



C.A.R.L.

Comité d'Accessibilité aux Ressources en Logement

Rapport d'analyse des sondages locataires et propriétaires à bâtiments locatifs du Haut St-Laurent façonné par le Comité d'Accessibilité aux Ressources en Logement (C.A.R.L.) en 2020.



Table des matières

L'Historique	III
Le Comité	III
Les Actions	IV
Les Sondages	IV
Sondage pour locataires :	IV
Sondage pour propriétaires à logements locatifs :	V
La Démarche	VI
Interprétation des sondages effectués auprès de locataires du HSL	VII
Interprétation des sondages auprès de propriétaires à logements du HSL	XII
Conclusion	XVI
Remerciements	XVIII
Bibliographie	XVIII

L'Historique

Le Comité C.A.R.L. est issu de l'Association pour la Défense des Droits Sociaux (l'ADDS) de Huntingdon et agit en partenariat avec la MRC du Haut St-Laurent et le CISSMO. Il est un comité de mobilisation citoyenne en logement. Il a été mis sur pied en 2018 afin de venir en aide aux locataires et propriétaires à logements en identifiant certains de leurs besoins. Un premier travail de sondage a été réalisé à ce moment afin d'obtenir un portrait de la situation sur le logement dans le HSL. Par la suite, en janvier 2020, nous avons procédé à la refonte du comité avec l'embauche d'un chargé de projet. Le C.A.R.L. est maintenant pleinement en opération et suit son plan d'action 2020-21. Le présent rapport fait état des résultats obtenus lors des sondages locataires/propriétaires du HSL, élaboré par le Comité C.A.R.L. en 2020, afin d'actualiser le portrait de la situation en logement sur le territoire du Haut St-Laurent.

Le Comité

Le comité C.A.R.L. véhicule des valeurs sociales profondes (respect, équité, justice sociale, etc.). Le comité est composé d'un chargé de projet, d'un locataire, d'un propriétaire à logements, d'une avocate, d'une personne ressource du CLSC Huntingdon, ainsi que de représentants de certains organismes, tel que *Pacte-de-Rue*. Parmi ses biens-faits, un service continu est offert aux locataires et propriétaires à logements vivant des problématiques liées à tout ce qui touche le logement. Le comité offre un endroit où locataires et propriétaires sont en mesure de se rencontrer afin de discuter sur des difficultés récurrentes ou inédites qui les concernent.

Le but du projet C.A.R.L. est de favoriser un rapprochement entre locataires et propriétaires et de promouvoir davantage un climat sain auprès de ces individus. De plus, le comité se concentre sur la résolution de problèmes auxquels sont confrontés ces personnes dans leur quotidien et peut émettre des recommandations aux personnes et instances concernées. La sécurité, en fait de logements locatifs, est une des grandes priorités du comité. Chaque individu est en droit d'occuper un logement sécuritaire et salubre, à un prix raisonnable. Chaque propriétaire à logements est aussi en droit de voir ses locataires respecter les engagements initiaux pris lors de la signature de leur bail. Les

impacts à moyen et long termes du projet sur la communauté s'avèreront positifs, puisque des outils et des ressources en logement dans le HSL seront désormais disponibles. Leurs besoins seront représentés dans la communauté et nous espérons voir de l'amélioration dans les relations locataires/propriétaires.

Les Actions

En février 2020, de la représentation pour le comité C.A.R.L. a été faite auprès de quelques organismes communautaires tels qu'*Ancre et Ailes*, *Une Affaire de Famille* et *La Bouffe Additionnelle*. Aussi, des appels téléphoniques ont été faits auprès de personnes ressources, telle qu'une organisatrice communautaire du CISSSMO, et des municipalités du HSL, afin d'aider au recrutement de locataires et de propriétaires à logements.

Par la suite, le comité a convoqué ses nouveaux membres pour une première réunion qui s'est tenue dans les bureaux de l'ADDS, le 5 février 2020. Lors de cette rencontre, il a principalement été question de mettre à jour le plan d'action initial du comité.

Après cette mise à jour, la conception de nouveaux sondages fut réalisée en février 2020 pour les locataires (16 questions) et pour les propriétaires à logements locatifs (9 questions), dans le but d'en tirer un nouveau portrait sur la situation en logement dans le Haut-St-Laurent. En voici donc les résultats de cette étude.

Les Sondages

En statistique, la population visée est un ensemble précis de personnes sur lesquelles porte une étude. Dans notre cas, cette population comporte les locataires et les propriétaires à logements dans le Haut-Saint-Laurent.

Sondage pour locataires :

1. Depuis combien de temps habitez-vous votre logement ?
2. Combien de pièces comporte votre logement ?
3. Dans quelle municipalité habitez-vous ?

4. Combien vous coûte mensuellement votre loyer et quel pourcentage de votre budget mensuel y accordez-vous ? L'électricité est-elle incluse ?
5. Est-ce que l'accès aux commodités (ex. épicerie, banque, garderie, internet Wi-fi, etc.) est facile pour vous ?
6. Y-a-t-il des personnes qui vivent avec vous ?
7. Y-a-t-il des fuites d'eau dans votre appartement ?
8. Y-a-t-il des champignons ou d'autres formes de moisissures quelque part sur les murs, les plafonds et autres endroits ?
9. Considérez-vous votre appartement comme étant salubre (en bon état) ? (trous dans les murs; des vieilles fenêtres; des morceaux de prélat arrachés).
10. Y-a-t-il des réparations dans votre logement que le propriétaire tarde à réparer ?
11. Avez-vous de la difficulté à payer votre loyer ?
12. Êtes-vous en bons termes avec votre propriétaire ?
13. La vie dans votre logement vous procure-t-elle de la jouissance (satisfaction) ? Répondre sur une échelle de 1 à 10.
14. Trouvez-vous que vos droits en tant que locataire sont toujours respectés ?
15. Quelles sont vos plus grandes difficultés en tant que locataire ?
16. Avez-vous eu de la difficulté à trouver votre logement ?

Sondage pour propriétaires à logements locatifs :

1. Combien de logements possédez-vous ? Dans quelle (s) localité (s) ?
2. Comment trouvez-vous vos locataires ?
3. Avez-vous de la difficulté à vous faire payer par vos locataires ?
4. En général, vos locataires respectent-ils l'état des lieux où ils sont logés ?
5. Vous est-il courant de vivre des litiges avec vos locataires ?
6. Vous arrive-t-il de régler des situations difficiles avec vos locataires au point d'avoir recours à la Régie du Logement ?
7. Connaissez-vous vos droits en tant que propriétaire de logements ?
8. Règle générale, êtes-vous en bons termes avec vos locataires ?
9. Quelles sont vos plus grandes difficultés en tant que propriétaire ?

La Démarche

Pour se procurer des listes de propriétaires à logements, nous avons dû contacter les différentes municipalités du Haut-St-Laurent qui nous en ont fait parvenir. Mais il a fallu rechercher sur Canada 411 pour trouver le numéro de téléphone des propriétaires listés, car la majorité des listes acheminées ne les contenaient pas. Seulement environ 20 % des numéros ont été trouvés, car les numéros à ligne fixe sont en baisse et ceux des téléphones cellulaires sont moins répertoriés. Ceci explique le nombre restreint de propriétaires sondés. En ce qui concerne les locataires, des numéros de téléphone furent sélectionnés parmi les fiches d'adhésion des membres locataires (français et anglais) de l'*ADDS Huntingdon*, afin de les sonder. Prendre note que le revenu de ces derniers correspond à un montant maximal de trente-mille dollars par année pour un individu seul, et de quarante-mille pour un couple.

Tous les locataires et propriétaires ont été sondés par téléphone (méthode d'enquête) en février et mars 2020. La durée des sondages variait de cinq à dix minutes, et parfois plus, car fréquemment, des conversations furent engagées, ce qui a permis de recueillir de l'informations supplémentaires. Notamment, il a souvent été mention de leur vision sur le logement.

Les personnes contactées pour être sondées ont été très coopératives. Seulement quelques individus, autant des locataires que des propriétaires, ont refusé de nous accorder du temps pour nos sondages. Ils n'étaient tout simplement pas intéressés.

En tout et partout, 87 locataires et 31 propriétaires à logements locatifs ont été sondés durant les mois de février et mars 2020.

En mars 2020 a été créé un « Spotted », c'est-à-dire un groupe public sur la plate-forme Facebook. Le nom de ce groupe s'intitule « Logement à louer dans la région de Huntingdon (HSL) ». Il permet aux propriétaires d'y afficher des logements à louer dans le HSL, ainsi qu'aux locataires de partager leurs besoins en matière de logement. Le comité devra s'assurer d'en faire régulièrement la promotion et de rechercher des logements vacants de la région et de les afficher. Il sollicite la communauté à utiliser cet outil pour un meilleur accès au logement dans la région.

Interprétation des sondages effectués auprès de locataires du HSL

87 locataires ont été sondés par téléphone durant le mois de février 2020. Tous étaient membres de l'ADDS Huntingdon.

Depuis combien de temps habitez-vous votre logement ? (Q. 1)

La moyenne des réponses obtenues par les locataires est de 7,3 années. Un répondant a affirmé occuper son logement depuis 40 ans ; deux personnes depuis 30 ans ; quatre personnes depuis 20 ans et une depuis 25 ans. Les autres locataires sondés ont affirmé habiter leur logement pour une période variant de 1 à 18 ans.

Combien de pièces comporte votre logement ? (Q. 2)

La grandeur moyenne est de 3 pièces et demi par logement. Il y a un lien à faire avec la question 6 (Y-a-t-il des personnes qui vivent avec vous ?). À cette question, la moyenne des réponses obtenues est de 0,84 personne. La plupart des locataires sondés vivent soit seuls, ou avec une autre personne. Cela expliquerait peut-être pourquoi la grandeur moyenne des logements est de 3 pièces et demi.

Combien vous coûte mensuellement votre loyer et quel pourcentage de votre budget mensuel y accordez-vous ? (Q. 4)

La moyenne du coût du loyer des répondants est de 483 \$ par mois. À la question : « quel pourcentage de votre budget mensuel va pour le loyer », 56 répondant étaient en mesure de fournir l'information, tandis que les 31 autres disaient ne pas savoir. La réponse moyenne des pourcentages répondus est de 42%. Ce pourcentage est élevé si on le compare au 30 % du revenu familiale mensuel qui est censé être le pourcentage maximum qu'une famille devrait payer en loyer chaque mois afin de pouvoir bien subvenir à tous ses besoins¹. Dans le rapport d'Allan Gaudreault (2020)², il est indiqué que sur les 13

¹ TechnoFinance. (2018, 26 octobre). *Quel montant de votre salaire devriez-vous consacrer au loyer ?* Québec

² Allen Gaudreault.(2020, avril). *Le logement social et abordable en MontérégieOuest Portrait et perspectives de développement 2020-2025*. Québec

municipalités du Haut St-Laurent, huit d'entre-elles ne comptent aucun logement social ou communautaire sur leur territoire.

Vingt-deux des 56 répondants doivent accorder entre 50% et 80% de leur revenu mensuel total pour le paiement de leur appartement. Il s'y trouve donc des gens qui n'ont aucun autre choix que de faire appel aux banques alimentaires. Le comité est chargé de référer ce type de clientèle aux ressources appropriées disponibles sur le territoire actuellement. De plus, le C.A.R.L. représente les besoins en ce qui concerne le logement abordable et prépare actuellement le terrain pour obtenir l'approbation des gouvernements, afin d'y construire de nouveaux HLM dans le haut St-Laurent, car les besoins en matière de logements abordables sont criants.

Le sondage locataire a été réalisé auprès des membres de l'*ADDS Huntingdon*. Leur salaire, pour la grande majorité d'entre eux, ne dépasse guère trente-milles dollars annuellement. Il sera pertinent pour le C.A.R.L. d'offrir aux locataires des ateliers de sensibilisation sur les ressources et le budget.

Est-ce que l'accès aux commodités (ex. épicerie, banque, garderie, téléphone, internet Wi-fi, etc.) est facile pour vous ? (Q. 5)

À cette question, 86 % des locataires sondés ont dit oui. Pour les 14% qui ont répondu le contraire, beaucoup n'avaient pas de moyen de transport. Ces locataires sont donc limités dans l'accès à divers services et commodités et cela résulte en parti du fait qu'ils vivent principalement dans une région rurale. Toutefois, il existe des services de transport offerts par certains organismes du HSL (Taxis Bus, Communic-Action et le Transport collectif gratuit du Haut St-Laurent, en vigueur à partir du 4 janvier 2021). Il sera donc important pour le comité de faire connaître les ressources de transport sur le territoire.

Le site Web de l'*ADDS Huntingdon* et du C.A.R.L. fera le lien vers les différents trajets dans le HSL, avec les heures et les points d'arrêt.

Y-a-t-il des personnes qui vivent avec vous ? (Q. 6)

À cette question, la moyenne des réponses obtenues est de 0,84 personne. La grande majorité des locataires sondés vivent soit seuls ou avec une seule autre personne. Sur les 87 locataires sondés, 49,42 % d'entre eux vivent seuls et sont à faible revenu. Dans le rapport Gaudreault (2020), nous pouvons constater que 30,45 % des gens du Haut St-Laurent vivent seuls, tout âge confondu. Pour le groupe d'âge des 50 ans et plus, l'on rapporte que 22 % habitent seul leur logement.

À la grandeur du Québec, les ménages constitués d'une seule personne représentent 33 % (Recensement Canada 2016)³.

Y-a-t-il des fuites d'eau dans votre appartement ? (Q. 7)

Pour 11% des répondants, les infiltrations d'eau dans leur logement sont une problématique avec laquelle ils doivent vivre. Cela résulte habituellement d'un manque d'entretien (toiture, tuyauterie, fissures, etc.) de la part des propriétaires vis-à-vis de leurs bâtiments. Il existe des programmes gouvernementaux venant en aide aux propriétaires à logements voulant effectuer des rénovations à ce niveau. Mais encore faut-il qu'ils répondent à certains critères pour y être éligibles. Le comité pourra accompagner ces propriétaires dans leurs démarches pour des subventions à la rénovation afin d'agir sur la problématique.

Y-a-t-il des champignons ou d'autres formes de moisissures quelque part sur les murs, les plafonds et autres endroits ? (Q. 8)

15% des locataires sondés affirment être au prise avec des problèmes de moisissures. C'est un chiffre élevé compte tenu du danger potentiel que représente ce genre de problématique. Des champignons présents dans une ou plusieurs pièces d'une demeure peuvent affecter sérieusement la santé des gens qui y habitent. Le propriétaire a la responsabilité d'intervenir rapidement afin de remédier à cette situation. Dans un contexte où le problème serait négligé et non pris au sérieux, le locataire est en droit de faire appel à l'inspecteur en bâtiment de sa municipalité pour que celui-ci inspecte les lieux contaminés et fasse pression sur le propriétaire fautif. De l'accompagnement se fait actuellement par le C.A.R.L. dans cette démarche (entente proprios/locataires, tribunal, représentation de la problématique aux instances concernées et mobilisation citoyenne).

Il est prévu dans la « Trousse C.A.R.L. » de l'informations relativement à la prévention et à la minimisation du développement fongique dans les logements.

Considérez-vous votre appartement comme étant salubre ? (Q. 9)

Environ un locataire sur dix ne considère pas son logement comme étant salubre. Cela peut avoir une incidence directe sur sa qualité de vie. Le locataire peut et devrait faire mention à son propriétaire de tout ce qui est désuet et insalubre dans l'appartement qu'il

³ Statistiques Canada, Recensement Canada 2016

occupe. Le locataire peut collaborer avec le locateur afin de faciliter la transition vers un logement plus sécuritaire et fonctionnel. Dans le plan d'action 2020-2021 du C.A.R.L., il est prévu de mettre sur pied une équipe de « vigilance en insalubrité » qui sera chargée, par exemple, d'instaurer une procédure préliminaire d'inspection des logements.

Y-a-t-il des réparations dans votre logement que le propriétaire tarde à réparer ? (Q. 10)

Plus du quart (26%) des répondants ont répondu par l'affirmative. Pour eux, le propriétaire ne serait pas assez rapide pour effectuer les réparations. Il tarderait à faire ce qui se doit d'être fait dans les logements, afin que ses locataires puissent jouir davantage de l'endroit où ils sont logés. Dans les cas où le temps d'attente serait déraisonnable, le locataire peut faire valoir ses droits. Le C.A.R.L. est impliqué pour ce qui touche la médiation, l'accompagnement dans les droits, et fait valoir les subventions disponibles pour les propriétaires à bâtiments locatifs.

Avez-vous de la difficulté à payer votre loyer ? (Q. 11)

93% des personnes sondées nous ont fait savoir qu'ils n'avaient pas de difficulté à payer leur loyer. Par contre, un certain pourcentage (7%) n'arrive pas toujours à remplir ses obligations en terme de paiement du loyer. Cela peut donner naissance à des litiges avec le propriétaire. Nous conseillons donc fortement aux locataires à situation financière précaire de consulter des organismes (*ADDS* et autres) pour de l'aide à élaborer un budget mensuel. Ces locataires devraient aussi envisager une demande d'aide alimentaire (*La Bouffe additionnelle*). Pour les 93 % qui paient facilement leur loyer, rencontrent-ils eux aussi des difficultés à répondre aux autres besoins élémentaires ?

Il y a un lien direct à faire avec la question quatre. Une des raisons pour laquelle certaines personnes n'arrivent pas toujours à remplir leurs obligations en terme de paiement du loyer, c'est qu'elles y accorderaient un pourcentage trop élevé par rapport à leur revenu mensuel.

En ce qui a trait au C.A.R.L., la promotion du logement social sur le territoire du HSL se fait en continu. De plus, le comité accompagne les citoyens désirant procéder à une demande pour occuper une habitation à loyer modique (HLM).

Êtes-vous en bons termes avec votre propriétaire ? (Q. 12)

À cette question, les réponses sont encourageantes : 94% des répondants ont affirmé être en bons termes avec leur propriétaire. Si l'on reprend la même question, mais posée aux propriétaires, le résultat obtenu est similaire : 97% des répondants ont affirmé que oui. D'ailleurs, le comité veut s'assurer de maintenir de bonnes relations entre locataires et propriétaires, entre autres par des ateliers populaires qui seront donnés via l'ADDS Huntingdon, ainsi que des marches à suivre et des recommandations, accessibles sur le site de l'ADDS, dans l'espace C.A.R.L. (« **Trousse C.A.R.L. : solutions locataires et propriétaires** »). Tout en œuvrant pour de bonnes relations, le comité s'assure de ne pas négliger les situations conflictuelles qui peuvent survenir en cour de chemin entre locataires et propriétaires.

La vie dans votre logement vous procure-t-elle de la jouissance (satisfaction) ? Répondre sur une échelle de 1 à 10 (10 étant le maximum de satisfaction). (Q. 13)

La moyenne des 85 répondants locataires est de 8,3 sur l'échelle de satisfaction. Six des répondants sont répartis de 1 à 3. Cinq le sont entre 4 et 6, tandis que 45 répondants se trouvent dans la catégorie 7 à 9. Finalement, 29 personnes ont répondu 10, soit le maximum de satisfaction. Donc, un peu plus de 50 % des gens sondés se retrouvent entre sept à neuf ; 34 % sont à dix ; 7 % d'un à trois et 6 % entre quatre et six.

La catégorie 1 à 3 représente 7 % des locataires sondés. Ce résultat mérite qu'on s'y penche davantage. Qu'elles sont les raisons qui placent ces personnes dans une telle catégorie d'insatisfaction ? Il serait pertinent dans des sondages ultérieurs de scruter davantage afin de connaître précisément les raisons de leur insatisfaction (bruit, insalubrité, peu de moyens financiers pour aménager son logement à son goût, manque d'espace, éloigné des commodités, etc).

Trouvez-vous que vos droits en tant que locataire sont toujours respectés ? (Q. 14)

92% des locataires sondés considèrent leurs droits comme étant respectés, comparativement à 8% qui affirment le contraire. Il est prévu dans la trousse d'outils et de ressources pour locataires, de l'informations au sujet de leurs droits et responsabilités. Par ailleurs, l'un des mandats du C.A.R.L. est de sensibiliser et de faire valoir leurs droits.

Quelles sont vos plus grandes difficultés en tant que locataire ? (Q. 15)

Parmi les différentes réponses obtenues : « le propriétaire tarde à faire les réparations nécessaires » est la plus récurrente (voir question 10 ci-dessus). D'autres affirmations qui sont revenues plus d'une fois : « manque de liquidité » et « manque de nourriture ». Toutefois, il faut garder à l'esprit que les locataires sondés sont tous des membres de l'ADDS Huntingdon. Il est donc question, souvent, de gens plus démunis, aux prises avec diverses problématiques, telles que l'insalubrité des logements et l'insécurité alimentaire. En fonction de leur revenu, ces gens paient tout simplement trop cher pour leur logement.

Avez-vous eu de la difficulté à trouver votre logement ? (Q. 16)

89% des locataires ont dit non, et 11% oui. À cette question, il faut tenir compte du fait que les gens sondés habitent leur appartement, pour la plupart, depuis plusieurs années (7,3 années en moyenne. Voir Q. 1), Plusieurs de ces locataires habitaient déjà leur logement actuel au moment où commençait à prendre de l'ampleur la crise du manque de logements abordables que nous connaissons. Il serait intéressant de sonder des locataires habitant leur appartement depuis peu d'années, afin de pouvoir comparer les résultats.

Interprétation des sondages auprès de propriétaires à logements du HSL

31 propriétaires à logements locatifs ont été sondés par téléphone durant le mois de mars 2020.

Comment trouvez-vous vos locataires ? (Q. 2)

Les propriétaires ont répondu principalement : « par le bouche à oreille ; par le biais de publications Facebook ; par des journaux locaux et des affiches à louer devant l'immeuble ». Selon les données recueillies, c'est la méthode « de bouche à oreille » qui est la plus utilisée. Il serait pertinent dans un sondage ultérieur de valider les raisons pour lesquelles le propriétaire utilise davantage le bouche à oreille. Sollicite-t-il des gens de son entourage qu'il sait bons payeurs ? Y-a-t-il d'autres raisons qui suscitent davantage l'utilisation « du bouche à oreille » de la part du propriétaire ? Le Comité C.A.R.L. fait l'hypothèse qu'étant donné la grande pénurie de logement dans notre secteur, le propriétaire n'a pas besoin de faire d'autres démarches pour trouver des locataires.

Avez-vous de la difficulté à vous faire payer par vos locataires ? (Q. 3)

Le sondage démontre que 35 % des répondants ont affirmé avoir de la difficulté à se faire payer par leurs locataires, contre 65 % qui affirment ne pas rencontrer de difficulté à ce niveau. Ceci nous indique donc qu'il y a beaucoup à faire concernant la sensibilisation des locataires, et surtout des instances gouvernementales pour que celles-ci investissent davantage dans le logement social et instaurent des barèmes pour un contrôle des hausses significatives du prix des logements que nous constatons depuis ces dernières années. Dans l'une des publications du RCLALQ⁴, il est mentionné que pour la province du Québec, le prix moyen d'un 4 et demi à louer est de 1032\$, soit 20% de plus que le prix moyen établi par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

En général, vos locataires respectent-ils l'état des lieux où ils sont logés ? (Q. 4)

Selon la réponse des propriétaires, un certain pourcentage (16 %) non négligeable de locataires ne respectent pas l'état des lieux qu'ils louent. Cela occasionne donc des coûts supplémentaires souvent élevés pour le propriétaire et peut mener à des hausses du prix des appartements lorsque les locataires fautifs quittent leur logement. De plus, ces derniers s'exposent à des recours judiciaires de la part du propriétaire, ce qui peut nuire à leur situation financière souvent précaire. Il serait avantageux, autant pour le locataire et le propriétaire, de pouvoir échanger ensemble pour trouver une entente commune. Le Comité C.A.R.L. souhaite agir en ce sens en formant des médiateurs citoyens. Les protagonistes ont donc intérêt à collaborer les uns avec les autres pour en tirer mutuellement des bénéfices.

Vous est-il courant de vivre des litiges avec vos locataires ? (Q. 5)

À cette question, 29 % des répondants ont affirmé déjà avoir vécu un ou plusieurs litiges avec leurs locataires. Les différentes causes à l'origine de ces disputes varient d'un propriétaire à l'autre : non-paiement ; dommages infligés au logement ; malpropreté ; fraudes, etc. Mais en regardant le pourcentage élevé (35 %) de non-paiement de loyer dont il est mentionné ci-dessus (Q. 3), on pourrait être amené à croire que ce facteur est prépondérant.

Un des propriétaires a fait mention qu'il réglait les conflits au fur et à mesure que ceux-ci se présentaient, mais il n'est toutefois pas toujours possible pour eux d'en arriver à des

⁴ RCLALQ (Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec). (2020, mars) *Les loyers explosent : Un contrôle s'impose*. Québec

ententes avec les locataires. Pour des situations de litige, il existe des moyens pour assainir les relations discordantes pouvant survenir entre locataires et propriétaires. Ces moyens relèvent de ce que nous appelons la médiation citoyenne. Celle-ci représente un outil pouvant se révéler très utile et donc grandement à considérer dans un contexte conflictuel. C'est la raison pour laquelle la recherche de médiateurs fait partie intégrante du C.A.R.L.

Vous arrive-t-il de connaître des situations problématiques avec vos locataires, au point d'avoir recours à la Régie du logement ? (Q. 6)

Le pourcentage élevé (45%) des propriétaires ayant eu recours à la Régie du logement (maintenant appelé Tribunal administratif du logement) est quelque peu impressionnant. C'est près d'un propriétaire à logements locatifs sur deux qui y a déjà fait appel. En regardant les commentaires émis par certains répondants lorsque la question leur fut posée, on constate que plusieurs de ces 45% se rendirent à la Régie surtout pour le non-paiement du loyer. Un répondant a affirmé avoir utilisé ces services pour de l'informations seulement. Un autre n'y va plus parce qu'il considère cela comme « une perte de temps », car les jugements rendus par la Régie ne seraient jamais en sa faveur. Un autre propriétaire y est allé une seule fois en vingt-cinq ans, tandis qu'un autre a dû s'y rendre trois fois.

Encore une fois, dans un contexte de litige comme celui-ci, la médiation citoyenne peut s'avérer utile pour essayer d'éviter justement que le ou les propriétaires soient dans l'obligation d'amener leur cause devant la Régie, démarche qui peut s'avérer parfois longue et ardue.

Connaissez-vous vos droits en tant que propriétaire de logement ? (Q. 7)

De façon surprenante, 100% des répondants disent connaître leurs droits. Mais connaissent-ils tous leurs droits, ou simplement une partie de ceux-ci ? C'est dans cette optique que la trousse d'informations pour propriétaires, qui est présentement en élaboration par le comité, jouera son rôle. Celle-ci comprendra entre autres la liste complète de leurs droits en tant que propriétaires à logements locatifs, en plus de diverses ressources pertinentes.

Règle générale, êtes-vous en bons termes avec vos locataires ? (Q. 8)

Il est encourageant de constater que 97% des propriétaires considèrent, en général, être en bons termes avec leurs locataires. Mais ce qu'il faut retenir est que même si un pourcentage élevé de propriétaires ont déclaré vivre des litiges (Q. 5) et avoir recours à la Régie du logement, ce n'est qu'une minorité de locataires qui est concernée par ces problématiques.

Selon la vision du comité, être en « bons termes » ne signifie pas nécessairement être des amis(es), mais plutôt avoir des bons rapports interpersonnels avec une ou plusieurs personnes. Il est donc toujours préférable d'entretenir des rapports positifs entre locataires/propriétaires afin de faciliter d'éventuelles requêtes et le respect des règlements, entre autres. Être en bons termes implique cependant un certain effort de la part des deux parties. C'est un « entretien permanent ».

Quelles sont vos plus grandes difficultés en tant que propriétaire ? (Q. 9)

Parmi les différentes données des répondants à cette question, celle qui revient le plus est encore le non-paiement du loyer. D'autres difficultés mentionnées sont les dommages infligés aux logements ; les coûts élevés des réparations (les propriétaires doivent se soumettre aux règles de la Commission de la construction du Québec (CCQ); l'encombrement dans les logements au moment de les réparer ; trouver de la main d'œuvres pour l'entretien des appartements, car certains propriétaires affirment ne pas être assez manuels pour le faire eux-mêmes ; trouver des locataires fiables ; faire payer les locataires pour les dommages causés dans les logements ; obstacles monétaires; entretien des lieux malpropres et, finalement, des problèmes du côté des animaux domestiques, particulièrement les chiens. Il faudra donc que le comité se penche sur ces difficultés afin de trouver des solutions efficaces à ces problématiques.

Conclusion

Les données recueillies chez nos répondants propriétaires nous permettent d'avoir un portrait de leurs principales difficultés. L'une d'entre elles est le non-paiement du loyer. Ce problème les oblige fréquemment à se tourner vers le Tribunal administratif du logement (Régie du logement). Et c'est justement ce que le comité voudrait bien leur éviter, entre autres, en déployant des médiateurs/médiatrices citoyen(ne)s qui tenteraient de réguler la situation en trouvant un terrain d'entente.

Le non-respect des lieux par les locataires figure aussi parmi les grandes difficultés auxquelles sont confrontés les propriétaires à bâtiments locatifs. Des dommages causés aux habitations s'avèrent souvent dispendieux à réparer. Le prix des divers matériaux de construction et de rénovation a augmenté substantiellement, et la main d'œuvre certifiée et à bon marché demeure peu accessible. Certains propriétaires sont donc pris au dépourvu à ce niveau. Le comité va s'assurer de bien connaître les subventions possibles et de partager l'information aux propriétaires.

Le Comité C.A.R.L. a pour mandat d'améliorer les relations locataires/propriétaires, de les outiller dans leurs droits et responsabilités et de représenter leurs besoins aux instances concernées. Une trousse d'informations sur les ressources disponibles en logement leur sera remise. De plus, le comité offre un endroit où locataires et propriétaires peuvent discuter de diverses problématiques les concernant directement.

Les réponses recueillies chez les répondants locataires nous permettent d'entrevoir quelques pistes liées à leurs difficultés. L'une d'entre elles étant le coût trop élevé de leur logement, ou l'impossibilité pour certains locataires (40%) d'accorder moins de 50 à 80 % de leurs revenus mensuels pour le paiement du loyer. Beaucoup de résidents du Haut-Saint-Laurent vivent donc dans une situation économique très précaire, rendant très difficile l'accès à des logements salubres et abordables qui répondent à leurs besoins. Cette problématique a une incidence sur l'itinérance, la sécurité alimentaire, la santé mentale et psychologique ainsi que sur le respect du droit que nous avons tous de vivre dans la dignité.

De plus, nous avons découvert que plusieurs propriétaires tardaient à effectuer des réparations urgentes dans les logements au prise avec des problèmes mettant directement la santé et la sécurité des locataires concernés à risque. Par exemple, 15 % des répondants ont affirmé qu'il y avait des moisissures présentes dans leur appartement, et un locataire sur dix avait des problèmes de fuite d'eau. Cette problématique, qui peut

être liée à de la négligence, représente un risque pour la santé, car on parle ici de champignons dont les spores peuvent s'avérer être extrêmement nocifs.

Les gouvernements, de tout pallier confondu, se doivent de mettre de l'avant des solutions concrètes afin de permettre aux familles et individus dans le besoin d'occuper un logement sécuritaire et abordable. Les représentants du peuple ont le devoir de remédier aux principaux problèmes sociaux que doivent affronter sur une base quotidienne des personnes trop souvent démunies et laissées à leur compte.

Tant et aussi longtemps que l'État tardera à soutenir ces individus, il continuera d'exister de profondes inégalités sociales. Nous devons donc continuer notre travail, qui consiste, entre autres, à lutter pour que des projets sociaux, tels que les HLM, puissent finalement voir le jour en grand nombre.

Remerciements

Le Comité CARL tient sincèrement à remercier tous ceux et celles qui ont accepté de nous accorder du temps pour répondre à nos sondages. Ces personnes ont contribué à nos recherches, afin que nous puissions avoir un portrait de la situation des locataires et des propriétaires à logements locatifs dans le Haut St-Laurent.

Bibliographie

TechnoFinance. (2018, 26 octobre). *Quel montant de votre salaire devriez-vous consacrer au loyer ?* Québec

Allen Gaudreault.(2020, avril). *Le logement social et abordable en MontérégieOuest Portrait et perspectives de développement 2020-2025*. Québec

Statistiques Canada, Recensement Canada 2016. Canada

RCLALQ (Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec). (2020, mars). *Les loyers explosent Un contrôle s'impose*. Québec

Steve El-Zayed
Chargé de projet du Comité d'Accessibilité aux
Ressources en Logement (CARL)
A.D.D.S. Huntingdon
450-264-6888
comite.logement.adds@outlook.com