

Enquête sur
la HAUSSE DES COÛTS DE LOYER,
les REPRISES DE LOGEMENT
et les DIFFICULTÉS À LA RECHERCHE DE
LOGEMENT
dans Lanaudière



2022

Table des matières:



Action Logement Lanaudière.	2
Une enquête au niveau des logements, pourquoi?.....	3
Méthodologie.	4
Les trois questionnaires en chiffres.	5
- Sujet 1 : <u>Augmentation de loyer</u>	
• Municipalités - MRC.	6
• Analyse des données partie 1.	7
• Analyse des données partie 2.	8
• Interprétation des données	9
- Sujet 2 : <u>Recherche de logement</u>	
• Municipalités - MRC.	10
• Analyse des données partie 1.	11
• Analyse des données partie 2.	12
• Interprétation des données	13
- Sujet 3 : <u>Reprise de logement</u>	
• Municipalités - MRC.	14
• Analyse des données partie 1.	15
• Analyse des données partie 2.	16
• Interprétations des données	17
Témoignages locataires.	18
Solutions possibles - partie 1	19
Solutions possibles - partie 2	20
Solutions possibles - partie 3	21
Conclusion	22
Remerciements	23
Coordonnées Action Logement Lanaudière	24

ACTION-LOGEMENT LANAUDIÈRE

Action-Logement Lanaudière est un organisme communautaire autonome. Notre mission est de protéger et promouvoir les droits des locataires de la région de Lanaudière. Pour ce faire, nous travaillons principalement sur deux volets:

1. La défense COLLECTIVE des droits:

- formations et ateliers gratuits aux membres d'organismes communautaires et groupes de locataires (éducation populaire autonome),
- mise en place de mobilisations citoyennes concernant les conditions de logements dans Lanaudière (mobilisation sociale),

2. La défense INDIVIDUELLE des droits

- soutien aux locataires vivant des problématiques de logement (insalubrité, harcèlement, reprises, etc), par le biais de rencontres et d'appels avec nos intervenantEs,
- information sur les droits et obligations des locataires, sur les recours qui s'offrent à eux, et accompagnement dans leurs démarches,
- représentation et activités politiques non partisans,
- ce service est gratuit.



Une ENQUÊTE au niveau des logements:

POURQUOI?

Depuis quelques années, les intervenants d'Action-Logement Lanaudière (A.L.L.) ont constaté une montée en flèche des cas de reprises de logement, une multiplication des augmentations de loyers ainsi que des difficultés des locataires à trouver un nouveau logement.

Fidèle à son rôle de défenseur collectif, l'organisme a voulu mettre en lumière cette situation et comprendre le phénomène, afin de pouvoir identifier des solutions.

Grâce au financement de la Société d'Habitation du Québec, l'organisme a pu réaliser le projet intitulé:

"Enquête sur les hausses de loyer, les reprises de logement et les difficultés à la recherche de logement dans Lanaudière".

Pour concrétiser cette étude, une agente de recherche a été engagée, afin de réaliser un sondage auprès de locataires de toutes les municipalités de la région de Lanaudière.

Par le biais de trois questionnaires en ligne portant sur les principaux sujets: reprises de logement, augmentations de loyer et difficultés pour trouver un logement, une quantité de précieuses informations et de témoignages ont été récoltés.

Grâce à cela, l'organisme a pu dresser un portrait de la situation, qui permettra de sensibiliser les acteurs concernés et impliqués.

En quelques mots...

- ✓ Écouter, questionner, récolter l'information à la source: les locataires, afin de comprendre la problématique.
- ✓ Analyser les résultats, faire une synthèse, et proposer des solutions aux problèmes rencontrés.

Méthodologie



Afin de pouvoir apprécier les données de ce document à leur juste valeur, il est important de considérer certains éléments:

- Il s'agit d'une enquête modeste: la proportion des personnes rejointes correspond à un échantillon dans l'ensemble de la région.
- Les réponses utilisées ont été basées sur des faits et témoignages, et représentent donc la réalité et les termes propres à chaque locataire. Il ne nous a pas été possible de vérifier la véracité des informations indiquée par les locataires dans les sondages.
- Les participants avaient la possibilité de répondre à plusieurs questionnaires, et nous ne pouvons pas, malgré nos vérifications minutieuses, garantir qu'une personne n'ait rempli qu'une seule fois un questionnaire du même thème. Nous avons retiré les sondages non achevés, ainsi que ceux considérés être un double.
- Comme l'étude porte sur quatre années (2019 à 2022), nous avons demandé à chaque répondant de rapporter des montants pour les quatre années, et avons pris en compte le montant le plus élevé (augmentations de loyer). Aussi, l'année 2022, dans les trois sondages, porte uniquement sur six mois , puisque que la récolte des données s'est terminée en juin.

JANVIER
à FÉVRIER

- Demande d'autorisations aux municipalités pour rencontrer des locataires intéressés à répondre aux sondages.
- Création des questionnaires / tracts d'informations pour porte-à-porte.

MARS
à JUIN

- Porte-à-porte dans les villes autorisées.
- Appels téléphoniques avec des locataires de la région de Lanaudière.

JUILLET
à SEPTEMBRE

- Saisie et anayse des données.

OCTOBRE
à NOVEMBRE

- Élaboration et synthèse du document.

Les trois questionnaires en chiffres

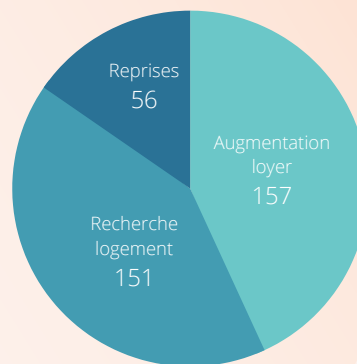
(Nombre de répondants)

364 réponses

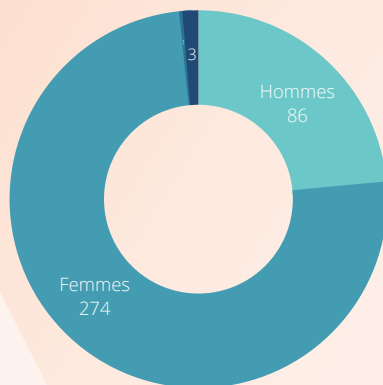
Augmentations de loyer: 157

Recherche de logement : 151

Reprises de logement : 56



2.



Genres:

Hommes : 86

Femmes : 274

Non généré: 1

Pas de spécification: 3

Âge:

18 à 28 ans: 49

29 à 39 ans: 97

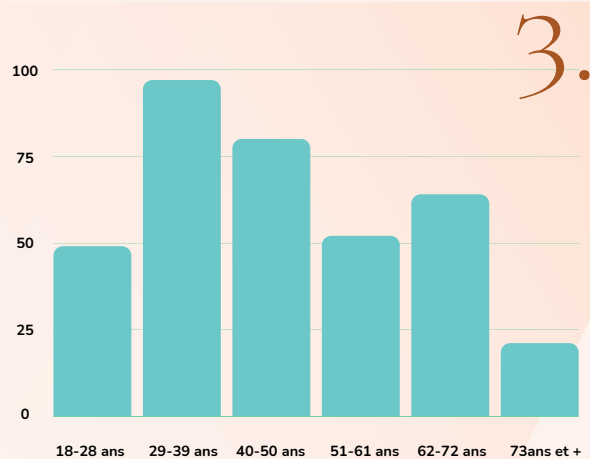
40 à 50 ans: 80

51 à 61 ans: 52

62 à 72 ans: 64

73 ans et + : 21

(non spécifié: 1)



SUJET 1

AUGMENTATIONS DE LOYER

Municipalités - MRC

1. Municipalités (157 répondants pour 28 villes)

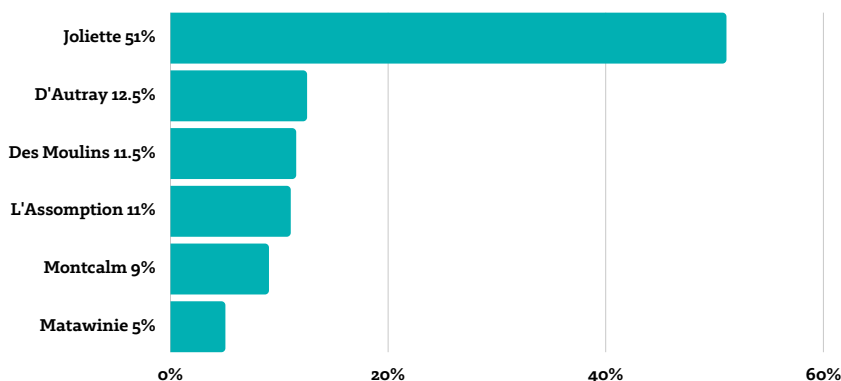
Berthierville	Saint-Calixte
Charlemagne	Saint-Charles-Borromée
Chertsey	Saint-Côme
Crabtree	Saint-Donat
Joliette	Sainte-Julienne
Lanoraie	Saint-Esprit
L'Assomption	Saint-Félix-de-Valois
Lavaltrie	Saint-Gabriel-de-Brandon
Mandeville	Saint-Jacques
Mascouche	Saint-Lin-Laurentides
Notre-Dame-des-Praires	Saint-Paul
Rawdon	Saint-Roch-de-l'Achigan
Repentigny	Saint-Thomas
Saint-Ambroise-de-Kildare	Terrebonne



"La hausse générale des loyers me fâche vraiment beaucoup. C'est très exagéré. Je crois qu'il faut revoir les lois au plus vite, parce que ça devient impossible de se loger convenablement."

- NATHALIE

2. Taux de participation par MRC en %



AUGMENTATION DE LOYER

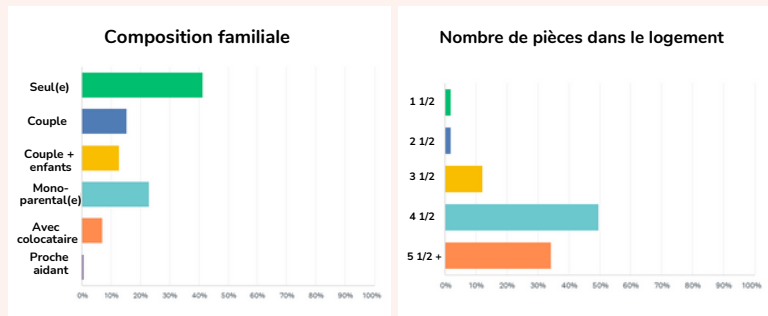
Analyse des données

Partie 1

1. Contradictions entre le nombre de locataires seuls et la grandeur des logements

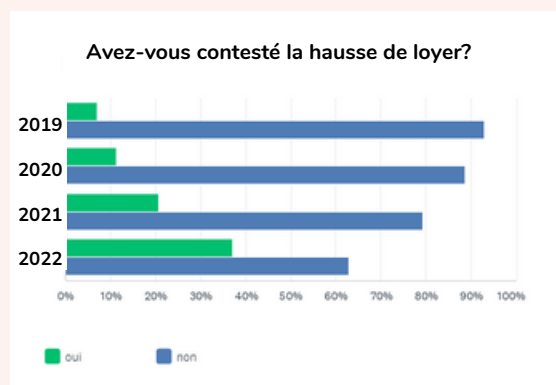
Dans le premier tableau, on remarque que la majorité des répondants sont des **personnes seules** (42%).

Dans le deuxième tableau, ne figure quasiment aucun logement de taille 1 1/2 et 2 1/2, la majorité étant des 4 1/2 (49%), suivi des 5 1/2 (34,5%). Cela indique que bon nombre de personnes seules se trouvent à louer des appartements 4 1/2, voire 5 1/2 (63% des répondants vivant seuls)



2. Hausse du nombre de contestations d'augmentations des loyers

Au cours des quatre dernières années, on peut observer un net accroissement des **contestations** d'augmentations de loyers, passant de 7% (2019) à 37% (2022).

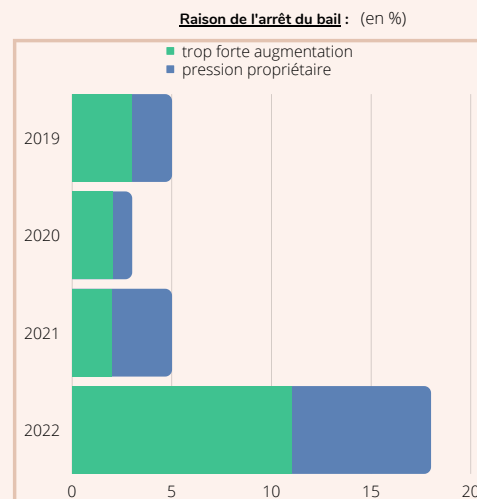


3. Hausse des décisions de mettre fin au bail malgré la pénurie de logements

Accentuation soudaine, en 2022, du nombre de locataires ayant mis fin à leur bail, suite aux **augmentations de loyer trop fortes** ainsi qu'aux **pressions subies par certains propriétaires**.

En 2021, 5% des répondants mettaient fin à leur bail pour ces raisons, alors qu'en 2022, ce taux monte à 18%!

IMPORTANT : À noter que cela a lieu, de surcroît, dans un contexte de manque considérable de logements: les conditions vécues sont assez insupportables pour prendre le risque de se retrouver sans logement.



AUGMENTATION DE LOYER

Analyse des données

Partie 2

4. Analyse des augmentations de loyer subies par les locataires répondants

157 répondants → 75 ont eu une hausse importante de loyer de 5% et + (soit 48% des locataires)

23 augmentations entre 5% et 8%

21 logements de moins de 5 ans - section F (hausse de loyer en moyenne de 14%)

31 hausses **fortes** (hausse de loyer entre 8% et 94%)

ANALYSE DES 31 CAS DE HAUSSES FORTES*:

	Nombre de cas	% Montant hausse loyer
➔ Appartement en mauvais état (ex. pas de salle de bain) Augmentation dans le but d'effectuer des travaux qui ne seront pas faits	2	+ 48% + 40%
➔ Augmentations abusives contestées Résultat: retour à une augmentation normale l'année suivante	2	+ 10% + 35%
➔ Augmentations fortes suite à la vente de l'immeuble	3	+ 28% + 42% + 42%
➔ Augmentations importantes → pas d'autres logements disponibles dans le village	2	+ 19% + 24%
➔ Loyers très bas, attractifs → grosse augmentation sous prétexte de "rattraper le marché"	7	+ 14% + 28% + 10% + 23% + 19% + 13% + 20%
➔ MENACES / PRESSION - menace de reprise - offre de financer le déménagement afin de pouvoir augmenter le loyer - culpabilisation (loyer pas assez payant pour le propriétaire) - injures / hausse de ton - discrimination (seule grosse augmentation dans l'immeuble) - intimidation (nouveau propriétaire) - pression du propriétaire en omettant de faire des travaux requis	7	+ 8% + 11% + 21% + 11% + 34% + 22% + 14%
➔ Passage d'un ancien à nouveau locataire	2	+ 8% + 7%
➔ Augmentation suite à une reprise de logement	1	+ 94%
➔ Non spécifié - pas de précisions sur la raison de l'augmentation du loyer	5	+ 16% + 35% + 9% + 11% + 9%

*nous avons relevé ici la hausse la plus importante sur la période de 4 ans (2019 à 2022) de chaque répondant

AUGMENTATION DE LOYER

Interprétation des données (hypothèses)

Constats en lien avec les augmentations de loyer:

Si l'on considère les événements liés aux hausses de loyers:

- **Haussse des contestations d'augmentations de loyer (souvent abusives),**
- **Haussse du nombre de locataires mettant fin à leur bail (loyers trop chers, pression exercée par les propriétaires),**
- **Haussse des rapports conflictuels entre locataires et propriétaires.**

Il semble indéniable qu'il se produit une **réaction** face à une situation alarmante qui s'empire progressivement dans le domaine du logement.

De plus, il s'avère que, selon les témoignages libres des locataires répondants, les augmentations de loyer les plus conséquentes sont appliquées surtout dans le cadre de **changements de propriétaires** ou de **locataires** (volontaires ou forcés, ex. reprises), et dans les **cas de section F** (bâtiments de 5 ans et moins).

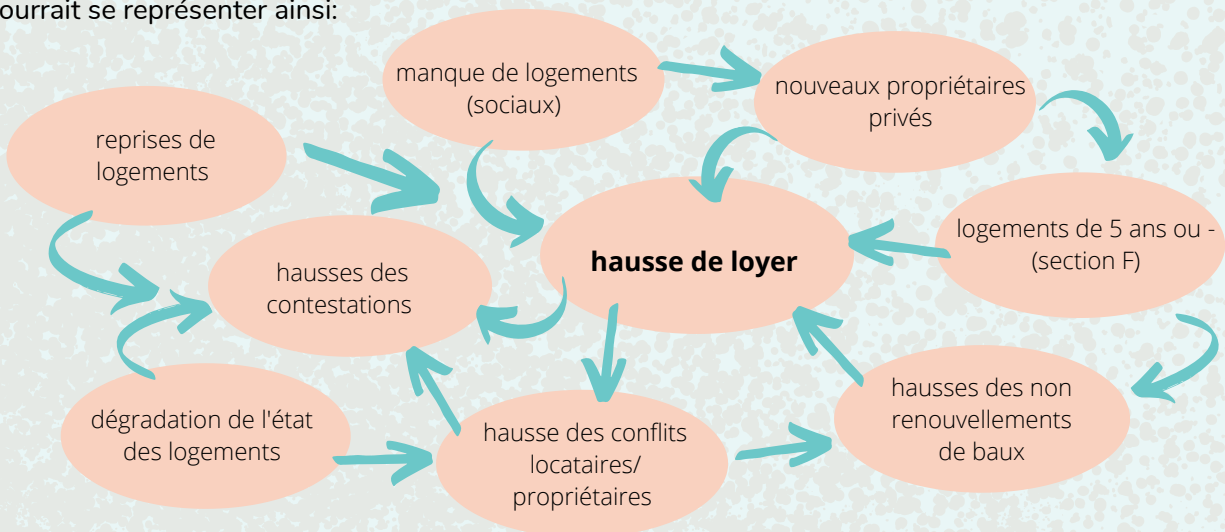
Aussi, la raison principalement avancée est la prétention, de la plupart des propriétaires appliquant de fortes hausses, de vouloir "rattraper le marché", sortant ainsi des normes.

Que ce soit sous forme de menaces/pression, d'augmentations importantes soudaines ou injustifiées (observées notamment dans des logements aux montants encore abordables), on observe une prolifération des augmentations de loyer trop fortes.

Cette tendance se voit appuyée par le **manque cruel de logements sociaux ou à des prix adaptés aux budgets des locataires**, et l'**état de dégradation** progressive des logements disponibles ainsi qu'un **manque de contrôle des loyers**.

De ce fait, il s'avère que les HAUSSES DE LOYER se trouvent imbriquées au milieu d'une constellation d'éléments problématiques, liés inévitablement les uns aux autres.

Cela pourrait se représenter ainsi:



SUJET 2

RECHERCHE DE LOGEMENT

Municipalités - MRC

1. Municipalités (151 répondants pour 30 villes)

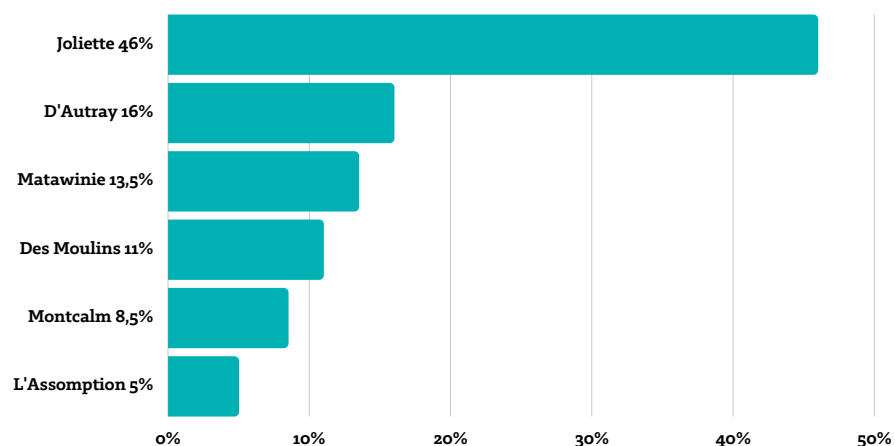
Berthierville	Saint-Damien
Crabtree	Sainte-Béatrix
Joliette	Sainte-Émilie de l'Énergie
Lanoraie	Sainte-Julienne
Lavaltrie	Saint-Esprit
Mascouche	Saint-Félix-de-Valois
Notre-Dame-de-Lourdes	Saint-Gabriel-de-Brandon
Notre-Dame-des-Prairies	Saint-Jacques
Rawdon	Saint-Jean-de-Matha
Repentigny	Saint-Lin-Laurentides
Saint-Alexis	Saint-Norbert
Saint-Alphonse-Rodriguez	Saint-Paul
Saint-Barthélemy	Saint-Thomas
Saint-Calixte	Saint-Zénon
Saint-Charles-Borromée	Terrebonne



"Logement de 5 ans et moins: aucun moyen de contester l'augmentation et aucune façon de se reloger, étant donné le manque flagrant de logements abordables."

- AUDREY

2. Taux de participation par MRC en %



RECHERCHE DE LOGEMENT

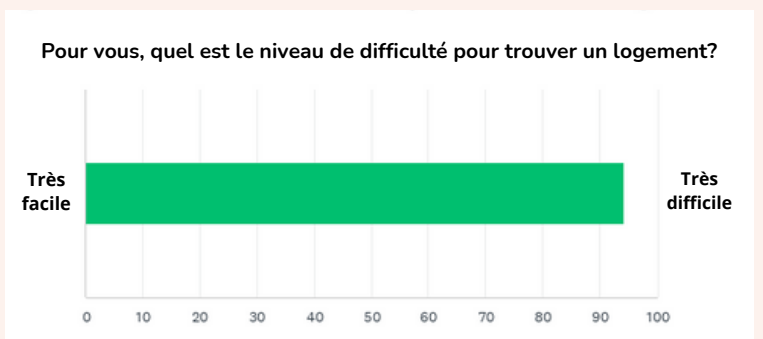
Analyse des données

Partie 1

1. Avis des locataires sur le niveau de difficulté pour trouver un logement

Le niveau de difficulté sélectionné par la quasi-totalité des répondants se trouve à **94** (100 étant le maximum).

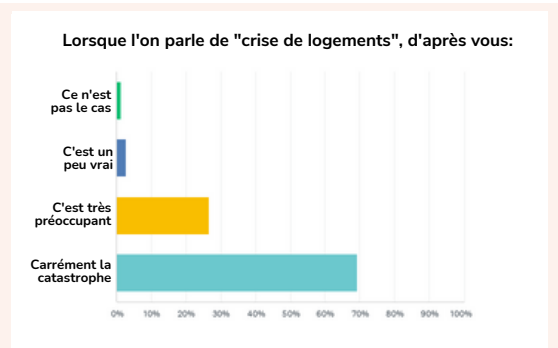
L'unanimité de ce taux révèle l'évidente intensité de la situation.



2. Situation de crise, selon les locataires

Sur 151 répondants, la grande majorité (27% préoccupante + 69% catastrophique = 96%) qualifie la situation actuelle au niveau des logements de très préoccupante, voire catastrophique, et approuvent le terme de "crise".

Cela encore, révèle l'évidente intensité de la situation.



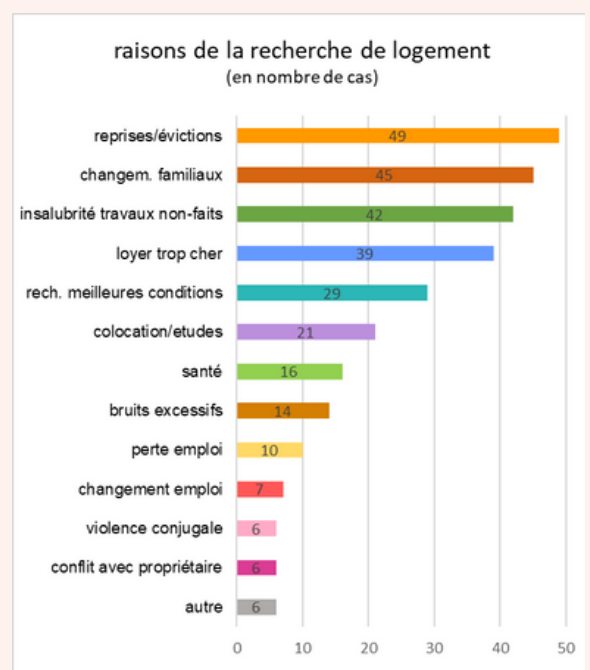
3. Raisons des recherches de logement

De nombreuses raisons ont été avancées pour justifier la recherche d'un nouveau logement.

Les plus marquantes se trouvent être les 5 catégories suivantes:

1. **Reprises de logement et évictions,**
2. **Changement de situation familiale,**
3. **Insalubrité, travaux non effectués,**
4. **Hausses de loyer / loyers trop chers,**
5. **Recherche de meilleures conditions.**

Hormis les changements de situations familiales et le désir d'améliorer leurs conditions de vie, les raisons pour lesquelles les locataires se trouvent à devoir changer de logement viennent souvent du fait qu'ils s'y retrouvent contraints (reprises, évictions, insalubrité), ou habitent des logements non conformes (insalubre, état dégradé), ou que le montant des loyers est une charge trop lourde.



RECHERCHE DE LOGEMENT

Analyse des données

Partie 2

4 • OBSTACLES rencontrés par les locataires répondants pour trouver un logement

Problème le plus conséquent:

Le point qui se démarque nettement:

- **LOYERS INABORDABLES** **127**

> il est intéressant de constater que d'après les témoignages, le problème ne résiderait pas dans le MANQUE de logements, mais plutôt dans le PRIX trop élevé des logements disponibles.

Problèmes importants:

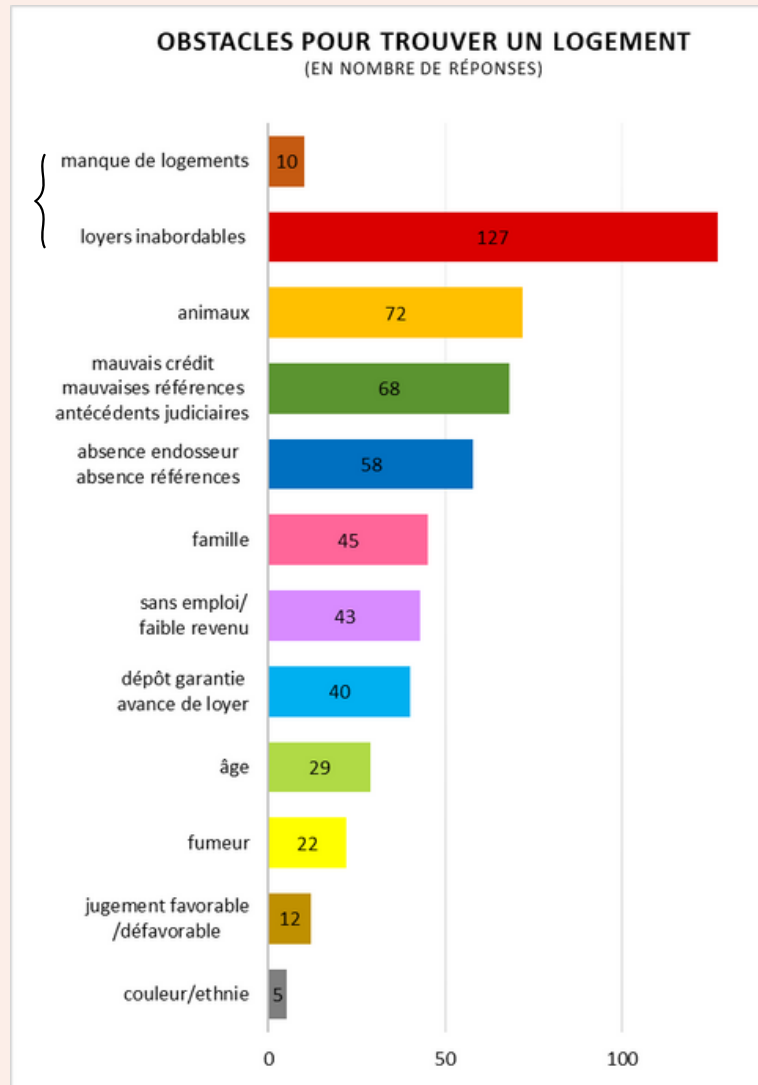
Trois points ressortent similairement:

- **ANIMAUX** **72**
- **mauvais ANTÉCÉDENTS** **68**
- **absence de PREUVES (références)** **58**

Suivi de:

- **FAMILLES** **45**
- **FAIBLES REVENUS** **43**
- **AVANCE D'ARGENT** **40**

> il est intéressant de noter que le fait de posséder un animal arrive avant toutes les autres raisons mentionnées par les répondants. Ce cas de figure qui, à la base, ne semble pas être un "problème", empêche, pourtant, le plus grand nombre de locataires de trouver un logement.



Le saviez-vous? :

Lorsqu'une personne rencontre des difficultés pour payer son loyer à un moment de sa vie, cela évolue parfois en un jugement de non-paiement de loyer (ou de retards fréquents). Si cela se produit, cette sentence peut devenir une sorte de "condamnation à vie" pour le locataire! En effet, cette information restera accessible et consultable, et surtout irréparable pour le reste de sa vie, et entravera définitivement ses possibilités de trouver un logement.

RECHERCHE DE LOGEMENT

Interprétation des données (hypothèses)

Si l'on considère les principales raisons de la recherche de logements:

- Reprises de logement
- Changement de situation familiale
- Insalubrité, travaux non-effectués
- Hausses de loyer / loyers trop chers
- Recherche de meilleures conditions

Les changements de situations familiales (naissance, décès, nouveau conjoint ou séparation, etc.), demeurent des événements qui pourraient être qualifiés de "normaux".

Toutefois, toutes les autres raisons avancées pour justifier un changement de logement pourraient être considérées comme inadmissibles: avec une prédominance de REPRISES de logement, qui force les locataires à devoir quitter leur logement contre leur gré, on retrouve aussi des problèmes tels que des cas d'insalubrité (absence de salle de bain, moisissures, dégâts d'eau, etc.), travaux non-effectués (parfois utilisé comme moyen de pression par le propriétaire), des hausses trop importantes de loyers. Tout cela justifie le besoin de trouver de meilleures conditions d'habitation.

Si l'on considère les principaux obstacles rencontrés par les locataires:

- Loyers inabordables,
- Interdiction aux animaux,
- Mauvais antécédents (mauvais crédit / références, judiciaires),
- Manque de preuves (références, endosseur),
- Familles (enfants),
- Revenus faibles / impossibilité d'avancer une somme d'argent.

Le fait saillant, ressortant au travers de ces données, est qu'il semble régner un **déséquilibre flagrant** entre l'**offre**: (hausses de loyers excessives, loyers trop chers, critères de sélection très strictes, interdictions), et la **demande**: (revenus modérés, enfants, animaux).

Il est assez ironique de constater que:

- le marché n'offre que des choix de logements à des prix d'hypothèque à des locataires aux revenus souvent bas (qui ne peuvent pas se permettre d'acheter un condo ou une maison),
- le marché interdit quasi-majoritairement les animaux, ce qui exclut une grande partie des locataires,
- le marché exige un parcours irréprochable pour des personnes qui ont rencontré des épreuves dans leurs vies,
- le marché exige des preuves de parcours de locataires aux personnes qui n'ont jamais été en location,
- le marché exige des familles sans enfants (très ironique).

Autre fait notable: les loyers inabordables figurent autant dans les **raisons** que dans les **obstacles**. Cela signifierait que nombre de locataires souhaitent quitter leurs logements parce qu'ils deviennent trop chers, et n'en trouvent pas parce que ceux-ci sont trop chers.

SUJET 3

REPRISE DE LOGEMENT

Municipalités - MRC

1. Municipalités (56 répondants pour 24 villes)

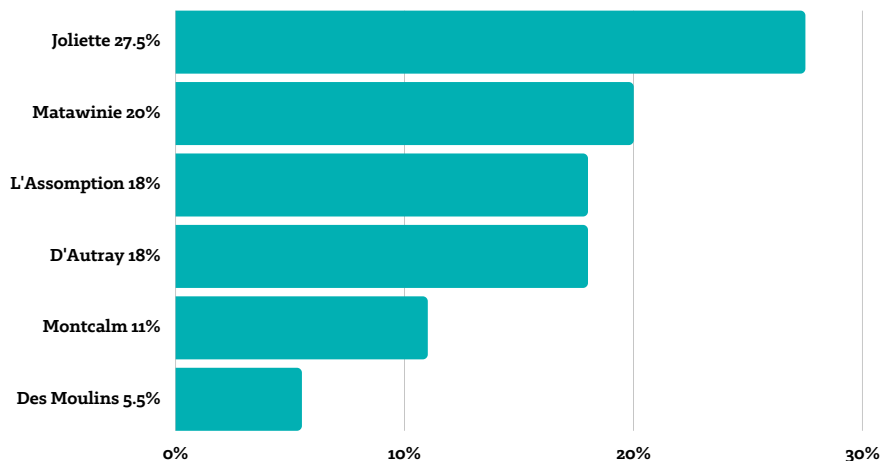
Berthierville	Saint-Charles-Borromée
Crabtree	Saint-Côme
Joliette	Saint-Cuthbert
L'Assomption	Sainte-Julienne
Lavaltrie	Saint-Félix-de-Valois
Mascouche	Saint-Gabriel-de-Brandon
Notre-Dame-des-Prairies	Saint-Jacques
Rawdon	Saint-Jean-de-Matha
Repentigny	Saint-Lin-Laurentides
Saint-Alphonse-Rodriguez	Saint-Paul
Saint-Barthélemy	Saint-Zénon
Saint-Calixte	Terrebonne



"Ma vie est devenue un véritable enfer, depuis la reprise de logement. Je ne trouve pas de logement similaire, je vis chez un ami et mes affaires sont dans un entrepôt."

- ALEXANDRE

2. Taux de participation par MRC en %



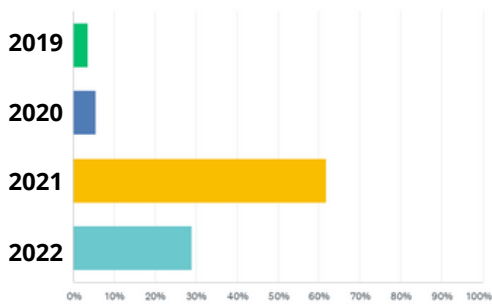
REPRISES DE LOGEMENT

Analyse des données

Partie 1

1. Nombre de reprises de logement

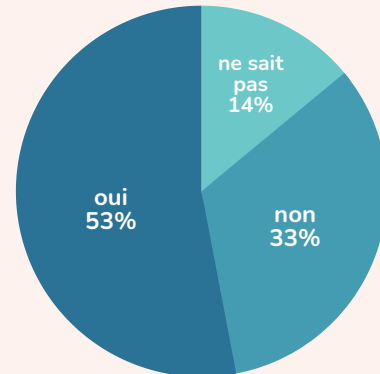
Q12 En quelle année avez-vous reçu votre avis de reprise?



On remarque un nombre de reprises de logements beaucoup plus élevé à partir de 2021: de 5.5% en 2020 à 62% en 2021!

Le nombre en 2022 est déjà conséquent, comme il ne concerne que la moitié de l'année, et de surcroît, la période la moins usuelle pour les reprises (période culminante: juillet à décembre.)

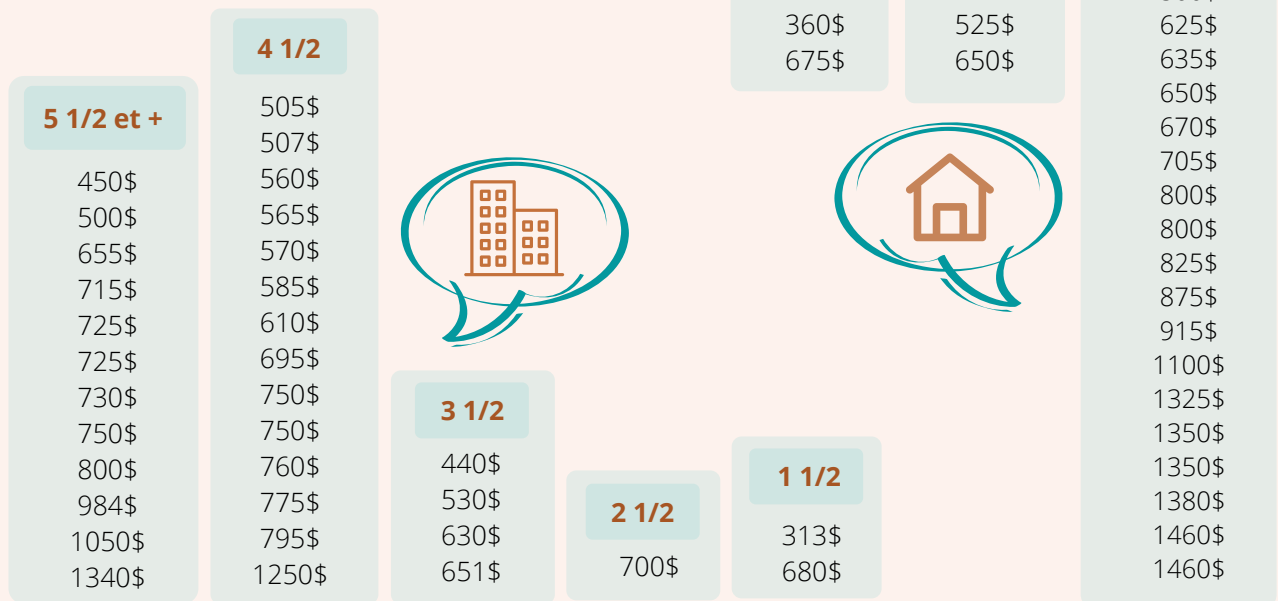
2. Reprises par nouveaux propriétaires



Plus de la moitié des répondants (53%) ont confirmé que la reprise de leur logement a été faite par un nouveau propriétaire. En plus de cela, il reste une marge indéterminée de 14% de locataires qui ignorent si leur propriétaire était nouveau.

3. Montants des loyers des logements touchés par les reprises de logement

Classement des montants des loyers fournis par les répondants touchés par une reprise: (gauche: logements / droite: maisons)

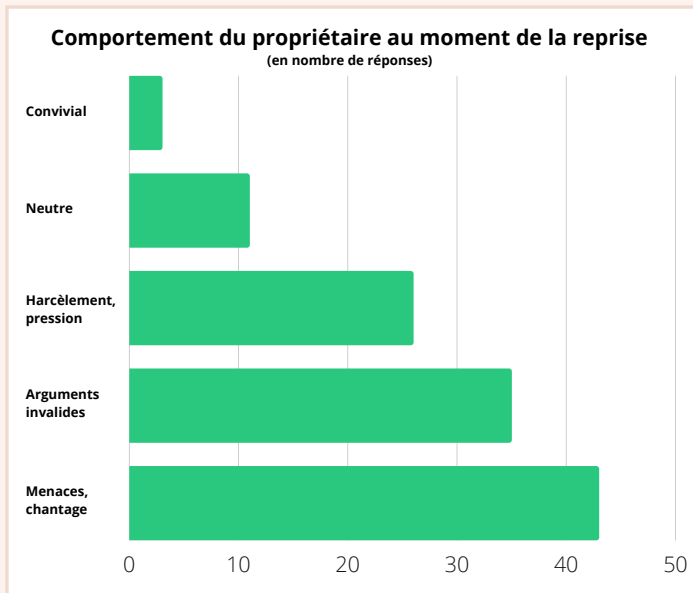


REPRISE DE LOGEMENT

Analyse des données

Partie 2

4. Impact des reprises de logement sur la santé et le moral des locataires



Les **circonstances** dans lesquelles se déroulent les reprises de logements apparaissent, le plus souvent, pénibles pour les locataires. En effet, les comportements négatifs l'emportent largement sur les positifs ou neutres.

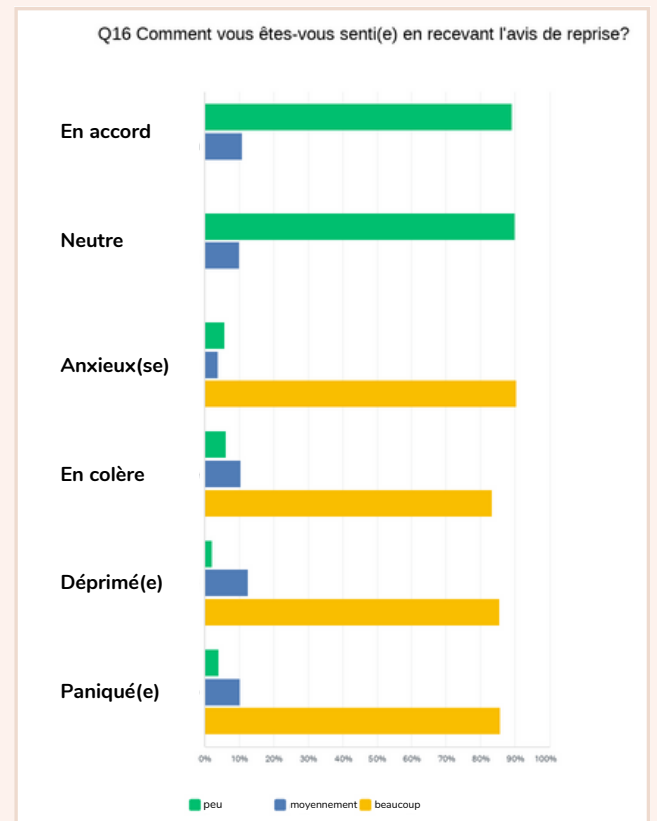
Les faits qui se démarquent nettement pourraient être qualifiés d'**intimidation**: harcèlement, pression, menaces, et chantage.

Les **arguments invalides**, pour justifier les reprises, s'avèrent également être un moyen d'arriver à leurs fins.

Heureusement, quelques cas de comportements neutres ou conviviaux ont tout de même été rapportés.

Les **émotions** liées à une reprise de logement, rapportées par les locataires, méritent réflexion. Si l'on en juge par le graphique ci-contre, la grande majorité des victimes de reprises se retrouvent unanimement aux prises avec de l'**anxiété**, de la **déprime**, de la **colère**, voire de la **panique**.

Il semble évident qu'outre la gravité du contexte (devoir quitter son logement), les comportements des propriétaires n'arrangent pas la situation.



REPRISES DE LOGEMENT

Interprétation des données (hypothèses)

Si l'on considère les éléments qui se démarquent:

- Hausse important du nombre des reprises de logement à partir de 2021,
- Plus de la moitié des reprises sont faites par de nouveaux propriétaires,
- Les montants des loyers, avant la reprise, sont, en majorité, des loyers à des prix raisonnables,
- Les arguments avancés par les propriétaires pour justifier leur reprise, sont souvent invalides,
- La majorité des reprises se déroule dans des conditions pénibles (harcèlement, menaces, pression...),
- Les reprises génèrent des émotions néfastes: déprime, colère, anxiété, panique.

La tendance à vouloir tirer profit du marché immobilier semble se répercuter sur les locataires par le biais de **reprises**.

En effet, le montant général des loyers subissant une grande escalade, certains propriétaires seront tentés de vouloir sortir des locataires de leurs logements aux prix encore raisonnables, afin de pouvoir augmenter les loyers au delà des limites habituellement permises par le TAL dans le cadre d'une hausse de loyer habituelle. De plus, certains propriétaires, dans le but d'investir à ces mêmes fins dans l'immobilier, auront l'idée d'acheter des immeubles, et vouloir ré-ajuster les loyers, au détriment de certains locataires, qui se verront parfois évincés.

Pourtant, une reprise devrait rester un événement **exceptionnel, bien assisté et encadré**, car tous ces événements provoquent inévitablement des situations de détresse.

Les locataires, parfois de longue date, se retrouvent à devoir quitter soudainement leur logement, alors que cela n'était absolument pas dans leur plan. Cela implique alors un changement de lieu, mais aussi d'environnement. Des personnes se retrouvent éloignées de leur travail, des enfants doivent quitter leur école, leurs amis. De surcroît, pour se rendre dans un logement plus petit, et parfois jusqu'au DOUBLE du prix de celui qu'elles louaient.

Reprises - vérifications:

Dans le cadre du projet, l'agente de recherche s'est déplacée pour vérifier si certaines reprises étaient véridiques ou non.

Il n'a pas été aisé de constater l'authenticité des reprises de logements sur un terme aussi court.

Il serait toutefois intéressant de pouvoir analyser cela à plus long terme, vu que certaines situations pourraient autant confirmer que démentir des cas de reprises. En effet, les cas les plus fréquemment constatés ont été des logements vides, en état d'abandon, voire même brisés (portes ou fenêtres). Cela peut signifier autant l'issue de travaux pour loger le propriétaire que de nouveaux futurs locataires. Des bâtiments à vendre, ainsi que démolis, prouvent, pas exemple, que la reprise était frauduleuse (plusieurs cas).

TÉMOIGNAGES LOCATAIRES

Harcèlement

Il faut des logements abordables

nous avons besoin d'aide

Un HLM ou me laisser mourir, Dépression...

Il n'y a plus rien du tout... c'est effectivement une catastrophe!

Avoir un compagnon canin = IMPOSSIBLE de trouver un logement, ou pas en dessous de 1500\$/mois

Les locataires subissent beaucoup trop de pression de la part des propriétaires

La recherche de logement est un travail à temps plein, prends énormément d'énergie, ressources et temps. Difficile pour la santé morale.

Tous les logements disponibles sont des nouveaux de moins de 5 ans avec la clause F. Sinon ce sont des "taudis" encore là ils sont trop chers ou trop de demandes

Je suis obligée de quitter car mon propriétaire reprend sa maison. Je suis désemparée 😞

J'ai vraiment besoin d'un logement sinon je suis à la rue

Le système est brisé

Les loyers sont beaucoup trop chers et les propriétaires continuent chaque année d'augmenter le prix de leurs appartements en fou! J'ai peur de me retrouver dans la rue!

Des propriétaires usent de leurs privilèges en expulsant leur locataire pour monter leur loyer et inviter de nouveaux locataires...

Il manque de logements

Disons que je suis découragée

J'écris à des organismes pour de l'aide, avant de devoir vivre dans la rue...

Pas assez de HLM!

Trouver un logement, c'est quasi-impossible

Je n'y arrive plus!

Les loyers sont tous élevés

J'ai dû passer deux mois hospitalisée

C'est difficile de se procurer un logement. Je suis découragée!

On va finir à la rue si ça continue...

La situation n'est vraiment pas normale, ça n'a pas de bon sens, les logements! C'est un besoin de base, on recule plutôt que d'avancer.

les propriétaires abusent de la section F et font des augmentations démesurées

Évincé deux fois en 4 ans

Je me fais intimider par le propriétaire pour déménager

Je suis à la limite de retomber en dépression - l'idée de ne rien trouver, c'est juste insoutenable

Harcelée au téléphone

Nous sommes des victimes d'abus. Quand on refuse l'augmentation, on vit de l'intimidation pour quitter le logement

Aidez les familles qui sont discriminées svp

insultes

Les personnes à faible revenu n'ont pas beaucoup de chances de s'en sortir

Les proprios, c'est juste l'argent, l'argent... pas humain!

J'essaie de parler le moins possible à mon propriétaire car il est agressif en parole et condescendant

Nous avons des nouveaux propriétaires 😞 et là c'est du chantage, menaces, nous ne sommes plus bien

Nous avons dû faire beaucoup de sacrifices cette année afin de réussir à subsister

Trouver un logement, c'est impossible: on a un chien

Manque cruel de logements sociaux

Vente de l'immeuble, je le regrette car le nouveau propriétaire est abusif et fait des menaces

SOLUTIONS possibles

partie 1

Si l'on considère les diverses problématiques ressortant des faits apportés par les locataires répondants, voici les différentes pistes de solutions qui pourraient résoudre de façon conséquente ces situations:

➔ **Développement accru de logements sociaux:** (nécessite une intervention financière du gouvernement)

Une plus grande disponibilité de logements sociaux, adaptés aux revenus des locataires, résoudrait plusieurs problématiques: les loyers, ainsi que les augmentations de loyers, correspondraient au budget des locataires. Cela éviterait des conflits avec les propriétaires, les reprises de logements, et les inconvénients de la section F. En même temps, cela aurait un impact positif sur l'économie, en améliorant le pouvoir d'achat des locataires. De ce fait, la santé autant morale que physique serait favorisée.

Aussi: plus de choix engendrerait moins de sélection par contrainte, et meilleure répartition: le fait de pouvoir intégrer un logement qui convienne aux besoins instaurerait une meilleure stabilité locative (moins de déménagements, meilleure motivation à respecter les lieux).

À noter que le nouveau programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) soulève un questionnement: produire des logements à un loyer légèrement plus bas que ce qui est offert sur le marché privé actuel (exorbitant) peut-il vraiment offrir un logement réellement abordable auprès des ménages vulnérables à faible revenu?

➔ **Création d'un registre public de loyers:**

Une base de données réunissant toutes les adresses et prix des logements permettrait de pouvoir vérifier les montants et les hausses appliquées aux loyers. Cela entraverait les transgressions (hausses abusives) et contribuerait donc à la régulation de l'inflation des loyers qui sévit actuellement.

➔ **Suppression de la section F** (permission aux propriétaires d'appliquer des augmentations sans aucune limite ni justification durant les 5 premières années d'un nouveau logement / nouvelle construction).

L'abolition de cette loi calmerait grandement l'intense vague de hausse actuelle des loyers. En effet, chaque nouvelle construction garantit au propriétaire le droit de pouvoir attribuer une hausse de loyers "hors norme" pendant plusieurs années, assurant ainsi l'accroissement excessif des prix des loyers déjà inabornables.

Aussi, cela éviterait à de nombreux locataires de devoir mettre fin à leur nouveau bail, à cause de l'impossibilité d'ajuster leur revenus à de telles hausses.

➔ **Fin de l'interdiction des animaux dans les logements**

Posséder un animal semblerait, au premier abord, être un élément secondaire ou récréatif. Pourtant, cela pourrait être considéré comme un choix de vie aussi important que celui de fonder une famille. L'interdiction aux animaux dans la quasi-totalité des logements discrimine ainsi toute la catégorie de locataires qui ont fait ce choix, se retrouvant devant l'impossibilité de trouver un logement, certains se retrouvant parfois à la rue.

Puisque les propriétaires ont la possibilité de faire un recours au Tribunal administratif du logement concernant les problématiques avec les animaux dans les logements, pourquoi alors leur permettre de les refuser dans le bail?

➔ **Meilleur encadrement des reprises de logement**

En plus de renforcer les preuves à soumettre au TAL pour prouver la bonne foi du propriétaire concernant son projet de reprendre un logement, il serait important et urgent de mettre en place une interdiction de procéder à des reprises lorsque le taux d'inoccupation est inférieur à 3% dans les zones concernées. Il semble évident qu'il est illogique de pouvoir exclure des locataires dans un contexte de manque de logements.

SOLUTIONS possibles

partie 2

➔ **Meilleure information des locataires / propriétaires** sur leurs droits et obligations au niveau des logements.

Selon les témoignages apportés, il s'avèrerait que bon nombre de propriétaires aient appliqué des mesures non conformes, et les locataires concernés aient accepté la situation qu'ils auraient assurément pu refuser ou négocier. Que ce soit une augmentation abusive, des travaux non faits, des retraits de services, des menaces de reprises, beaucoup préfèrent se résigner, accepter ou quitter le logement. Pourtant, cela permet justement à toutes ces situations de perdurer, voire se multiplier, faute de revendications ou de négociations.

Afin d'y remédier, il serait productif, d'une part, que le gouvernement s'implique davantage en menant, par exemple, des campagnes d'informations sur les droits et obligations des propriétaires et locataires. Cela serait plus rassurant pour tous, et éviterait bien des conflits.

➔ **Médiation citoyenne**

Combien de conflits auraient pu être évités s'il avait été abordés dès l'apparition du problème!

Malheureusement, la peur de la confrontation favorise souvent l'escalade des tensions entre locataires et propriétaires, et mène vers une impasse, pour des sujets qui auraient pourtant pu être facilement résolus à la source.

Il existe néanmoins des organismes de médiation citoyenne, mais ceux-ci demeurent encore trop méconnus. Il serait donc vraiment important de leur assurer une meilleure visibilité, et favoriser leur publicité et leur développement.

Aussi, le TAL (Tribunal administratif du logement) offre un service de conciliation, mais il n'est possible de demander ce service que lorsqu'une demande a été déposée - donc lorsque le conflit est déjà trop étendu. La solution serait d'offrir le service de conciliation avant le dépôt d'une demande.

➔ **Assouplissement de l'issue d'un jugement de non-paiement de loyer**

Sentence à vie? Ce terme peut paraître lourd, et c'est pourtant ce qui s'applique à certains locataires qui ont traversé des passages difficiles financièrement au cours de leur vie. Lorsque ceux-ci se voient attribuer un jugement pour non paiement de loyer, cela se transforme en étiquette irréversible, qui les poursuivra toute leur vie. Ainsi, même si ces derniers retrouvent un équilibre financier, ils demeureront indéfiniment un "danger potentiel" pour tout propriétaire qui consultera leur dossier, rendant l'accès à un logement quasi-impossible pour le restant de leurs jours.

Il serait intéressant de revoir la loi pour que les jugements soient visibles publiquement pour une période limitée dans le temps.

➔ **Freiner la pratique des "flips" immobiliers**

(achat de bien immobilier dans le but de le revendre rapidement à un prix plus élevé)

L'immobilier semble être devenu, depuis quelques temps, un moyen attrayant de gagner de l'argent aisément sur un court laps de temps. Le problème est que cette pratique contribue grandement à la spéculation du marché, et rend les loyers inabordable pour les consommateurs.

L'investissement dans un domaine aussi vital et essentiel que le logement ne devrait pas être un moyen de s'enrichir.

Afin de contenir ce phénomène, il serait bon d'appliquer une taxe sur la plus-value lors de la revente d'un bien immobilier revendu à l'intérieur de 5 ans, par exemple. Cela aurait pour résultat de dissuader les propriétaires spéculateurs, et contribuerait donc à ralentir l'inflation immobilière et la hausse vertigineuse des loyers.

SOLUTIONS possibles

partie 3

➔ Modification des recours légaux lors d'un contexte de discrimination

Un propriétaire ne peut pas refuser un logement à une personne pour un motif discriminatoire. Lorsque cette situation survient, la personne peut faire un recours à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Par contre, le recours peut permettre d'obtenir un dédommagement mais pas le logement. Il faudrait revoir la loi pour que, si un propriétaire refuse un logement pour motif discriminatoire, celui-ci soit, par la suite, obligé d'intégrer la personne dans le logement et de lui faire un bail. Obtenir un dédommagement n'empêche pas le locataire de revivre une situation de discrimination et ne lui permet pas d'obtenir un logement. L'enjeu principal par contre, est qu'il y a un risque que le propriétaire ait reloué le logement entre-temps, mais la personne discriminée ne devrait être en aucun temps pénalisée de ne pas avoir accès à un logement, parce qu'elle est refusée pour un motif discriminatoire. Le propriétaire devrait être tenu d'intégrer la personne dans le logement.

Aussi, augmenter les dédommagements accordés lors de situations de discrimination pourrait avoir un effet davantage dissuasif auprès des propriétaires pour ne pas reproduire ce comportement. De plus, les dédommagements accordés devraient tenir compte de la réalité financière des propriétaires pour être réellement considérés comme punitifs, puisqu'un 1000\$ de dédommagement, à titre d'exemple, n'est pas réellement dissuasif pour un propriétaire qui possède beaucoup de logements locatifs et dont les revenus sont alors très importants.

➔ Modification des recours lors de situation d'harcèlement

Les sanctions devraient être plus sévères lorsqu'un propriétaire a des comportements harcelants à l'égard d'un locataire dans le but qu'il quitte le logement. Ce que nous remarquons est que l'objectif de ce harcèlement est d'obtenir le départ du locataire pour relouer le logement plus cher. Il existe un recours auprès du Tribunal administratif du logement, mais souvent, le comportement du propriétaire persiste, et cela permet seulement d'obtenir un dédommagement pour le préjudice subi. Les dédommagements accordés pourraient être plus élevés pour avoir un effet davantage dissuasif. Les dédommagements accordés devraient aussi tenir compte de la réalité financière des propriétaires pour être réellement considérés comme punitifs (exemple : propriétaire qui possède beaucoup de logements, montant de dédommagement plus élevé).

Il faudrait envisager la possibilité de faire un recours au niveau criminel. Souvent, les locataires se font dire de faire un recours au civil (Tribunal administratif du logement). Il faudrait revoir ce que l'on définit comme harcèlement criminel pour avoir davantage de recours pour protéger les locataires, lors de harcèlement de la part du propriétaire. Lorsqu'un conjoint violent a des comportements harcelants à l'égard de son ex-conjointe, un recours est possible pour harcèlement criminel. Mais lorsqu'un propriétaire a les mêmes types de comportements harcelants à l'égard d'un locataire, pourquoi un recours criminel n'existerait pas? Il faut revoir comment c'est appliqué concrètement.

CONCLUSION

Cette étude a permis de nous plonger momentanément dans l'univers de la location de logements, et de l'explorer par l'entremise des personnes qui y sont réellement confrontées: les locataires.

Le résultat est là: la fameuse "crise du logement", dont on entend parler, n'est pas qu'un mythe.

On ne peut ignorer qu'un grand nombre de la population s'enfonce, depuis quelques années, dans une période difficile financièrement, à tous les niveaux. Cette situation nous rappelle indéniablement les éléments fondamentaux nécessaires à notre survie: un abris salubre et tempéré, de la nourriture, de l'eau et des vêtements.

Le logement constitue donc un élément essentiel de base dans notre vie. Ne pas y avoir accès, parce que certains voient ce besoin comme un dispositif pour s'enrichir, devient donc inconcevable.

Pourtant, comme on peut le voir dans ce document, les solutions existent, il s'agirait de les appliquer.



Remerciements

BAILLEUR DE FONDS

Nous tenons particulièrement à remercier la Société d'habitation du Québec pour son soutien financier, par le programme d'aide aux organismes (PAOC), qui a permis la réalisation de ce projet.

PARTENAIRE

Table des partenaires du développement social de Lanaudière: Merci à Patricia DesAlliers

LOCATAIRES

Il est évident que sans la générosité des locataires ayant pris le temps de participer aux sondages, ce projet n'aurait pas pu être réalisé. Les rencontres ont été extrêmement sympathiques et enrichissantes, merci! :)

EQUIPE A.L.L.

Merci également au soutien et à l'aide de toute l'équipe d'Action Logement Lanaudière! :)

REDACTION

Carole Stuck, agente de recherche, sous la supervision de Amélie Pelland, Coordonnatrice, merci!



MUNICIPALITÉS

ayant autorisé notre passage dans leur ville: merci!

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Berthierville | <input type="checkbox"/> Saint-Cuthbert |
| <input type="checkbox"/> Charlemagne | <input type="checkbox"/> Saint-Didace |
| <input type="checkbox"/> Chertsey | <input type="checkbox"/> Saint-Donat |
| <input type="checkbox"/> Crabtree | <input type="checkbox"/> Sainte-Béatrix |
| <input type="checkbox"/> Joliette | <input type="checkbox"/> Sainte-Élisabeth |
| <input type="checkbox"/> Lachenaie | <input type="checkbox"/> Sainte-Émilie-de-L'Énergie |
| <input type="checkbox"/> Lanoraie | <input type="checkbox"/> Sainte-Marcelline-de-Kildare |
| <input type="checkbox"/> Lavaltrie | <input type="checkbox"/> Sainte-Mélanie |
| <input type="checkbox"/> Mandeville | <input type="checkbox"/> Saint-Gabriel |
| <input type="checkbox"/> Mascouche | <input type="checkbox"/> Saint-Ignace-de-Loyola |
| <input type="checkbox"/> Notre-Dame-Des-Prairies | <input type="checkbox"/> Saint-Jacques |
| <input type="checkbox"/> Saint Félix-de-Valois | <input type="checkbox"/> Saint-Jean-De-Matha |
| <input type="checkbox"/> Saint Zénon | <input type="checkbox"/> Saint-Liguori |
| <input type="checkbox"/> Saint-Alexis | <input type="checkbox"/> Saint-Lin-Laurentides |
| <input type="checkbox"/> Saint-Alphonse-Rodriguez | <input type="checkbox"/> Saint-Michel-Des-Saints |
| <input type="checkbox"/> Saint-Ambroise-de-Kildare | <input type="checkbox"/> Saint-Paul |
| <input type="checkbox"/> Saint-Bathélémy | <input type="checkbox"/> Saint-Roch-de-L'Achigan |
| <input type="checkbox"/> Saint-Charles-Borromée | <input type="checkbox"/> Terrebonne |
| <input type="checkbox"/> Saint-Côme | |



Des questions?

Vous souhaitez nous contacter?



Adresse

144, rue St-Joseph, suite 213, Joliette (Québec) J6E 5C4

Numéro de téléphone

450-394-1778, ou sans frais: 1-855-394-1778

Courriel

action-logementlanaudiere@live.ca

Site internet

www.logementlanaudiere.org

Facebook

<https://www.facebook.com/logementlanaudiere>



