administré par téléphone, lors d'une entrevue brève qui ne laissait pas au propriétaire le temps de bien vérifier ses chiffres. La référence était l'année précédente (les 12 derniers mois). D'autre part, les entrevues téléphoniques étaient administrées en août et septembre ; or, il ne s'agit ni de la fin d'une année budgétaire, ni la fin d'une année normale de bail. Il y a chevauchement de deux périodes de baux. Cela introduit du flou dans la référence à une année donnée. Plus le nombre de logements augmente, plus il pourrait être difficile de chiffrer les pertes avec précision. Finalement, le stigmate attaché aux prestataires de la sécurité du revenu pourrait avoir pour résultat une tendance à gonfler les mauvaises expériences déclarées à leur sujet»<sup>5</sup>.

#### H. Passer sous silence que la Régie du logement est largement au service des propriétaires

Le recours à la Régie du logement pour défaut de paiement du loyer est le recours le plus utilisé et le plus rapide (délai moyen de 40 jours). Il est, pour le ou la locataire, sans défense possible et il ne tient nullement compte si le retard de loyer cause réellement un préjudice au propriétaire. Dès le deuxième jour du terme, si le loyer est dû, le propriétaire peut introduire une demande relative au recouvrement de loyer. Après trois semaines de retard, il peut également demander la résiliation du bail et l'éviction du ou de la locataire ainsi que de tous les occupants du logement. Le seul enjeu de l'audience qui se tiendra promptement sera de déterminer si des montants de loyers sont dus ou pas. Si cette preuve est faite, le ou la locataire est certain-e de se faire condamner. Jamais, le ou la locataire ne pourra faire valoir, par exemple, une difficulté momentanée telle que l'attente du traitement d'une demande d'assurance-emploi ou de CSST, l'achat d'un frigo suite au bris de l'ancien ou le décès d'un proche.

D'un autre côté, on ne constatera pas non plus la situation personnelle du propriétaire, à savoir si le loyer dû lui cause un préjudice sérieux (compagnie immobilière ou individu qui peine à payer son hypothèque). De plus, aucune tentative n'y est faite pour trouver des arrangements afin de favoriser le règlement de la dette. Donc, dans les causes en non-paiement de loyer, qui représentent la majorité des causes introduites à la Régie du logement années après années, la Régie apparaît davantage comme une agence de recouvrement au service des propriétaires qu'un organisme chargé officiellement de «favoriser la conciliation des relations entre propriétaires et locataires»<sup>6</sup>.

Par ailleurs, il ne faudrait pas mésestimer les conséquences d'une éviction pour non-paiement de loyer. Les locataires qui vivent ces situations, qui sont encore plus pénibles quand l'éviction se fait par huissier et quand leurs effets personnels se retrouvent à la fourrière municipale, doivent surmonter de nombreux contrecoups: se reloger à un coût abordable avec de mauvaises références, désorganisation, troubles avec les proches, inquiétudes pour les enfants, déracinement d'un quartier, etc. Contrairement aux affirmations de certaines corporations de propriétaires, il est faux de prétendre que les personnes assistées sociales bénéficient de l'impunité. Les dispositions de la Loi concernant le paiement du loyer s'appliquent à tous les locataires du Québec, peu importe leur condition sociale.

<sup>5</sup> Garon, Muriel, CDPDJ. *Quelques notes en marge du sondage du ministère de la Main d'œuvre, de la sécurité du revenu et de la formation professionnelle sur le phénomène du non-paiement des loyers*, pp 4-5

<sup>6</sup> [http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/1\\_0/1\\_1.asp?path=0](http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/1_0/1_1.asp?path=0)

## **I. Restriction de plusieurs droits et recours des locataires**

Le loyer, c'est l'obligation du ou de la locataire pour pouvoir jouir pleinement d'un logement qui répond à des normes de qualité (obligation du propriétaire). Qu'advient-il si le propriétaire ne respecte pas son obligation ? Le ou la locataire a différents recours que lui procure le code civil : diminution de loyer, dépôt de loyer, exécution en nature, résiliation du bail et même retenue de loyer pour faire réaliser elle-même ou par un tiers l'obligation si c'est une situation d'urgence (ex. livraison d'huile à chauffage en hiver). Si le propriétaire reçoit automatiquement du ministère de l'Emploi, de la Solidarité sociale et de la Famille une partie du loyer par voie d'ordonnance de la Régie, quel sera l'impact, par exemple, d'un dépôt de loyer ou d'une diminution de loyer ?

Par ailleurs, l'article 53 du projet de loi 57 va encore plus loin pour les locataires qui auraient déjà été soumis à une telle ordonnance dans les deux dernières années précédentes: l'ordonnance s'appliquerait non seulement envers le locateur actuel mais également à tout locateur futur. Comme mise en tutelle, il est difficile de trouver pire.

## **J. Stimulation de l'appétit des corporations de propriétaires**

Lorsqu'un propriétaire dépose une demande à la Régie du logement en non-paiement de loyer, il a généralement deux motivations. Obtenir un jugement lui permettant de recouvrer les sommes dues et d'obtenir l'éviction du ou de la locataire. L'éviction d'un-e locataire à faible revenu, surtout dans les régions en pénurie de logements, peut s'avérer rentable pour un propriétaire en lui donnant l'occasion de relouer le logement à quelqu'un-e d'autre à un loyer plus élevé.

Même avec une éventuelle entrée en vigueur du projet Béchard, il serait donc étonnant qu'un propriétaire renonce à évincer le ou la locataire pour se contenter de la portion logement de la prestation pour les loyers à venir. Mais une fois la brèche ouverte, les corporations de propriétaires seront bien placées pour demander des «améliorations à la saisie des prestations».

## Conclusion

### Ne pas nier les causes de l'incapacité de payer le loyer et ne pas passer à côté des solutions

Pour venir à bout de la problématique de l'incapacité de payer le loyer, le RCLALQ porte plusieurs demandes au gouvernement du Québec.

- Premièrement, il lui demande de geler les loyers en attendant l'instauration d'un contrôle obligatoire des loyers, la création d'un registre des baux et l'amélioration de l'actuelle méthode de contrôle des loyers. À la suite de ce mémoire, le RCLALQ joint les commentaires qu'il a soumis, le 30 mars 2004, au ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, M. Jean-Marc Fournier, dans le cadre de la révision en cours des critères de fixation des loyers. Pour venir à bout du problème de l'incapacité de payer le loyer, un vrai contrôle des loyers est incontournable.
- Deuxièmement, le RCLALQ lui demande qu'il agisse contre la discrimination et la collecte abusive de renseignements personnels en encadrant juridiquement la recherche de logement, en reconnaissant le droit au logement et en renforçant la portée des droits économiques et sociaux.
- Troisièmement, le RCLALQ lui demande de réaliser annuellement 8000 logements sociaux dont la moitié en HLM de façon à offrir une alternative significative au marché privé de l'habitation qui se montre incapable de loger décentement l'ensemble des Québécoises et des Québécois.
- Finalement, le RCLALQ lui demande de garantir à tous et toutes le droit inconditionnel à un revenu décent, particulièrement par l'augmentation des prestations d'aide sociale et du salaire minimum à des niveaux permettant de vivre décentement.

## **Annexe 1: Liste des membres du RCLALQ**

### **Région de Montréal**

Acef de l'île Jésus  
Association des locataires de l'Île des Sœurs  
Comité d'action des citoyens et des citoyennes de Verdun  
Comité logement Ahuntsic-Cartierville  
Comité logement de la Petite Patrie  
Comité logement du Plateau Mont-Royal  
Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce  
Infologis de l'Île de Montréal  
Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve

Action dignité Saint-Léonard  
Association des locataires de Villeray  
Comité d'action Parc Extension  
Comité logement Centre-Sud  
Comité logement de Rosemont  
Comité logement Montréal-Nord  
Projet Genèse  
Popir Comité logement St-Henri  
Regroupement des Auberges du Cœur

### **Région de la Montérégie**

Comité logement Beauharnois  
Comité logement de la Montérégie  
Comité logement Valleyfield

### **Régions Québec et Chaudière-Appalaches**

Association des locataires de Thetford Mines  
Bureau d'animation et information logement du Québec Métropolitain (BAIL)  
Mouvement Personne D'Abord du Québec Métropolitain  
Comité logement d'aide aux locataires (Ste-Foy)

### **Région des Bois-Francis**

Association des locataires des Bois-Francis

### **Région de l'Outaouais**

Les Œuvres Isidore Ostiguy  
Logemen'occupe

### **Région de la Mauricie**

Comité logement de Trois-Rivières

### **Régions Bas Saint-Laurent et Gaspésie**

Abattons les échelons socio-économiques d'Amqui (Alese)

### **Régions des Laurentides et de Lanaudière**

Carrefour d'Actions Populaires de St-Jérôme  
Mouvement d'éducation populaire autonome de Lanaudière (MEPAL)  
RDAS Mont-Laurier



Commentaires

Du

Regroupement des comités logement et associations de  
locataires du Québec

À

Jean-Marc Fournier  
Ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir

Critères de fixation des loyers

Mars 2004

**20**  
ans

## Table des matières

Table des matières .....	2
A. Le logement, un droit .....	3
B. Mandat d'évaluation de la méthode de fixation des loyers .....	6
C. Les hausses de loyer et la Régie du logement.....	8
1. Les loyers augmentent malgré la Régie du logement .....	8
2. La Régie du logement ne nuit aucunement à la rentabilité de l'immobilier .....	9
3. La Régie du logement n'est pas responsable de la pénurie de logement.....	10
D. Les solutions du RCLALQ.....	10
1. Face aux présents abus et en attendant des solutions: le gel des loyers.....	10
2. Pour favoriser l'exercice du droit de refus des hausses de loyers .....	11
3. Pour améliorer le rôle de la Régie du logement lors du renouvellement des baux.....	11
4. Pour réduire les hausses abusives lors des déménagements.....	12
E. Conclusion.....	12
Annexe 1.....	14
Liste des organismes et regroupements d'organismes qui ont appuyé les revendications du RCLALQ et, nommément, son opposition à toute forme de délestage de l'actuelle méthode de fixation des loyers. ....	14
Annexe 2.....	19
Liste des membres du RCLALQ.....	19

«C'est au gouvernement de s'occuper des locataires qui ne peuvent pas payer.»<sup>1</sup>

## A. Le logement, un droit

Le 21 mars 2003, en route vers son élection du 14 avril, le Parti libéral du Québec dévoilait ses engagements en matière d'habitation. Parmi ces engagements, on retrouvait celui de faire inscrire le droit au logement dans la Charte québécoise des droits et libertés. Cet engagement rejoint les demandes portées par le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ) depuis le début des années 1980. À ce moment, des corporations de propriétaires immobiliers contestaient la création même de la Régie du logement et se mettaient à confectionner des «listes noires» de locataires qui avaient utilisé les services de la Régie.

Avec le maintien de la Régie et l'obtention de protections contre le harcèlement, et en dépit de l'instauration du formulaire de bail obligatoire, des interventions de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse et de la promulgation de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*, ce travail contre les «listes noires» de locataires a évolué au fil des ans pour prendre la forme, au courant des années 1990, d'une bataille contre la discrimination et la collecte abusive de renseignements personnels lors de la recherche de logement. Ainsi, en plus de la pauvreté et du coût des loyers, le RCLALQ identifiait alors huit obstacles à l'accès à un logement:

- La discrimination directe ;
- Les formulaires de demande de location et de renseignements personnels ;
- Les frais pour recherche de crédit (le «taxage» des locataires) ;
- Les journées porte ouverte (les visites en groupe) ;
- Le dossier de crédit ;
- La Commission d'accès à l'information (CAI) ;
- Les délais à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ) ;
- Les vides juridiques.

Avec la hausse marquée et soutenue des loyers que connaissent les principaux centres urbains depuis le début des années 2000, le coût des loyers est devenu l'obstacle numéro un pour l'accès au logement et met en péril le droit au maintien dans les lieux. Par exemple, selon la SCHL, en octobre 2003, le taux d'inoccupation à Montréal pour les logements dont le coût du loyer est inférieur à 600\$ par mois était de 0,6% tandis que celui pour les logements dont le coût du loyer se situe entre 600\$ et 899\$ par mois atteignait 1,2% et celui pour les logements dont le coût du loyer est supérieur à 900\$ par mois montait à 3,5%. Autre exemple dans la même veine, l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), en analysant 792 dossiers de ménages aidés à l'été 2003 dans le cadre des mesures d'urgence aux sans logis, relevait que 35% d'entre eux avaient fait

<sup>1</sup> Propos de Luc Courtemanche, président de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, lors d'une conférence de presse tenue le 4 septembre 2003 à Montréal.

une «résiliation volontaire du bail à la suite d'une augmentation importante du coût du loyer ou à des relations tendues avec le propriétaire ou les voisins»<sup>2</sup>. Par ailleurs, les comités logement ont recueilli de nombreux témoignages de locataires se disant victimes d'une reprise de logement suite à leur refus d'une hausse de loyer abusive. Pour le RCLALQ, la reprise de logement est souvent le moyen privilégié pour se débarrasser des locataires jugés «non rentables».

---

<sup>2</sup> *Bilan des programmes d'urgence*, D. Di Chiaro, OMHM, 18 novembre 2003.

Tableau 1

## Taux d'inoccupation des appartements selon le territoire et le nombre de chambres à coucher

	Studios			1 c.c.			2 c.c.			3 c.c et +			Total		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Île de Mtl	1,4%	1,2%	1,7%	0,5%	0,7%	1,4%	0,6%	0,5%	0,9%	0,4%	1,3%	1,0%	0,6%	0,8%	1,1%
Laval	1,2%	0,8%	1,6%	0,9%	0,5%	0,8%	0,3%	0,4%	0,7%	0,5%	0,7%	0,1%	0,5%	0,5%	0,7%
Rive-Sud	2,8%	2,2%	1,6%	0,9%	0,3%	0,7%	0,6%	0,4%	0,8%	0,5%	0,2%	0,8%	0,7%	0,4%	0,8%
Région-Mtl	1,5%	1,3%	1,7%	0,6%	0,7%	1,3%	0,5%	0,5%	0,8%	0,4%	1,1%	0,8%	0,6%	0,7%	1,0%
Québec	1,6%	0,8%	1,0%	1,2%	0,6%	0,8%	0,5%	0,2%	0,3%	0,6%	0,2%	0,3%	0,8%	0,3%	0,5
Gatineau	0,9%	2,5%	3,9%	1,3%	0,3%	1,6%	0,3%	0,6%	0,9%	0,2%	0,0%	0,9%	0,6%	0,5%	1,2%
Saguenay	3,4%	5,7%	6,8%	6,4%	7,2%	8,9%	4,1%	4,2%	3,2%	3,1%	3,3%	5,1%	4,4%	4,9%	5,2%
Sherbrooke	3,0%	2,9%	1,7%	3,2%	2,3%	0,8%	2,1%	1,5%	0,4%	1,0%	1,1%	0,8%	2,3%	1,8%	0,7%
Trois-Rivières	9,4%	6,5%	2,9%	5,8%	3,4%	1,8%	3,6%	2,6%	1,2%	3,6%	1,9%	1,3%	4,7%	3,0%	1,5%
Province	2,4%	2,0%	2,2%	1,5%	1,3%	1,6%	1,0%	0,9%	1,0%	1,2%	1,3%	1,1%	1,3%	1,2%	1,3%

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Tableau 2

## Loyers moyens des appartements selon le territoire et le nombre de chambres à coucher

	Studios			1 c.c.			2 c.c.			3 c.c et +			% hausses moyennes		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Île de Mtl	407	428	447	481	510	536	535	562	583	674	711	746	N/D	N/D	N/D
Laval	385	395	396	474	510	510	525	546	563	645	658	682	N/D	N/D	N/D
Rive-Sud	359	358	380	465	483	501	527	540	563	588	614	617	N/D	N/D	N/D
Région-Mtl	404	423	441	476	505	528	529	552	575	650	687	710	4,2%	5,5%	4,2%*
Québec	380	388	405	473	489	506	538	550	567	632	653	671	3,8%	2,7%	3,4%
Gatineau	419	432	462	485	509	548	573	599	639	648	684	720	6,0%	4,5%*	7,0%*
Saguenay	296	302	309	364	370	374	439	440	457	478	477	494	0,2%*	0,2%*	3,5%
Sherbrooke	297	309	319	366	369	385	446	456	471	538	553	572	2,0%*	2,3%	3,3%*
Trois-Rivières	293	292	314	358	370	382	419	431	436	467	473	491	1,4%*	2,5%	3,1%

\* hausses en % pour un logement de 2 chambres à coucher.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

## B. Mandat d'évaluation de la méthode de fixation des loyers

Le 29 mai 2003, en annonçant les nécessaires corrections aux mesures d'urgence aux ménages sans logis, Monsieur Jean-Marc Fournier, ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, ouvrait la porte au délestage des règles en fixation des loyers. Le gouvernement du Québec annonçait donc «que la Régie du logement entreprend une étude pour évaluer la méthode de fixation des loyers en vigueur depuis vingt ans. Cette étude, qui devrait se conclure à l'automne 2003, a pour objectif d'évaluer la pertinence de maintenir ou de modifier le Règlement sur les critères de fixation de loyer dans le contexte de la pénurie de logements».<sup>3</sup> Du même souffle, il concluait ainsi: «nous ne nous contentons pas de gérer la crise à court terme, mais travaillons aussi à en résorber les effets pour les années à venir et ce, sur une base durable».

Avant d'aborder le mandat d'évaluer la méthode de fixation accordé à la Régie du logement, il est important d'ouvrir une pertinente parenthèse sur la notion de «crise» du logement et la nécessité de la résoudre sur une «base durable». Premièrement, pour le RCLALQ, la crise du logement est avant tout l'incapacité du marché privé de l'habitation à loger décemment toutes les Québécoises et tous les Québécois.

À partir de 1998, le mouvement de défense des droits des locataires sonnait déjà l'alarme : selon les données du recensement de 1996, 42,6% des ménages locataires québécois consacraient plus de 30% de leur revenu au loyer. Pour plusieurs ménages, surtout ceux qui devaient consacrer plus de 50% de leur revenu au loyer, à chaque mois, revenait le même choix : payer le loyer ou manger. Les comparaisons entre les données de 1991 et de 1996 étaient spectaculaires et confirmaient les impressions des intervenant-e-s sur le terrain : les locataires s'étaient appauvri-e-s. La «crise», on la caractérisait - comme on le fait encore aujourd'hui - par l'incapacité des ménages locataires à se loger sur le marché de l'habitation à un prix correspondant à leur revenu.

En janvier 2004, à la lumière des nouvelles données de 2001 de Statistique Canada, nos ami-e-s du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) démontraient avec précision l'appauvrissement réel des ménages locataires québécois<sup>4</sup>. Avant l'actuelle flambée du coût des loyers, 218 490 ménages locataires consacraient plus de 50% de leur revenu au loyer en 2001. 111 385 ménages voyaient plus de 80% de leur revenu servir au paiement du loyer.

La pénurie de logements locatifs qui touche actuellement les principaux centres urbains de la province exacerbe la «crise» du logement. Bref, si les problèmes de logement ne manquent pas en général, ils s'amplifient en période de pénurie. Le RCLALQ est bien placé pour en voir également les impacts sur la discrimination et la collecte abusive de renseignements personnels lors de la recherche de logements et pour aussi constater l'explosion du nombre de reprises de logement.

Deuxièmement, le RCLALQ est d'accord pour que l'on trouve des solutions sur une «base durable» à la «crise» du logement et il l'a démontré avec éloquence en redirigeant des dizaines

<sup>3</sup> *Pénurie de logements - Québec engage un budget 10,7 M\$ et annonce de nouvelles mesures d'aide d'urgence aux sans-logis.* Communiqué de Jean-Marc Fournier, ministre des Affaires municipales, du Sport et des Loisirs, 29 mai 2003.

<sup>4</sup> *Le revenu des locataires a diminué de 17,5 % en vingt ans, au Québec,* <http://www.frapru.qc.ca/Comm/Comm228.html>.

d'appels de locataires durant la semaine du 9 juin 2003 au cabinet des Affaires municipales, du Sport et du Loisir et en remettant à M. Pascal Pednault, attaché politique du ministre Fournier, un dazibao géant résumant nos demandes globales, le 11 juin 2003. Mais pour travailler à des solutions durables, l'identification de la problématique est primordiale.

Pour le RCLALQ, il ne fait aucun doute que l'actuelle méthode de fixation des loyers n'empêche pas les hausses abusives de loyer, ne nuit aucunement à la rentabilité de l'immobilier et n'est absolument pas responsable de la pénurie de logement. On y reviendra. D'avoir mandaté la Régie du logement «d'évaluer la pertinence de maintenir ou de modifier le Règlement sur les critères de fixation de loyer dans le contexte de la pénurie de logements» laissait présager d'emblée le fiasco du travail du Groupe Roche. En demandant le rejet de ces recommandations, le RCLALQ précisait qu'il se montrait «surpris que le Groupe Roche ne fasse aucunement mention des hausses de loyers réellement observées sur le marché. Ces données sont pourtant publiées à chaque automne par la SCHL. De plus, le Groupe Roche ne s'en tient qu'aux loyers qui ont fait l'objet d'une fixation par la Régie du logement. La fixation ne touche pourtant qu'environ 1% de l'ensemble des loyers québécois pendant une année record comme 2002-2003. En plus, pour les loyers en fixation retenus pour fins d'étude, elle arrête sa période de référence à 1992 alors que la méthode de fixation existe depuis une vingtaine d'années. (...) Toutefois, le rapport du Groupe Roche a le mérite de souligner la nécessité d'un contrôle des loyers tout en ne rendant pas responsable la méthode en vigueur de l'actuelle pénurie de logements locatifs.»<sup>5</sup>

Malheureusement, le ministre Fournier, par son annonce du 29 mai 2003, poursuivait le travail amorcé par ses prédécesseurs péquistes alors qu'il avait l'occasion de corriger le tir, comme il le faisait avec le programme d'aide aux ménages sans logis. L'occasion de travailler à des solutions «durables» aux hausses abusives de loyer était manquée et les locataires, par un possible délestage de la méthode de fixation des loyers, craignent toujours une aggravation de la «crise» du logement et une nouvelle dégradation de leurs fragiles conditions de vie. Le RCLALQ répète qu'il s'oppose à tout projet d'assouplissement des règles en vigueur. L'accès au logement et le maintien dans les lieux est pour lui la pierre d'assise des «solutions durables» à la «crise» du logement. La hausse irréversible des loyers, que connaissent les logements des principales villes du Québec et qui constitue l'obstacle majeur à l'accès au logement et au maintien dans les lieux, doit être freinée. Au printemps 2003, le RCLALQ recevait de 235 groupes et regroupements d'organismes l'appui à ses revendications et, nommément, à son opposition à toute forme de délestage de l'actuelle méthode de fixation des loyers<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Le RCLALQ réagit à la publication du rapport du Groupe Roche, 10 février 2004, <http://www.rclalq.qc.ca/node.php?id=155>

<sup>6</sup> La liste des 235 organismes et regroupements d'organismes figurent à l'annexe 1 du présent document.

Commentaires à Jean-Marc Fournier, ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir. Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Critères de fixation des loyers. Mars 2004.

## C. Les hausses de loyer et la Régie du logement

*«[...] mais la fixation... les, les.. les augmentations de loyer... les, les, les... les parties, le propriétaire pis le locataire, ils peuvent s'entendre sur un... le montant qu'ils veulent sur le loyer. Vous savez un propriétaire qui demande 10, 15, 20 dollars peut-être que selon le règlement il n'est pas... il ne l'obtiendrait pas à la Régie du logement s'il se présente devant le tribunal, mais le locataire va peut-être l'accepter parce qu'il a un excellent service de ce propriétaire là. Parce que le propriétaire lui dit : "bon écoute, je vais faire des travaux cet été pis si tu me payais maintenant, bien je pourrais faire... je pourrais mettre de la meilleure qualité dans les matériaux, des choses comme ça".*

*C'est sûr que le tribunal, nous, on tiendrait pas compte de ça. On a des règles très strictes, mais les parties, dans un processus d'entente, de conciliation, ils peuvent s'entendre sur ce qu'ils veulent. Le fait d'habiter à côté du métro, d'avoir un propriétaire gentil, d'avoir un propriétaire qui répond à chaque fois qu'on a... euh... quelque chose de défectueux, ça se paie aussi ça. Pis parfois les gens sont consentants à le donner. [...]*»

### 1. Les loyers augmentent malgré la Régie du logement

L'étude récente de l'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS)<sup>8</sup> est éloquent pour expliquer les avantages que procurent les règles de la Régie du logement. Elle rejoint bien les impressions des intervenant-e-s du terrain et les données de la SCHL (tableau 2) et celles du RCLALQ (<http://www.rclalq.qc.ca/node.php?id=141>). Parmi ces avantages, les chercheurs de l'IRIS notent que :

- Elles permettent une hausse des loyers lorsque les coûts sont à la hausse mais ne permettent pas l'inverse ;
- Elles permettent aux propriétaires de conserver des hausses de loyers obtenues dans le passé et qui ne seraient plus justifiées ;
- Relativement aux réparations majeures, elles ne tiennent pas compte de l'impact fiscal des dépenses majeures non capitalisées, ni de la majoration des loyers d'une année à l'autre et ni de l'accroissement de revenus ou de baisses de dépenses liés à certains investissements ;
- Elles semblent considérer le marché immobilier comme étant strictement à la hausse en incorporant une indexation automatique du revenu net qui vient accroître la valeur de la propriété. Par la majoration du revenu net, elles entretiennent et légitiment la spéculation sur un bien essentiel qu'est le logement.

En outre, très peu de loyers sont fixés par la Régie du logement. En 2002-2003, une année record, il n'y a eu environ que 1% des loyers qui ont été fixés par la Régie sur les quelques 1,3 millions de logements de la province (3379 en 1999-2000, 6377 en 2000-2001, 11 060 en 2001-2002 et 13 982 en 2002-2003). Les demandes en fixation de loyer introduites par des locataires après la conclusion d'un nouveau bail sont rares (144 en 1999-2000, 281 en 2000-2001, 480 en 2001-2002, 635 en 2002-2003).

<sup>7</sup> Propos de Me Ginette Chartrand, responsable des plaintes et de la qualité du service à la Régie du logement, tenus sur les ondes de CKAC 730 le 5 mai 2003.

<sup>8</sup> La fixation des loyers, la fiscalité des propriétaires et la rentabilité de l'immobilier. MYTHES ET RÉALITÉS DE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS, IRIS, février 2004.

De plus, elles exemptent pendant les cinq premières années les logements nouvellement construits. Cette exemption inquiète particulièrement les organismes de défense de personnes âgées, telles la Fédération de l'âge d'or du Québec (FADOQ), qui mènent eux-mêmes leurs propres représentations à ce sujet. Les hausses draconiennes de loyer dans les nouvelles tours d'habitation sont dramatiques pour les personnes âgées qui pensaient y avoir trouvé confort et sécurité.

Quant à la «bonne entente» prônée par certains porte-parole de la Régie, comme celle expliquée le 5 mai 2003 par Me Chartrand sur les ondes de CKAC, elle irrite spécialement le RCLALQ. Tout en encourageant les abus et en décourageant les locataires à faire valoir leurs droits, elle nie les rapports de force s'exerçant entre les locateurs et les locataires, rapports tout à l'avantage des locateurs. Sur le marché privé de l'habitation, la liberté contractuelle est illusoire. L'engagement du Parti libéral du Québec d'inclure le droit au logement dans la Charte ne repose-t-il pas sur ce constat ?

Du même souffle et pour conclure cette section, le RCLALQ souligne qu'avec son caractère facultatif, les règles de la Régie du logement s'avèrent inefficaces pour protéger les locataires quand le marché est tendu et que les locataires ont besoin d'aide pour exercer leur «droit» au logement. Par exemple, la Régie n'a pas empêché l'explosion du coût des loyers pendant les années 1980 comme elle n'endigues pas l'actuelle flambée.

## 2. La Régie du logement ne nuit aucunement à la rentabilité de l'immobilier

Selon une étude publiée en août 2002 par des chercheurs de l'INRS-Urbanisation, Culture et Société, le secteur du logement locatif génère annuellement des revenus bruts de plus de six milliards de dollars<sup>9</sup>. Elle montre également que les propriétaires jugent favorables leurs perspectives pour les cinq prochaines années. On y apprend également que 12% des propriétaires possèdent 57% du parc locatif et que 800 d'entre eux, sur les quelques 277 000 propriétaires de la province, détiennent 16% du parc.

Quand on regarde l'étude de l'IRIS, on constate la rentabilité de l'immobilier tant au niveau de la construction neuve que des avantages de la fiscalité et des rendements accordés par la Régie du logement lorsque les propriétaires apportent des améliorations majeures à un de leurs logement ou immeuble.

Premièrement, selon l'étude de l'IRIS, les coûts de construction résidentielle ne sont pas démesurés au Québec et se situent sous la moyenne canadienne (6e rang). En révisant de manière réaliste les hypothèses d'une étude de la firme d'experts conseil Raymond Chabot Grant Thornton publié en 2002 pour le compte de la Commission métropolitaine de Montréal, l'IRIS démontre que les taux de rendement de la construction des immeubles à logement sont généralement supérieurs à 8% pouvant même atteindre 18,7%. De plus, les chercheurs de l'IRIS apportent un éclairage sur

<sup>9</sup> Les logements privés au Québec: la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents, Francine Dansereau et Marc Choko avec la collaboration de Gerard Divay, INRS-Urbanisation, Culture et Société, août 2002.

Commentaires à Jean-Marc Fournier, ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir. Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Critères de fixation des loyers. Mars 2004.

diverses particularités du marché immobilier résidentiel pour expliquer les choix des constructeurs et des ménages.

Deuxièmement, à l'aide des règles fiscales en vigueur au Québec, les chercheurs de l'IRIS ont évalué les avantages fiscaux pour les propriétaires d'immeubles à logements. La déduction pour amortissement, le taux d'amortissement, la récupération d'amortissement et l'exemption de gain en capital donnent tous de généreux avantages fiscaux. La fiscalité québécoise est donc avantageuse pour les propriétaires d'immeubles à logements puisqu'elle contribue à l'atteinte de rendements appréciables pour ceux-ci.

Finalement, quant au rendement suivant des améliorations majeures, quand on distingue les dépenses courantes (ex.: réparer la toiture ou changer des fenêtres) des dépenses en capital (ex.: ajouter un garage ou une piscine), la rentabilité diffère sensiblement du simple taux utilisé en fixation des loyers par la Régie du logement (4,9% en 2003). Ainsi, selon l'IRIS, lorsque l'on tient compte de l'impact fiscal des dépenses majeures non capitalisées, si le rendement pour les dépenses en capital est de 4,7%, il atteint 6,6% pour les dépenses courantes. Si on ajoute à l'impact fiscal la majoration des loyers d'une année à l'autre, le taux de rendement grimpe à 9,6% pour les dépenses courantes et de 7,4% pour les dépenses en capital. Encore une fois, les doléances des corporations de propriétaires et des investisseurs immobiliers ne reflètent pas la réalité d'autant plus que l'augmentation de revenus et la baisse de dépenses résultant d'améliorations majeures n'entrent qu'indirectement dans le calcul en fixation des loyers. Si le ministre Fournier le désire, le RCLALQ pourra lui faire rencontrer des locataires qui endurent des conditions déplorable de logement ... tout en payant cher de loyer et en subissant des hausses abusives !

Pourtant, l'obligation de fournir un logement en bon état est inscrite au Code civil du Québec. Par exemple, une locataire trouvant sa situation «pas assez rentable» ne peut pas se défaire de son obligation de payer son loyer. Mais dans le cas des propriétaires négligents, certains prétendent qu'ils peuvent se soustraire à leurs obligations inscrites au bail. Pour le RCLALQ, l'application rigoureuse dans toutes les villes du Québec d'un code du logement est la voie à privilégier pour venir à bout des propriétaires récalcitrants. En favorisant encore plus les hausses de loyer par un taux plus élevé à la Régie, on ne règlera pas les problèmes d'insalubrité. Les loyers augmenteront encore plus et on verra davantage de locataires se faire évincer sous prétexte de travaux majeurs.

### **3. La Régie du logement n'est pas responsable de la pénurie de logement**

Le déséquilibre est une des caractéristiques du marché québécois de l'habitation. Selon l'étude de l'IRIS, « ... si on considère un taux d'inoccupation de 3% comme étant représentatif d'un marché équilibré, force est de constater que les marchés sont, la plupart du temps, en déséquilibre. Ainsi, de 1990 à 1997, le taux d'inoccupation pour les régions métropolitaines du Québec était supérieur à 6% pour chacune des années (Forest et Deschênes, 2000), ce qui est caractéristique d'une offre excédentaire. Depuis une quinzaine d'années, le principal problème dans les régions métropolitaines du Québec a donc été celui d'une offre excédentaire et non d'une offre insuffisante.»<sup>10</sup>

<sup>10</sup> IRIS, page 11.

Pour expliquer la pénurie de logements locatifs sévissant dans les principaux centres urbains de la province, il faut plutôt regarder du côté de tendances économiques et démographiques plus larges. Cette pénurie n'est pas spécifique au Québec. En octobre 2003, 61% des principales villes canadiennes recensées par la SCHL étaient en situation de pénurie même si la réglementation diffère d'une province à l'autre. Une des caractéristiques du marché immobilier est que celui-ci est presque toujours en déséquilibre puisque pendant plusieurs années, les taux d'inoccupation ont été largement supérieurs au taux d'équilibre de 3%, comme ils le sont actuellement pour plusieurs villes du Québec (ex. : Matane, La Tuque, Rouyn-Noranda, etc.).

## **D. Les solutions du RCLALQ**

Le RCLALQ a plusieurs propositions pour améliorer la méthode actuelle tant pour favoriser l'exercice du droit de refuser une hausse de loyer que pour aider la Régie du logement à protéger le droit à l'accès et au maintien dans des logements à prix décent. Ces propositions s'appuient sur les acquis de la méthode actuelle, en donnant des améliorations et indiquent une solution temporaire d'urgence en attendant de solutions permanentes, solutions qui passent pour le RCLALQ par le contrôle obligatoire des loyers et le dépôt des baux à la Régie du logement.

### **1. Face aux présents abus et en attendant des solutions: le gel des loyers**

Parce que le coût des loyers est rendu l'obstacle principal au «droit» au logement, le RCLALQ fait valoir la nécessité de protéger les locataires qui vivent la plus importante flambée du coût des loyers depuis les années 1980. Plutôt que de vouloir empirer la situation en assouplissant les règles en vigueur, la Régie du logement et le ministre Jean-Marc Fournier devraient geler les loyers en attendant de trouver des solutions. Le RCLALQ espère que le présent processus de révision des règles en fixation des loyers sera l'occasion de trouver des solutions «durables» aux augmentations abusives des loyers et non pas une autre étape vers l'aggravation de la «crise» du logement.

Pour la réussite de ce processus, il aurait été préférable de connaître au préalable les intentions du ministre Fournier et les recommandations qu'il a normalement reçues de la présidente de la Régie du logement. Le choix de procéder par une démarche privée et l'absence d'indications claires du ministre sur sa façon de respecter son engagement de consulter les groupes de défense des locataires amènent le RCLALQ à se montrer inquiet quant à la suite des choses.

### **2. Pour favoriser l'exercice du droit de refus des hausses de loyers**

Pour éliminer les avis d'augmentation de loyer qui induisent les locataires en erreur, le gouvernement du Québec doit rendre obligatoire l'utilisation de l'avis-type de modification de bail

édité par la Régie du logement et rendre toute autre forme d'avis nul. Les exemples d'avis malicieux qui ne respectent pas l'esprit de l'article 1943 du Code civil du Québec sont légion.

Pour faciliter l'exercice par les locataires de leurs droits, le gouvernement doit rendre l'absence de réponse à un avis de hausse de loyer comme étant un refus d'augmentation de loyer, à l'instar d'autres avis (reprises de logement, travaux majeurs, etc.). Cette mesure réduirait une partie des pressions que subissent plusieurs locataires à ne pas s'opposer aux demandes de leur locateur. Les locateurs auraient besoin d'un consentement clair à l'acceptation de la hausse de loyer.

Le gouvernement doit réduire à cinq mois (au lieu de six), le délai maximal pour donner un avis de modification de bail pour les baux à durée déterminée de 12 mois et plus. Actuellement, des locataires, dont le bail se termine le 30 juin, reçoivent l'avis en janvier avant la publication des indices annuels de la Régie du logement. Cette proposition avait été retenue dans le défunt projet de loi 26.

### **3. Pour améliorer le rôle de la Régie du logement lors du renouvellement des baux**

Le gouvernement doit rendre obligatoire l'intervention de la Régie du logement pour toutes demandes de hausses de loyer supérieures à ses indices annuels d'ajustement de loyer. Par contre et préalablement, la méthode de fixation des loyers doit être retravaillée pour y exclure les éléments de profit (particulièrement sur l'indexation automatique du revenu net) et ne pas encourager la négligence du propriétaire d'entretenir ses logements. Les éléments suivants doivent également être revus:

- Contrairement à la situation actuelle, les locataires devraient recevoir, dans un délai raisonnable avant audition, le formulaire de renseignements nécessaires à la fixation des loyers. Malgré l'existence de l'article 9 du *Règlement sur la procédure devant la Régie du logement*, les locataires ont souvent un délai très court pour le vérifier.
- Les règles en fixation des loyers de la Régie du logement ne devraient pas tenir compte des dépenses destinées à l'entretien nécessaire à la conservation du logement. Ces dépenses nécessaires devraient plutôt maintenir le coût du loyer (inversement, l'absence d'entretien devrait donner lieu à une baisse de loyer). Les locataires ont droit au maintien de la valeur locative de leur logement.
- Les règles ne devraient pas considérer les dépenses encourues pour des travaux exécutés suite à une ordonnance de la Régie du logement ou de la municipalité lors de la fixation des loyers. Malheureusement, des propriétaires délinquants voient actuellement leur négligence récompensée. De plus, la crainte d'une augmentation substantielle de loyer amène des locataires à se priver de leur droit à exiger la remise en état de leur logement. À cet égard, on cite le jugement en fixation de loyer, maintenu en révision par la Régie, dans la cause 9104-0428 Québec Inc. c. Georgia Zexas où la négligence du locateur a été récompensée.
- Les règles devraient tenir compte des améliorations apportées au logement par le ou la locataire.

- Les règles devraient permettre aux locataires de faire réviser leur loyer à la baisse quand les dépenses de leur propriétaire diminuent. Cette disposition était présente dans le défunt projet de loi 26 pour les taxes foncières et les frais de chauffage.
- Le gouvernement doit abolir l'exemption à la fixation des loyers des logements situés dans des immeubles construits ou convertis dans les cinq dernières années.

#### 4. Pour réduire les hausses abusives lors des déménagements

Les déménagements représentent une mine d'or pour les propriétaires. Il n'est pas étonnant pour les comités logement des villes en pénurie de recueillir des témoignages de locataires disant vivre diverses pressions pour les amener à quitter leur logement. La relocation du logement amène généralement une augmentation brusque du coût du loyer, et ce, quoique de manière moins spectaculaire, dans des municipalités où les taux d'inoccupation des logements sont relativement élevés.

Ainsi, le gouvernement du Québec doit instaurer le dépôt des baux à la Régie du logement et prévoir des sanctions envers les propriétaires qui ne déposeront pas de copie. Alors que les locataires peuvent contacter, par exemple, Hydro-Québec pour connaître le coût en énergie du logement convoité, il leur est pratiquement impossible de savoir le montant payé dans les douze derniers mois par l'ancien-ne locataire. Pourtant, le loyer est la dépense principale d'un ménage locataire et la proportion de locataires ayant un trop grand taux d'effort au logement est problématique depuis des années.

De plus, pour améliorer les possibilités pour les locataires de refuser une hausse de loyer abusive suite à la conclusion d'un nouveau bail, le gouvernement du Québec doit prévoir des sanctions envers les propriétaires qui omettent de remplir la «section G avis au nouveau locataire» du bail ou qui y font une fausse déclaration. Il doit aussi étendre, de la signature du bail à deux mois après le début du bail, les délais pour un-e nouveau-elle locataire de faire fixer le loyer après la conclusion d'un nouveau bail (les délais en cas de fausse déclaration à la «section G avis au nouveau locataire» peuvent demeurer inchangés). Couramment, les locateurs omettent de remplir la «section G» du bail. D'autres locateurs, tels Bon Apparte, bien qu'ils remplissent la «section G», nuisent à l'exercice du droit de refus en ne remettant aux locataires qu'au dixième jour l'exemplaire du formulaire de bail. Finalement, la simplification des délais faciliterait l'exercice du droit à contester le loyer après la conclusion d'un nouveau bail.

## E. Conclusion

La hausse constante et marquée des loyers est une importante source d'inquiétude chez les locataires des principales villes du Québec. Le 10 mars 2004, le RCLALQ livrait à Madame France Desjardins, présidente de la Régie du logement, un congélateur rempli de baux et d'avis d'augmentation de loyer. Si ce présent document n'a pas l'éclat de cette action publique, il a le

mérite d'exposer clairement le défi que posent les hausses abusives de loyer à la matérialisation du «droit au logement». Il offre aussi des recommandations concrètes pour travailler à un vrai contrôle des loyers. Ce nécessaire contrôle rend plus plausible l'atteinte du «droit au logement» et devrait figurer dans l'ébauche de solutions «durables» à la «crise» du logement. Que la révision de l'actuelle méthode de fixation se fasse séparément de l'écriture d'une politique de l'habitation apparaît au RCLALQ comme une absence de volonté d'élaborer des solutions «durables». Cette révision lui semble davantage une façon de contenter un lobby, celui des corporations de propriétaires et d'investisseurs immobiliers. Si ces derniers ont renoncé à obtenir l'abolition pure et simple de la Régie du logement, leur opposition au «droit» au logement se manifeste sans répit. Les victimes de la «crise» du logement sont les locataires. Il n'y a pas de «crise» du côté des propriétaires ...

## Annexe 1

Liste des organismes et regroupements d'organismes qui ont appuyé les revendications du RCLALQ et, nommément, son opposition à toute forme de délestage de l'actuelle méthode de fixation des loyers.

Organismes	Ville/quartier/région
1. Entraide Ahuntsic-Nord	Ahuntsic
2. CJE Ahuntsic Bordeaux Cartierville	Ahuntsic
3. Comité logement Ahuntsic-Cartierville	Ahuntsic
4. Comité logement Rimouski-Neigette	Bas du Fleuve
5. Auberge du cœur Le Transit	Bas du Fleuve
6. CALACS de Rimouski	Bas du Fleuve
7. Carrefour d'Actions Populaires Saint-Jérôme	Basses Laurentides
8. Le regroupement des personnes handicapées de la Région de Beauharnois	Beauharnois
9. Comité logement Beauharnois	Beauharnois
10. Centre d'action bénévole de Beauharnois	Beauharnois
11. Coin du Partage Beauharnois	Beauharnois
12. La Halte Familiale	Beauharnois
13. Le Dahlia groupe d'entraide en santé mentale	Beauharnois
14. Blits (bureau local d'intervention traitant du sida)	Bois-Francis
15. Association des Locataires des Bois-Francis	Bois-Francis
16. Conseil communautaire CDN/Snowdon Table sur le logement social	CDN
17. Société environnementale de Côtes-des-Neiges	CDN
18. Multi-Caf	CDN
19. Groupe CDH	CDN
20. Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (R.O.M.E.L.)	CDN
21. Centre communautaire Mountain Sights	CDN
22. Femmes du Monde	CDN
23. Conseil Communautaire CDN	CDN
24. CBIL (organisation d'éducation et d'information logement de Côtes-des-Neiges)	CDN
25. Projet Genèse	CDN
26. Promis (Promotion, intégration, société nouvelle)	CDN
27. Action Autonomie (Le collectif pour la défense des droits en santé mentale de Montréal)	Centre-Sud
28. Groupe communautaire L'itinéraire	Centre-Sud
29. Groupe CDH (Conseil en développement de l'habitation)	Centre-Sud
30. Comité Logement Centre-Sud	Centre-Sud
31. Alerte Centre-Sud	Centre-sud
32. La Relance Jeunes et Familles	Centre-Sud
33. MAP (mères avec pouvoir)	Centre-Sud
34. Alternatives... pour un monde différent	Centre-Ville
35. Stella (vivre et travailler en sécurité et avec dignité)	Centre-Ville
36. Comité logement Centre-Ville	Centre-Ville
37. Association pour une Solidarité Syndicale Étudiante	Centre-Ville
38. Centre de bénévolat de Port-Cartier	Côte-Nord
39. Ensoleilvent	Drummondville
40. InfoLogis	Est de l'île
41. Carrefour des femmes d'Anjou	Est de l'île
42. Corporation de développement communautaire de la Pointe	Est de l'île
43. Centre d'Action Bénévole Gascon-Percé	Gaspésie
44. RFRM (Regroupement des Femmes de la Région de Matane)	Gaspésie
45. Droits et Recours santé mental Gaspésie les Îles	Gaspésie
46. Association les "Perliers", Gaspé	Gaspésie

47. Le collectif plein de bon sens l'École de la Vie	Gaspésie
48. Les Œuvres Isidore Ostiguy	Gatineau
49. Logemen'occupe	Gatineau
50. RDAS (Regroupement pour les droits des personnes assistées sociales) Mont-Laurier	Hautes-Laurentides
51. SOGÉÉCOM	Hochelaga-Maisonneuve
52. Comité Chômage de l'Est de Montréal	Hochelaga-Maisonneuve
53. Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve	Hochelaga-Maisonneuve
54. Comité Bails	Hochelaga-Maisonneuve
55. Interaction Famille Hochelaga-Maisonneuve	Hochelaga-Maisonneuve
56. ACEF de Joliette, Association Coopérative d'Économie Familiale	Lanaudière
57. Maison d'Hébergement Jeunesse Roland-Gauvreau	Lanaudière
58. Mépal (Mouv. D'éducation pop. Autonome de Lanaudière)	Lanaudière
59. Hébergement d'Urgence Lanaudière	Lanaudière
60. Carrefour d'Action Populaires St-Jérôme	Laurentides
61. La Maison des Mots des Basses Laurentides	Laurentides
62. L'Ombre-elle	Laurentides
63. CDC de Laval	Laval
64. RDDS Shawinigan (regroupement de défense des droits sociaux)	Mauricie
65. Canos (Comité d'action des non-syndiqué-és)	Mauricie
66. Centre des femmes l'Héritage	Mauricie
67. GDDS justice (groupe pour la défense des droits sociaux)	Mauricie
68. Comité Logement Trois-Rivières	Mauricie
69. Mouvement Action-Chômage	Mauricie
70. Regroupement des organismes d'éducation pop. Autonome de la Mauricie	Mauricie
71. RIAPAS (Réseau d'information et d'Aide aux personnes Assistées Sociales)	Montérégie
72. Comité logement de Valleyfield	Montérégie
73. Le sac à mots	Montérégie
74. Comité de logement social de Châteauguay	Montérégie
75. Trovop Montérégie (table des organismes volontaires d'éducation populaire de la Montérégie inc)	Montérégie
76. Cab (Centre d'action bénévole de St-Hubert)	Montérégie
77. La Boîte à lettres (groupe pop. En alphabétisation pour les 16-25ans)	Montérégie
78. Parrainage civique de la Vallée du Richelieu	Montérégie
79. Com'Femme	Montérégie
80. Centre de Formation à l'Autogestion	Montérégie
81. Le Phare, Source d'Entraide	Montérégie
82. Comité logement Montérégie	Montérégie
83. Centre des femmes l'Éclaircie	Montérégie
84. Carrefour Mousseau	Montérégie
85. Centre D'Information Communautaire	Montérégie
86. Inform Elle	Montérégie
87. La Clé dans la porte	Montérégie
88. Le Sac à Mots	Montérégie
89. Centre D'action Bénévole Soulanges	Montérégie
90. Organisation populaire des droits sociaux de Valleyfield	Montérégie
91. ACEF du Haut St-Laurent	Montérégie
92. Travail de Rue/Action Communautaire	Montréal
93. Trans-arts 2000	Montréal
94. Le réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal inc.	Montréal
95. UTTAM	Montréal
96. Regroupement des centres de la petite enfance de l'île de Montréal	Montréal
97. RAAMM (regroupement des aveugles et amblyopes du Montréal métropolitain)	Montréal
98. OPDS de la région Montréal	Montréal
99. OJM (Organisme Jeunétiquement Modifié)	Montréal
100. Conseil Communautaire N.D.G.	NDG
101. Cuisines Collectives Saint Roch	Parc Extension
102. Parc Extension quartier en santé, quartier solidaire	Parc Extension
103. Comité d'Action de Parc-Extension	Parc-Extension

104. La Maisonnnette des Parents	Petite Patrie
105. Parrainage Civique les Marronniers	Petite Patrie
106. Au Bas de l'échelle	Petite Patrie
107. Centre de Ressources et d'Action Communautaire de la Petite Patrie	Petite Patrie
108. Comité logement de la Petite Patrie	Petite Patrie
109. Centre des femmes d'ici et d'ailleurs	Petite-Patrie
110. Groupe d'entraide maternelle de la Petite-Patrie	Petite-Patrie
111. L'écho des femmes de la Petite-Patrie	Petite-Patrie
112. Centre des femmes d'ici et d'ailleurs	Petite-Patrie
113. Solidarité (alternative en santé mentale)	Petite-Patrie
114. Comité itinérance du Plateau Mont-Royal	Plateau
115. Table de concertation jeunesse/itinérance du Centre-Ville	Plateau
116. Action Solidarité Grand Plateau	Plateau
117. Atelier habitation Montréal	Plateau
118. Creca (centre de ressources éducatives et communautaires pour adultes)	Plateau
119. CDEC	Plateau
120. Groupe-Ressource du Plateau Mont-Royal	Plateau
121. La Petite Maison de la Miséricorde	Plateau
122. Regroupement des Cuisines Collectives du Grand-Plateau	Plateau
123. Projet Changement, centre communautaire pour aînés	Plateau
124. Comité du logement du Plateau Mont-Royal	Plateau
125. Carrefour d'éducation populaire de Pointe St-Charles	Pointe Saint-Charles
126. Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec	Provincial
127. FCPASQ (Front commun des personnes assistées sociales du Québec)	Provincial
128. ASSÉ (association pour une solidarité syndicale étudiante)	Provincial
129. Ligue des droits et libertés	Provincial
130. Fédération des femmes du Québec	Provincial
131. Regroupement des maison de jeunes du Québec	Provincial
132. Table de Concertation des Organismes au Service des Personnes Réfugiées et Immigrantes	Provincial
133. Fiiq (fédération des infirmières du Québec)	Provincial
134. COPHAN ( Confédération des Organismes de Personnes Handicapées du Québec)	Provincial
135. Fédération des Mouvements Personne d'Abord du Québec	Provincial
136. Collectif des femmes immigrantes du Québec	Provincial
137. Fédération de ressources d'hébergement pour femmes violentées et en difficulté du Québec	Provincial
138. Réseau solidarité itinérance du Québec	Provincial
139. AQOCI (association québécoise des organismes de coopération internationale)	Provincial
140. ATTAQ (Assemblée des travailleurs accidentés du Québec)	Provincial
141. Le Regroupement des Auberges du Cœur	Provincial
142. Fédération des locataires d'habitation à loyer modique du Québec (FLHLMQ)	Provincial
143. FRAPRU	Provincial
144. ROCAJQ	Provincial
145. Fédération des Associations de familles monoparentales et recomposées du Québec	Provincial
146. MEPACQ (mouvement d'éducation populaire et d'action communautaire du Québec)	Provincial
147. Frères et Sœurs d'Émile Nelligan	Provincial
148. Centre famille Haute-Ville	Québec
149. Maison Marie-Frédéric	Québec
150. Centre multiethnique de Québec	Québec
151. Autonomie, centre de ressources pour hommes	Québec
152. R.O.S.E. du Nord ( Le regroupement des femmes sans-emploi du Nord de Québec)	Québec
153. Afrique au Féminin	Québec
154. ADDS, Québec métropolitain	Québec
155. Centre Communautaire l'Amitié	Québec
156. Association des locataires du St-Laurent	Québec
157. Centre Accalmie	Québec
158. Parent unique de Limoilou	Québec
159. Atout-Lire	Québec
160. Centre International des Femmes	Québec

161. ACEF, Québec	Québec
162. Bureau d'animation information logement du Québec métropolitain	Québec
163. Conseil de Quartier Duberger-Les Saules	Québec
164. Conseil de Quartier de St-Sauveur	Québec
165. Conseil de Quartier St-Jean-Baptiste	Québec
166. Alphabeille Vanier	Québec
167. Table de concertation sur le logement social, secteur ouest	Québec
168. Association des locataires de la Seigneurie Henri-Bourrassa	Québec
169. Mères et Monde	Québec
170. Groupe de Défense des droits des détenus de Québec	Québec
171. Comité des Citoyens et Citoyennes du quartier St-Sauveur	Québec
172. Mouvement des personnes d'abord de Québec Métropolitain	Québec
173. Centre de Jour Feu Vert	Québec
174. Droit de parole	Québec
175. Centre des Femmes aux 3 A	Québec
176. Comité de Volontariat de Quartier de Limoilou-Sud	Québec
177. Solidarité Familles Duberger Les Saules	Québec
178. Comité de Mobilisation du Cégep de Ste-Foy	Québec
179. GRAPE inc. (Groupe de Recherche en animation et Planification Économique)	Québec
180. CADEUL (Confédération des Associations d'Étudiants et d'Étudiantes de l'Université Laval)	Québec
181. Comité Pop. St-Jean Baptiste	Québec
182. AGÉCFXG (cégep F.-X.Garneau)	Québec
183. Relais d'espérance	Québec
184. Lis-moi tout Limoilou	Québec
185. Conseil de quartier de St-Roch	Québec
186. Carrefour communautaire de Rosemont l'Entre-Gens	Rosemont
187. Le Moulin à musique	Rosemont
188. Comité logement Rosemont	Rosemont
189. CDC de Rosemont	Rosemont
190. Centre des femmes de Rosemont	Rosemont
191. Carrefour Montrose	Rosemont
192. Association des arthritiques	Saguenay
193. Groupe régional d'intervention sociale gai et lesbienne du Saguenay Lac-St-Jean	Saguenay
194. Mouvement Action-Chômage Saguenay Lac-St-Jean	Saguenay
195. Loge m'entraide	Saguenay
196. La Maison ISA	Saguenay
197. Carrefour Communautaire Saint-Paul	Saguenay
198. Café Jeunesse de Chicoutimi	Saguenay
199. ACEF, Estrie	Sherbrooke
200. La Chaudronnée de l'Estrie	Sherbrooke
201. Asso. des Locataires de Sherbrooke	Sherbrooke
202. Comité Logement d'Aide aux Locataires (CLAL)	Ste-Foy
203. Centre des Femmes d'aujourd'hui	Ste-Foy
204. Solidarité St-Henri	St-Henri
205. ACEF du Sud-Ouest	St-Henri
206. Ceda (Comité d'Éducation aux Adultes de la Petite Bourgogne et de St-Henri)	St-Henri
207. POPIR	St-Henri
208. C.F.A.D. (Continuité-Famille Auprès des Détenues)	St-Henri
209. Centre des femmes de Saint-Laurent	St-Laurent
210. Halte Femmes de Montréal Nord	St-Léonard
211. Carrefour des femmes de St-Léonard	St-Léonard
212. Action Dignité de St-Léonard	St-Léonard
213. R.P.C.D. (Regroupement de la Paralyse Cérébrale et Autres déficiences)	Thetford-Mines
214. Ressources le Berceau	Thetford-Mines
215. CASIRA (Centre Amitié Internationale de la Région de l'Amiante)	Thetford-Mines
216. A.P.H.P.R.A. Comptoir Familial de la Région de l'Amiante	Thetford-Mines

217. Centre Femmes Amiante	Thetford-Mines
218. Réseaux d'Entraide-Amiante	Thetford-Mines
219. Région Pastorale Amiante	Thetford-Mines
220. Cattara (Comité d'appui aux travailleurs accidentés de la région de l'amiante)	Thetford-Mines
221. Centre des Femmes de Verdun	Verdun
222. Toujours Ensemble	Verdun
223. Maison des familles de Verdun	Verdun
224. Conseil verdunois d'initiative et d'intervention communautaire	Verdun
225. Association des locataires de Villeray	Villeray
226. Société Mer et Monde	Villeray
227. Centre Québécois de la déficience auditive	Villeray
228. La Jouthèque de Villeray	Villeray
229. Conseil Communautaire Solidarités Villeray	Villeray
230. La Jarnigoine	Villeray
231. B.R.A.S. Villeray	Villeray
232. Comité de Pastorale Sociale Villeray	Villeray
233. Comptoir Alimentaire de Villeray	Villeray
234. La maison de quartier de Villeray	Villeray
235. ACEF du Nord de Montréal	Villeray

## Annexe 2

### Liste des membres du RCLALQ

#### Région de Montréal

Acef de l'île Jésus  
Association des locataires de l'île des Sœurs  
Comité d'action des citoyens et des citoyennes de Verdun  
Comité logement Ahuntsic-Cartierville  
Comité logement de la Petite Patrie  
Comité logement du Plateau Mont-Royal  
Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce  
Infologis de l'est de l'Île de Montréal  
Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve

Action dignité Saint-Léonard  
Association des locataires de Villeray  
Comité d'action Parc Extension  
Comité logement Centre-sud  
Comité logement de Rosemont  
Comité logement Montréal-Nord  
Projet Genèse  
Popir Comité logement St-Henri  
Regroupement des Auberges du Cœur

#### Région de la Montérégie

Comité logement Beauharnois  
Comité logement de la Montérégie  
Comité logement Valleyfield

#### Régions Québec et Chaudière-Appalaches

Association des locataires de Thetford Mines  
Bureau d'animation et information logement du Québec Métropolitain (BAIL)  
Mouvement Personne D'Abord du Québec Métropolitain  
Comité logement d'aide aux locataires (Ste-Foy)

#### Région de l'Outaouais

Les Œuvres Isidore Ostiguy  
Logemen'occupe

#### Région des Bois-Francs

Association des locataires des Bois-Francs

#### Région de la Mauricie

Comité logement de Trois-Rivières

#### Régions Bas Saint-Laurent et Gaspésie

Abattons les échelons socio-économiques d'Amqui (Alese)

#### Régions des Laurentides et de Lanaudière

Carrefour d'Actions Populaires de St-Jérôme  
Mouvement d'éducation populaire autonome de Lanaudière (MEPAL)  
RDAS Mont-Laurier