

Projet en organisation communautaire

388-A42-VM

Edith Chapdelaine

SYNTHÈSE COMMENTÉE

Dossier Logement

Travail remis à

Jacinthe Desrochers

Cégep du Vieux-Montréal

Le 16 mars 2005

Tables des matières

Introduction.....	p. 3
1. Ma visite du Comité logement Rosemont	
1.1 La problématique du logement.....	p. 4
1.2 Les jeunes et le logement.....	p. 5-6
1.3 Le mandat jeunesse.....	p. 7
2. Document <i>Mon appart, mes droits!</i>	
2.2 Les principaux droits pour le logement locatif	p. 8 à 10
2.3 Les ressources.....	p. 10
3. Commentaires personnels	
3.1 Réactions face à la problématique.....	p. 11-12
3.2 Projet d'équipe.....	p. 12
Conclusion.....	p. 13
Bibliographie.....	p. 14

L'idée de la problématique des droits vulgarisés aux jeunes est venue de Nahlie. Je n'avais jamais envisagé cette idée mais elle m'a plu pour plusieurs raisons. De plus en plus, la loi régie les sphères de notre vie et il est difficile de s'y retrouver. Chacune de mes coéquipières et moi-même pouvons nommer des dizaines de fois où nos droits ont été brimés et par manque d'information ou de volonté, nous n'avons pu les faire valoir pour remédier à la situation. Ces carences se font particulièrement remarquer à l'adolescence. Les jeunes sont dans une période transitoire de leur vie et leur volonté de s'affranchir de l'enfance les place dans des situations d'adulte sans leur en reconnaître les mêmes droits ni les en informer. Que ce soit dans les volets du travail, médical, judiciaire, locatif ou des droits civils, il y a un manque d'information général dans la population. Nous cherchons donc par le biais de ce projet à survoler les principaux droits des jeunes dans leur quotidien. Pour ma part, je me chargerai du volet logement. Pour ce faire, j'ai rencontré une intervenante du Comité logement Rosemont qui m'a permis de faire un bilan de la problématique du logement et plus particulièrement des difficultés rencontrés par les jeunes. Dans un deuxième temps, j'ai pu me familiariser avec les droits du logement au moyen du guide *Mon appart, mes droits!*. Je vous ferai donc la synthèse de ces sources que je compléterai avec mes commentaires sur la problématique et les pistes d'intervention que j'en dégage.

1. Ma visite du Comité logement Rosemont

1.1 Problématique du logement

Le Comité logement Rosemont a été créé en 1977 mais il est inutile de dire que les problèmes de logement datent de bien plus longtemps. Le livre blanc sur les relations entre locateurs et locataires produit par le gouvernement péquiste de René Lévesque publié la même année a permis la création de la Régie du logement en 1980. Cette institution régit les conditions de logement au Québec et rétablit l'équilibre du pouvoir entre locataires et propriétaires. La fondation de la Régie ne s'est pas passée sans heurt et dans la satisfaction unanime. La CORPIC (association de propriétaires) a même essayé d'invalider la constitutionnalité de l'institution. Finalement, la Cour Suprême a rejeté la cause. Il est intéressant de savoir que de 1995 à 2005, 88% des demandes faites à la Régie provenaient des propriétaires et non des locataires.

Pour ce qui est de la situation actuelle au Canada, une étude réalisée en 2005 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement dénombre que « 1,5 millions de ménages canadiens ont encore du mal à obtenir un logement acceptable qui répond à leurs besoins »². Le taux d'inoccupation ne cesse de diminuer et le prix des logements, d'augmenter (2,3% en 2003 pour les appartements de deux chambres). En 2001, le pourcentage des locataires payant plus de 30% de leur revenu pour se loger était de l'ordre de 35,9%. De ce nombre, 17,6% payaient plus de 50% de leur revenu pour s'abriter. La même année au Québec, 48,2% des personnes seules ont eu à payer plus de 30% de leur revenu pour se loger. Simultanément, le revenu médian des ménages locataires a diminué de 17,5% en comparant l'année 1980 par rapport avec l'an 2000. On peut en conclure que cet appauvrissement général rend plus difficile l'accès au logement.

1. Saillant, François. 2006. *La Régie du logement après 25 ans, Un chien de garde efficace?* Montréal : Groupe d'études et d'actions urbaines, p. 14.
2. Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2005. *La SCHL publie son rapport sur l'état du logement au Canada*. En ligne. <<http://www.cmhc.ca/fr>>. Consulté le 1 mars 2006.

1.2 Les jeunes et le logement

Marjolaine Tapin rapporte qu'un problème fréquemment rencontré par les jeunes se cherchant un premier appartement réside dans le manque de référence. Comme ils n'ont pas d'antécédent prouvant leur bon comportement en tant que locataire, les propriétaires peuvent hésiter à leur faire confiance. Certains préjugés peuvent aussi venir alimenter cette hésitation : les jeunes ne sont pas responsables, préfèrent dépenser leur argent dans leur loisir plutôt que de payer leur loyer, sont incapables de garder un emploi, sont bruyants, etc.

L'enquête de crédit est une formalité qui prend un tout autre sens pour la catégorie de locateur que sont les jeunes. De plus en plus, il leur est possible d'avoir une carte de crédit mais ce ne sont pas tous les jeunes qui y ont recours. Les propriétaires n'ont alors pas de données prouvant leurs habitudes de paiement.

Dans beaucoup de cas, les propriétaires exigent alors des jeunes souhaitant leur louer un appartement de se trouver un endosseur. Comme les parents ne peuvent ou ne veulent pas toujours tenir ce rôle, les jeunes se retrouvent dans un cul de sac.

L'âge n'est pas le motif le plus fréquent de discrimination. L'expérience terrain de Marjolaine révèle que les jeunes mères monoparentales sont la catégorie de personnes qui ont la plus grande difficulté à trouver logement à leur pied! La Commission des droits et liberté rapporte que 15,1% des plaintes déposée en 2004 l'étaient pour un motif de discrimination relié à l'âge incluant la présence d'enfants. C'est la troisième plus importante catégorie de discrimination derrière la condition sociale et l'origine ethnique. Il ne fait pas bon être jeune, mère et monoparentale de surcroît. Si on ajoute à cela un origine ethnique autre que québécoise, les chances de signer un appartement sont très réduites.

Selon le dossier élaboré par le FRAPRU, c'est 45,2% des jeunes âgés entre 15 à 24 ans qui dépensent plus de 30% de leur revenu en loyer, les classant au second rang. Ils occupent malheureusement le premier rang des personnes payant plus de 50% de leur revenu en habitation³.

Un autre facteur favorisant la vulnérabilité des jeunes locataires réfère à la nouvelle instabilité du marché du travail. La Société d'habitation du Québec publie en 1997 un taux d'emploi de 28,1% pour les 15-19 ans. C'est le plus bas taux enregistré depuis des années. Elle rapporte que « les restructurations d'entreprises et la réduction du nombre d'effectifs qui s'ensuit affectent plus durement les jeunes étant donné leur manque d'ancienneté et leur plus faible niveau de compétence »⁴. Le taux de chômage des jeunes n'a jamais été aussi élevé que ces dernières années. La catégorie des 15-19 ans est celle la plus durement touchée (25% en 1996). Bref, tous ces éléments placent les jeunes dans une position difficile pour compter sur un budget fixe et ainsi pouvoir louer un logement en fonction de leurs moyens qui sont de plus en plus incertains.

De plus en plus de jeunes entreprennent des études post-secondaires. Beaucoup d'eux doivent maintenant déménager dans de grandes villes pour accéder au programme de leur choix. Les ressources financières doivent être augmentées en conséquence. Il devient très difficile pour un étudiant inscrit à temps plein de boucler son budget. Le temps dédié au travail est limité mais les contraintes financières, elles, ne sont pas moindres. Cela crée une fragilité économique ayant des répercussions sur le logement tant par sa qualité que son surpeuplement. Il n'est pas rare que des limites budgétaires obligent les étudiants à vivre beaucoup dans un espace restreint ou dans des conditions d'insalubrité.

3. FRAPRU. 2004. Dossier noir; Logement et pauvreté au Québec. Montréal. p.4.

4. Société d'habitation du Québec. 1999. *Les difficultés de l'insertion résidentielle et la détérioration des conditions de logement des jeunes ménages au Québec*. En ligne < www.habitation.gouv.qc.ca/M05438.pdf > Consulté le 22 février 2006.

1.3 Le mandat jeunesse

Le guide *Mon appart, mes droits!* est né d'une volonté du Comité logement Rosemont. Plusieurs fiches thématiques avaient déjà été produites et l'idée de mettre tout ce contenu dans un cahier complet a fait son chemin. Une demande a été placée au fond régional d'investissement jeunesse et une subvention a été octroyée au Comité. Ajoutée à une aide du FRAPRU, le document a donc pu prendre forme. La subvention du fond jeunesse impliquait la réalisation du guide ainsi que de la formation auprès de la clientèle jeune.

Ce document est dédié aux jeunes mais regroupe les droits des locataires, toutes classes d'âge confondues. Cependant, les jeunes ont été plus particulièrement ciblés car lors de la location d'un premier appartement, ils sont rarement au su de toutes les responsabilités, obligations et droits inhérents à cette démarche. Ils sont donc plus susceptibles d'être trompés ou brimés dans leur droits en raison de cette méconnaissance. Il y a aussi une conséquence sur les futurs locataires lorsque le présent locataire accepte de payer plus cher qu'il le devrait pour un appartement. Cela diminue la marge de manœuvre des locataires et justifie la demande d'un prix élevé pour un loyer par les propriétaires malhonnêtes.

Marjolaine Tapin du Comité logement Rosemont a le mandat de diffuser l'information sur le logement auprès de la clientèle jeune. Elle offre des formations dans différents milieux tels que les Cégeps, les écoles alternatives, les écoles de francisation, etc. Malheureusement, son contrat se termine bientôt et ne sera probablement pas renouvelé même s'il reste encore beaucoup à faire pour informer les jeunes sur la question du logement.

2. Document *Mon appart, mes droits!*

2.1 Les principaux droits pour le logement locatif

L'ONU définit le logement comme étant « un lieu où l'on puisse vivre en sécurité, dans la paix et dans la dignité »¹. Pour atteindre cet "idéal", les volets de salubrité, de voisinage et du respect du contrat entre locataire et propriétaire sont des points essentiels à être régis.

Tout d'abord, il y a la notion de contrat (bail) entre le locataire et le propriétaire. L'âge minimum légal pour le contracter est de 16 ans. Le bail doit être celui produit par la Régie sinon il n'est pas valide. Toutes ces sections doivent être remplies. Certaines clauses peuvent y être rajoutées mais elles s'invalident d'elles-mêmes si elles ne respectent pas les normes minimales imposées par la loi. La durée maximum d'un bail est de 100 ans. Aucune modification ne peut y être apportée après sa signature à moins que les deux parties soient d'accord. Ce document certifie que le locataire ne peut être délogé de son appartement à moins d'une décision de la Régie du logement. Le bail vient, par contre, avec certaines obligations pour le locataire.

- 1) Payer son logement aux dates convenues. Un retard d'une journée pourrait justifier le propriétaire de demander l'éviction.
- 2) S'occuper du logement avec prudence et de façon responsable.
- 3) Faire les petites réparations d'entretien qui s'imposent. L'entretien ménager et certaines réparations comme changer les ampoules sont à la charge du locataire.
- 4) Ne pas faire de changements majeurs dans l'appartement affectant, par exemple, le nombre de pièce ou l'accès à une porte.
- 5) Remettre le logement dans l'état où il était lors de la signature du bail.
- 6) Il est interdit de troubler la quiétude des autres locataires tant par du bruit excessif, des odeurs désagréables ou de l'infestation.

Le propriétaire aussi a des obligations envers le locataire.

- 1) Lui offrir un logement sécuritaire et salubre.
- 2) Assurer une occupation paisible durant la durée du bail.
- 3) Faire les réparations nécessaires à l'habitation du logement.
- 4) Il ne doit pas faire de changements majeurs affectant, par exemple, le nombre de pièce ou l'accès à une porte.

Le prix exigé pour un loyer est contrôlé par la Régie du logement. Un propriétaire ne peut demander un prix trop élevé en comparaison du plus bas prix demandé pour le même appartement au cours des 12 derniers mois sans raison valable. Même après la signature du bail, le locataire peut contester avec un certain délai. Le prix du loyer ne peut être augmenté au cours du bail même si le propriétaire fait des réparations. Il devra attendre l'année suivant les réparations pour augmenter le prix du loyer. Le propriétaire ne peut exiger plus d'un mois de loyer en dépôt à la signature du bail.

Le bail arrivé à terme se renouvelle automatiquement à moins que locataire ne le souhaite plus et en ait prévenu le propriétaire dans un délai déterminé. S'il ne l'a pas fait, il est encore responsable de la charge de l'appartement.

Au delà de la loi régissant les droits locatifs, il y a des lois plus générales intéressantes à connaître. Selon la Charte québécoise des droits et libertés de la personne, personne ne peut discriminer quelqu'un en raison de son âge, sexe, origine ethnique, langue, orientation sexuelle, grossesse, état civil, handicap, condition sociale ou conviction politique. Cette norme peut avoir une incidence lors de la recherche d'appartement. Un propriétaire pourrait faire preuve de discrimination envers un futur locataire et si la raison invoquée est l'une de ses caractéristiques, le propriétaire contrevient à la loi. Il y a bien sûr des recours pour ces situations mais aucune procédure qui garantisse que le logement convoité sera accordé à la personne brimée. Il est cependant recommandé de porter plainte pour aider de futurs locataires et une certaine compensation monétaire pourrait aussi être attribuée.

Il est également interdit de demander de façon abusive des renseignements. Dans le cas de la recherche d'appartement, un propriétaire cherchera à établir l'identité du locataire, à connaître ses habitudes de paiement et ses références de comportement en tant que locataire. La loi ne spécifie pas clairement les documents qu'un propriétaire pourraient exiger d'un locataire. Il y a ce qu'on appelle une zone grise. Le locataire a le droit de fournir les renseignements demandés ou pas. S'il considère que le propriétaire est abusif dans ses demandes, il peut porter plainte.

2.2 Les ressources

Si ces droits et obligations ne sont pas remplies, il y a plusieurs recours pour les deux parties.

La Régie du logement voit à l'application de la loi sur le logement et tranche les conflits entre les locataires et les propriétaires. Les décisions sont prises au tribunal de la Régie. Elle produit les documents relatifs aux plaintes et peut répondre aux questions plus générale lorsqu'on la contacte. Divers documents sont produits par elle pour faciliter les démarches lors de litige : mise en demeure, demande de fixation de loyer, etc. Des intervenants peuvent rencontrer les personnes qui se présentent à leur bureau pour examiner leurs documents et récriminations. Ils les informeront et conseillerons.

La Commission des droits de la personne et de la jeunesse s'occupe des cas de discrimination.

La Commission de l'accès à l'information du Québec est l'organisme à contacter en cas de demande abusive de renseignements.

Les comités logement tels que le Comité logement Rosemont peuvent aussi informer, conseiller et outiller la population.

3. Commentaires personnels

3.1 Commentaires face à la problématique

Les locataires sont souvent en position de déséquilibre de pouvoir face aux propriétaires. Il est difficile se s'opposer à un propriétaire. Ce n'est pas tout le monde qui a cette confiance en soi. De peur d'avoir une mauvaise relation avec son propriétaire, les gens supportent des situations quelques fois inacceptables. La crise du logement rend aussi la situation encore plus critique et des gens se retrouvent sans logement ou encore dans des appartements carrément insalubres pour éviter de coucher dans la rue.

Je suis locataire depuis plusieurs années et j'ai déjà eu à faire à la Régie du logement. Je ne suis pas particulièrement malchanceuse. Juste une locataire au prise avec ses droits. J'ai eu à me familiariser avec les formalités et démarches presque inévitables à un tel état. J'ai appris beaucoup et je me suis aussi cassé la tête. Encore aujourd'hui, grâce à ce travail, j'ai appris sur le logement. Personne ne m'avait prévenu ni informé quand j'ai signé le bail de mon premier appartement. J'aurais aimé pouvoir démystifier un peu toutes ces démarches et cela m'aurait peut-être évité de me faire avoir. En faisant ce travail, j'ai survolé les informations à connaître. Il est presque impossible de les maîtriser toutes. Cette introduction permet de se faire un portrait d'ensemble et donne un élan pour continuer à se renseigner en cas de doute. Il y a un manque évident d'information sur la question du logement mais il faut aussi se poser la question sur l'intérêt des gens à aller chercher ces données. La mésinformation joue aussi un rôle dans la problématique. Beaucoup d'informations erronées sont entendues et communiquées.

Les jeunes sont une population particulièrement sensible à la problématique du logement. Ils sont souvent dans une situation financière difficile qui les obligent à choisir des appartements plus sujets à problèmes. Certains propriétaires choisissent aussi des blocs problématiques pour leur bon prix et les louent à des gens qui, parce qu'ils sont dans des situations précaires, les loueront à n'importe quelles conditions pourvu que le prix soit accessible. Le premier appartement loué est fréquemment un appartement où l'on apprend ses droits et pour lequel on se fait avoir.

En examinant les chiffres, on voit une dégradation non seulement des logements locatifs mais une hausse du prix de ceux-ci additionné d'un appauvrissement généralisé. J'ai aussi constaté à quel point les jeunes sont vulnérables à cette période de leur vie. Le monde du travail se complexifie, les emplois qui ne nécessitent pas de formation se raréfient, le coût des études sont à la hausse et l'aide financière, de plus en plus minime. Les jeunes sont donc dans un cul de sac mais cette situation est partagée avec une bonne partie de la population. C'est un portrait assez noir que j'ai dépeint dans ce travail. Même si les bons propriétaires existent, il est aussi vrai que la mondialisation et la consommation rend plus propice la rentabilité au profit de la légitimité.

3.2 Projet d'équipe

Les informations récoltées par l'entrevue et par la lecture du guide *Mon appart, mes droits!* sont presque toutes pertinentes pour notre intervention. Elle me permettent de mettre des chiffres sur la problématique du logement, pouvant ainsi sensibiliser la population ciblée. J'ai même trouvé des données portant spécifiquement sur la clientèle jeune. Les réalités dépeintes de la condition sociale des jeunes et influençant le logement donne un nouvel éclairage sur la problématique. Elles pourraient conscientiser les jeunes aux futurs obstacles qui pourront parsemer leur chemin et leur donner une nouvelle perspective.

Mon résumé du guide n'est, par contre, pas assez précis pour réellement servir à l'animation. J'y fais un survol des principes de base mais j'utiliserai plutôt d'autres outils pour faire passer l'information du guide qui sera la base de mon animation. Il leur faut des règles plus concrètes. Comme la matière est très pointue, je m'y suis contentée de synthétiser certains points clés.

Sommes toutes, les informations sont assez indigestes. Il faudra trouver un moyen de les rendre accessibles et résumer encore plus le contenu pour ne pas bourrer le crâne de notre auditoire. Pour l'instant, je ne vois pas comment faire et c'est à ce défi que je devrais m'atteler dès le point final de cette synthèse!

Si nous reprenons depuis le début, un portrait condensé de la problématique du logement a été brossé. J'y ai tout d'abord relaté la naissance de la Régie du logement. Le contexte actuel indique une hausse des prix des loyers simultanément avec une baisse de revenu pour la population. Il n'est plus rare que des gens utilisent plus de 50% de leur revenu à des fins d'habitation. Les jeunes sont une clientèle particulièrement à risque d'avoir des problèmes locatifs. Il en sont souvent à leur premier appartement et leur apprentissage sur le logement se fait sur le "tas", au fil des mésaventures. L'information sur les droits et obligations des locataires/propriétaires est une information complexe, souvent déformée par tout un réseau. D'où l'importance de démystifier la problématique du logement et d'insuffler la motivation à faire les démarches pour améliorer ses conditions d'habitation. C'est dans la perspective d'empowerment que nous approcherons les jeunes pour leur présenter l'information. Le but n'est pas de faire d'eux des experts sur les dossiers présentés mais de les outiller le plus possible pour d'actuelles situations quotidiennes ou pour de futures démarches inhérentes à la vie d'adulte. Une question se pose malgré tout; les jeunes sont-ils vraiment intéressés à prendre du pouvoir sur leur vie à ce moment de leur existence ou préfèrent-ils se reposer sur leur parents, comme la tendance semble le faire croire? Nous le verrons bien dans quelques semaines. Dieu, priez pour nous! ;0)

Bibliographie

Comité logement Rosemont. 2005. *Mon appart, mes droits!* Montréal. 63 pages.

Entrevue avec Marjolaine Tapin du Comité logement Rosemont. Réalisée le 1 mars 2006 à Montréal aux bureaux du Comité logement Rosemont.

Formation sur le logement par Marjolaine Tapin du Comité logement Rosemont. Donnée le 24 janvier 2006 à Montréal au Cégep du Vieux-Montréal.

FRAPRU. 2004. Dossier noir; Logement et pauvreté au Québec. Montréal. 15 pages.

Saillant, François. 2006. *La Régie du logement après 25 ans, Un chien de garde efficace?* Montréal : Groupe d'études et d'actions urbaines, 70 pages.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2005. *La SCHL publie son rapport sur l'état du logement au Canada*. En ligne. <<http://www.cmhc.ca/fr>>. Consulté le 1 mars 2006.

Société d'habitation du Québec. 1999. *Les difficultés de l'insertion résidentielle et la détérioration des conditions de logement des jeunes ménages au Québec*. En ligne <www.habitation.gouv.qc.ca/M05438.pdf> Consulté le 22 février 2006.

Nb. total de mots : 3617 mots