



**Front d'action  
populaire en  
réaménagement  
urbain**

## **Le projet de loi 26**

# **Une réelle protection pour les locataires ?**

**Mémoire présenté à la Commission parlementaire sur le projet de loi  
26**

**Novembre 2001**

Depuis le premier juillet dernier, des centaines de ménages locataires ont vu leur vie se transformer en cauchemar parce qu'ils n'arrivaient pas à se trouver de logement. Plusieurs ont trouvé depuis, beaucoup d'autres pas encore. Force est de constater que le manque de logements locatifs a engendré et engendre toujours beaucoup d'insécurité chez les locataires, en particulier chez celles et ceux à faible revenu.

C'est dans ce contexte que la Commission parlementaire est appelée à débattre du projet de loi 26 qui entend fixer des normes régissant la location des logements. Malheureusement, le projet de loi veut aussi faciliter et accélérer le processus d'éviction des locataires qui se voient incapables de payer leur loyer. C'est sur ces deux sujets que le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) fera porter le gros de son mémoire, non sans avoir rappelé au préalable dans quelle situation se trouvent présentement les locataires à faible revenu.

Le FRAPRU est composé de plus de quatre-vingt groupes actifs dans la plupart des régions du Québec. Plusieurs de ces groupes sont des comités logement et des associations de locataires qui sont quotidiennement à même de constater les difficultés rencontrées par les locataires à faible revenu et la faiblesse des moyens dont ils et elles disposent pour y faire face.

## **Une situation qui est loin d'être rose**

Le recensement canadien de 1996 dénombre plus de 518 700 ménages locataires consacrant plus de 30 % de leurs revenus bruts pour se loger, soit une augmentation de 28 % par rapport à 1991. De ce nombre, 273 825 ménages locataires engloutissent plus de la moitié de leur revenu dans le loyer, ce qui constitue une augmentation de 41 % par rapport à 1991. Notons que les gouvernements considèrent qu'un ménage a des besoins impérieux de logement dès qu'il paye 30 % et plus de ses revenus bruts en frais de logement, chauffage et électricité inclus.

Les personnes assistées sociales figurent parmi celles qui sont les plus susceptibles de se retrouver dans ces situations. Pas étonnant quand on sait qu'une personne seule prestataire de la Sécurité du revenu et n'ayant pas de « contrainte à l'emploi » reçoit un montant mensuel de 522 \$ par mois ! Si son loyer est de 350 \$, sans compter les frais d'électricité et de chauffage, on comprend qu'elle doive souvent faire le choix difficile entre payer le loyer ou manger. De plus, comment peut-elle arriver à se vêtir ou même à prendre l'autobus ? Il est on ne peut plus irréaliste de s'imaginer qu'on peut arriver à survivre, tout en payant son loyer, avec une si maigre pitance.

## **L'appauvrissement des locataires**

Une intéressante étude menée par J. David Hulchanski, professeur à l'Université de Toronto [\[1\]](#), fait état de l'appauvrissement des ménages locataires au Canada et de leur difficulté de plus en plus grande à payer un loyer. Hulchanski révèle qu'à Montréal le revenu médian des ménages locataires a chuté de 23 389 \$ en 1984 à 19 605 \$ en 1999, pour une baisse de 16 %. Pendant ce temps, le revenu des ménages propriétaires, lui, ne diminuait que de 1 %.

L'étude constate aussi que les avoirs des locataires ont baissé de 51 % de 1984 à 1999, passant de 4291 \$ en 1984 à 2112 \$ en 1999. Pendant ce temps, les avoirs des propriétaires, eux, augmentaient de 33 %. Si les avoirs des propriétaires montréalais étaient, il y a quinze ans, 29 fois supérieurs à ceux des locataires, ils sont aujourd'hui 70 fois plus élevés !

## **Un facteur aggravant : la pénurie de logements locatifs**

La crise du logement due à l'appauvrissement des locataires s'est doublée, depuis quelques années, d'une raréfaction du nombre de logements locatifs disponibles. Des régions métropolitaines comme Montréal, Québec et Hull sont notamment frappées par une véritable pénurie de logements, les taux de logements inoccupés y étant respectivement de 1,5 %, 1,6 % et 1,4 %, lors de la dernière enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) menée en octobre 2000.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2001 et les semaines qui ont suivi furent particulièrement éprouvants pour bien des locataires. À Montréal seulement, 566 ménages se sont pointés à l'Office municipal d'habitation, du 29 juin au 17 octobre, parce qu'ils étaient tout simplement incapables de se trouver un logement, bien souvent après des mois de recherche. Dans la région de Hull, c'est une cinquantaine de familles qui se sont retrouvées sans logis le 1<sup>er</sup> juillet et plusieurs dizaines d'autres depuis. La pénurie a aussi touché des villes comme Québec, Longueuil, Châteauguay, Granby, Terrebonne et Sainte-Thérèse, pour ne nommer que celles-là.

Si bon nombre des ménages en difficulté ont fait appel à leur office municipal pour être relogés, c'est souvent chez des amis ou de la famille qu'ils se sont entassés - ou s'entassent toujours - le temps de trouver enfin une demeure. Aujourd'hui encore, les comités logement ainsi que d'autres groupes tels que le Centre social d'aide aux immigrants, de même que les ressources temporaires d'hébergement qui interviennent directement auprès de ces populations, reçoivent quotidiennement des appels de gens désespérés de se trouver un logement.

La pénurie de logements locatifs a de plus exercé une pression à la hausse sur le prix des loyers, rendant encore plus difficile l'accès à un logement pour les personnes à faible revenu. Elle a aussi envenimé la discrimination au moment de la location d'un logement, ce que démontre l'augmentation des plaintes à ce sujet à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec.

### **Chronique d'une pénurie annoncée**

Le gouvernement québécois aurait dû voir venir cette pénurie et prendre les moyens pour y faire face. Il a plutôt préféré se réjouir de la baisse dramatique du taux de logements inoccupés, comme le faisait le budget Marois de mars 2001, en écrivant : « Après avoir connu une longue période où le marché était en déséquilibre, le secteur du logement est enfin parvenu à l'équilibre ». En d'autres mots, quand le marché défavorise les propriétaires, il est en déséquilibre, quand il les avantage, on « est enfin parvenu à l'équilibre ».

Il est vrai, comme l'affirme le budget, que l'inoccupation de logements locatifs s'explique en partie par la croissance économique que le Québec a connue durant quelques années. Celle-ci a exercé une forte pression sur la demande de logement. On peut en effet constater que la formation de nouveaux ménages a connu une forte hausse, passant d'une moyenne de 25 000 par année de 1995 à 1997 à une moyenne de 40 000 depuis 1998. La croissance y a été pour quelque chose, mais elle est terminée et n'a pas profité à une large partie des locataires qui en ont uniquement subi les conséquences négatives. La pénurie de logements locatifs, elle, risque de demeurer.

#### **La construction de logements locatifs : une denrée rare**

Si la demande de logements a augmenté, l'offre, elle, a diminué. Malgré une certaine amélioration dans les deux dernières années, les données de la SCHL démontrent que beaucoup moins de logements locatifs sont construits présentement que ce n'était le cas à la fin des années 80. Si près de 27 000 logements locatifs avaient été construits en 1987 au Québec, c'est seulement 3 444 qui ont vu le jour en 1999.

La diminution des mises en chantier de logements sociaux a contribué à cette situation. Alors que les gouvernements fédéral et québécois ont financé une moyenne de 5272 logements, à la fin des années 80, ce nombre est tombé à 1325 dans les dernières années, compte tenu du retrait d'Ottawa.

## **La conversion en condos**

Même si elle a joué un rôle moins important, la possibilité de convertir des logements locatifs en condominiums a aussi joué un rôle néfaste, particulièrement à Montréal. Depuis 1993, plus de 2434 logements locatifs ont pu être transformés en condominiums en vertu d'une dérogation municipale adoptée en vertu de la loi québécoise, ce qui a aggravé le manque de logements locatifs, surtout dans les quartiers Plateau Mont-Royal, Centre-Sud et Ville-Marie.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2002, ce sont les 27 arrondissements de l'île de Montréal qui auront le pouvoir de déroger à l'interdiction de convertir des logements locatifs en condominiums, ce qui pourrait ouvrir plus grandes encore les vannes, à un moment d'extrême fragilité du marché.

## **Les contrôles : une cause réelle ?**

Les associations de propriétaires ne manqueront assurément pas de pointer du doigt la législation sur le logement locatif et particulièrement le contrôle des loyers comme une cause majeure de la pénurie actuelle.

Elles devront alors expliquer pourquoi l'Ontario qui a, depuis plusieurs années déjà, démantibulé son contrôle des loyers et laissé libre cours au marché privé connaît une pénurie de logements locatifs encore plus catastrophique que le Québec.

## **Le non paiement de loyer dans un tel contexte**

Le Rapport annuel de la Régie de logement rapporte que plus de 67 000 causes ont été entendues au courant de l'année 2000-2001. Plus de la moitié de ces causes, soit 36 709, étaient relatives à des demandes de recouvrement de loyer et de résiliation de bail, pour des causes de non paiement de loyer.

Il y a sûrement lieu de s'interroger sur un phénomène de cet ampleur, tout en constatant qu'il est surprenant qu'il n'y ait pas encore davantage de plaintes pour non paiement de loyer, compte tenu que 273 000 ménages locataires consacrent plus de 50 % de leur revenu au loyer.

Fait révélateur, les données disponibles à la Société d'habitation du Québec (SHQ) démontrent qu'en HLM les mauvaises créances pour non paiement de loyer sont de l'ordre d'à peine 0,5 %. Ceci démontre éloquentement que le problème du non paiement n'en est pas un de fraude ou de malversation de la part des locataires, mais de pauvreté et de coût du logement. Quand le prix du loyer respecte la capacité de payer des ménages locataires, ils le paient.

## Des solutions dans le projet de loi 26 ?

Voyons maintenant comment le projet de loi 26 pourrait ou non contribuer à s'attaquer à cette situation.

### Des évictions plus rapides

Force est d'abord de constater qu'il pourrait, sur certains aspects, aggraver la situation plutôt que l'améliorer.

Le projet de loi entend ainsi prendre des dispositions inquiétantes pour évincer plus facilement et rapidement les locataires qui n'auront pas payé leur loyer.

À l'heure actuelle, le délai pour obtenir un jugement à cet effet est de moins d'un mois et demi, ce qui constitue le traitement le plus rapide à la Régie du logement. Par exemple, un locataire ayant logé une demande pour obtenir des réparations à son logement doit en moyenne attendre de neuf à douze mois.

Loin de s'attaquer à ce déséquilibre flagrant, comme il devrait le faire, le projet de loi semble plutôt vouloir l'accentuer encore davantage en octroyant l'obtention d'un jugement plus rapide encore (de l'ordre de deux semaines) dans le cas de non paiement. Le ménage locataire aurait dorénavant dix jours après réception d'une plainte à la Régie pour la contester. Si, pour une raison ou pour une autre, il était dans l'impossibilité d'y répondre, le greffier de la Régie pourrait délibérer sans même avoir entendu la cause.

Est-ce qu'on présume de sa culpabilité puisqu'on ne le laisse même pas exprimer son point de vue ? De plus, diverses raisons, entre autres des problèmes d'analphabétisme ou encore de langue, nous laissent croire que ce type d'avis peut être incompréhensible pour plusieurs personnes d'autant plus que le délai de dix jours ne donne que très peu de temps pour s'informer. Par exemple, un locataire à faible revenu qui voudrait avoir accès à l'aide juridique a minimalement besoin d'un délai de deux semaines pour effectuer ses démarches alors qu'on ne lui accorderait que dix jours.

Ainsi, l'application de cette nouvelle disposition ne viendrait que fragiliser encore plus la situation des locataires. Comment une décision aussi importante que de déloger un locataire pourrait-elle se prendre sans qu'il ou elle ait même pu se faire entendre ? Comme la possibilité d'exprimer son point de vue est un principe de justice fondamentale, comment justifier le fait que ces locataires n'y auront peut-être plus accès ? Qu'arrivera-t-il à ces ménages qui se retrouveront encore plus rapidement à la rue ? Le législateur ne semble pas s'en préoccuper.

L'éviction plus rapide ne résoudra rien puisque le problème du non paiement de loyer est intimement lié à celui de la pauvreté. Le FRAPRU recommande donc d'enlever du projet de loi 26 la disposition relative à l'éviction plus rapide des « mauvais payeurs », de même que celle qui permet à un greffier de délibérer sans avoir entendu le point de vue du locataire.

De même, au lieu d'évincer celles et ceux qui n'ont pas pu payer leur loyer, pourquoi la Régie du logement ne pourrait pas avoir juridiction pour statuer sur des modalités raisonnables de paiement, quand celui-ci est possible ? Il est déjà possible d'arriver à ce type d'entente par le biais de la Loi sur la protection des consommateurs ou encore d'Hydro-Québec. Pourquoi la Loi sur la Régie du logement ne pourrait-elle pas en faire autant ? L'éviction pourrait être évitée si des ententes pouvaient être prises et respectées entre un propriétaire et un locataire sur le paiement de loyer. Si ces ententes pouvaient effectivement être conclues, bon nombre de locataires éviteraient de se retrouver à la rue, atténuant par le fait même les effets de la crise du logement.

### **Un petit pas dans la bonne direction**

Le FRAPRU constate cependant avec satisfaction que les locataires auront maintenant la possibilité de payer le loyer dû avant que le jugement ne devienne exécutoire, alors que maintenant les locataires ne peuvent l'éviter que jusqu'au jugement. Cela évitera à bon nombre de ménages locataires d'être évincés alors qu'ils ont déjà payé leur loyer.

## **La location d'un logement**

### **Des améliorations**

Le projet de loi entend octroyer à la Régie du logement le pouvoir d'intervenir sur l'offre de location d'un logement, entre autres en rendant un propriétaire passible de dommages et intérêts punitifs pour avoir demandé à un locataire potentiel son numéro d'assurance sociale. Le propriétaire ne pourrait non plus exiger de dépôt.

C'est positivement que nous accueillons ces nouvelles mesures qui viendront contrer des pratiques couramment employées par les propriétaires. Le FRAPRU craint toutefois qu'elles ne soient difficiles à faire respecter : rares sont les locataires qui désirent débiter une relation conflictuelle avec leur propriétaire. Sans oublier que le rapport de pouvoir existant entre un propriétaire et un aspirant locataire est très grand, plus encore si le bail n'est pas encore signé et ce, dans un contexte de pénurie de logements. Ces mesures se veulent quand même un premier pas dans l'encadrement du processus de location des logements.

Nous savons que les associations de propriétaires, en particulier la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, font activement campagne contre ces améliorations. Nous ne pouvons que demander au gouvernement de tenir son bout et dénoncer les arguments démagogiques utilisés par la CORPIQ, quand elle compare les renseignements que les propriétaires privés auront le droit de demander avec ceux exigés par les Offices municipaux d'habitation pour l'entrée dans un HLM. Si les renseignements demandés par les propriétaires visaient, comme en HLM, à répondre plus adéquatement aux besoins des locataires et à fixer leur loyer en fonction de leur revenu, ils auraient assurément besoin de plus d'informations. Ce n'est toutefois pas le cas.

### **Pourquoi fournir la date de naissance ?**

Le gouvernement québécois doit cependant aller plus loin. Le projet de loi 26 crée en effet une ouverture dangereuse, en donnant la possibilité aux propriétaires de demander au locataire potentiel sa date de naissance, lors de la cueillette de renseignements. Actuellement, un propriétaire a, en théorie du moins, seulement le droit d'obtenir des références du propriétaire antérieur. Considérant cette information suffisante, à quoi pourrait servir la date de naissance si ce n'est à donner accès à des banques de données contenant des informations personnelles ? Les propriétaires n'auraient peut-être pas le droit de demander le numéro d'assurance-sociale, mais ils pourraient arriver au même résultat par une autre voie.

Le FRAPRU demande conséquemment que soit retirée du projet de loi la possibilité pour le propriétaire d'exiger la date de naissance.

### **Suffisant pour contrer la discrimination ?**

Compte tenu de la rareté de logements locatifs, les propriétaires ont présentement beau jeu de s'adonner à la discrimination. Ce sont les ménages à faible revenu, particulièrement s'ils reçoivent des prestations de la Sécurité du revenu, ceux avec des enfants, ceux qui sont d'autres origines ethniques ainsi que les femmes monoparentales qui en sont les principales victimes. Le projet de loi 26 ne permet en rien de contrer ce problème.

Puisque la discrimination cause de sérieux problèmes à beaucoup de ménages en recherche de logement, il faudra que le gouvernement prenne des mesures pour y remédier.

L'une de ces mesures devrait être l'utilisation d'enquêteurs pour faire du « testing » auprès des propriétaires qu'on soupçonne de pratiquer la discrimination.

Le gouvernement du Québec doit aussi prendre la responsabilité et les moyens de poursuivre devant les tribunaux les propriétaires qui se rendront coupables de discrimination dans la location des logements.

Les recours offerts aux locataires doivent être également être simplifiés et les délais abrégés.

### **La conciliation, une façon de désengorger la Régie ?**

Le projet de loi 26 entend introduire le recours à la conciliation entre locataires et propriétaires dans le but de désengorger le tribunal de la Régie en réglant les conflits à l'extérieur de ce tribunal.

Au FRAPRU, la question se pose autrement : pourquoi le tribunal de la Régie du logement est-il engorgé ? Tout d'abord, le tribunal de la Régie serait sans doute moins encombré s'il y avait davantage de personnel et de régisseurs affectés au service. Les coupures dont a été victime la Régie du logement il y a près de cinq ans n'ont rien fait pour améliorer la situation.

Ensuite, dans un contexte où les locataires s'appauvrissent et où le prix des loyers augmente, il ne faut pas s'étonner de voir que la moitié des causes entendues le soient pour non paiement de loyer, ce qui constitue une autre source de forte affluence. C'est donc aussi sur l'appauvrissement des locataires qu'il faut intervenir pour alléger les demandes à la Régie du logement. S'il y avait davantage de logements sociaux et si les locataires avaient davantage de revenus pour être en mesure de payer leur loyer, il y aurait moins de demandes de résiliation de bail pour non paiement.

Enfin, si les locataires et les propriétaires ont besoin de se rendre à la Régie pour régler leur différends, comment la conciliation parviendra-t-elle à mieux les résoudre ?

## **Deux autres améliorations**

En terminant cette partie de notre mémoire, nous voulons noter deux améliorations supplémentaires apportées par le projet de loi 26,

Il est d'abord plus que temps que les locataires aient la possibilité de demander une baisse de loyer, quand les coûts des taxes et de l'énergie diminuent, puisque les propriétaires, eux, ont le droit de hausser les loyers, quand il y a augmentation de ces coûts. On se demande par contre pourquoi les locataires ne pourraient pas aussi invoquer une baisse des frais d'exploitation et des assurances de l'immeuble pour demander une diminution de loyer. Il faudrait aussi faciliter l'accès à ces données pour permettre aux locataires qui le désirent d'y avoir recours.

Le projet de loi 26 stipule aussi que les propriétaires devraient maintenant faire parvenir l'avis de hausse de loyer dans les cinq mois avant la fin du bail au lieu de six comme c'est le cas actuellement, ce qui permettrait au locataire d'obtenir les taux de fixation de loyer parus à la Régie en janvier. Cette amélioration donnerait le temps aux locataires de s'informer des augmentations suggérées et ainsi éviter d'accepter des hausses abusives de loyer.



## **Conclusion : aller au-delà de la loi 26**

En somme, ce n'est pas le projet de loi no 26, à tout le moins dans sa forme actuelle, qui permettra de réellement défendre davantage les droits des locataires et ce, même s'il contient certaines améliorations par rapport à la situation actuelle. Nous avons en effet démontré qu'en contrepartie, le droit au maintien dans les lieux se trouvera affaibli par la disposition relative à l'éviction plus rapide des mauvais payeurs.

Dans un contexte où les propriétaires ont plus que jamais le gros bout du bâton, il faut travailler au renforcement des droits des locataires.

Même si nous sommes conscients que le projet de loi 26 n'a pas pour objectif de réviser l'ensemble de la législation sur le logement locatif et encore moins de doter le Québec de la politique intégrée d'habitation que tant d'intervenants réclament depuis vingt-cinq ans, nous profitons de l'occasion pour rappeler les grandes revendications qui permettraient de s'attaquer plus efficacement à la crise du logement.

### **Pour un contrôle plus efficace du marché privé**

Le contexte actuel de rareté des logements locatifs et les pressions qu'il crée sur le coût des loyers, surtout en cas de départ des locataires, font apparaître clairement la nécessité de renforcer le contrôle des loyers et de cesser de faire porter sur les locataires le poids de la contestation des hausses.

Le FRAPRU estime donc que tous les loyers devraient obligatoirement être contrôlés par la Régie du logement, y compris ceux des immeubles de moins de cinq ans. Pour ce faire, tous les baux devraient être déposés à la Régie.

L'accès aux services de la Régie du logement doit de plus être gratuit et les délais abrégés dans le cas des plaintes portées par les locataires.

### **Pour un grand chantier de logement social**

Ceci dit, le marché privé de l'habitation nous démontre depuis belle lurette qu'il est incapable d'assurer le respect du droit au logement pour toutes et tous. Pour le marché privé, le logement représente un investissement qui se doit d'être rentable, au moins aussi rentable que d'autres investissements du même genre. Il représente une marchandise que tous les locataires n'ont malheureusement pas les moyens de se procurer.

C'est pourquoi les ménages à plus faible revenu doivent souvent consacrer un pourcentage disproportionné de leurs revenus au loyer, vivre de la discrimination dans la recherche d'un logement, accepter un logement en mauvais état, s'entasser chez de la famille ou des amis, voire même se retrouver à la rue.


Le gouvernement se doit donc d'offrir une alternative à ces locataires et cette alternative, c'est le logement social, sous la forme de HLM, de coopératives d'habitation et de logements gérés par des OBNL. Ces trois formules ont en commun d'être sans but lucratif, d'être à propriété collective plutôt que privée et de permettre une certaine prise en charge par les locataires de leurs propres conditions de logement et vie. Voici pourquoi elles doivent être favorisées et pourquoi elles sont susceptibles de permettre l'offre de logements de qualité, respectant la capacité de payer des locataires.

Le FRAPRU réitère donc encore une fois l'importance de mettre sur pied un grand chantier de 8000 unités de logements sociaux par année dont la moitié en HLM et l'autre moitié en coopératives et en OBNL.

Il faut améliorer le projet de loi 26 et c'est la tâche de cette commission parlementaire. Le gouvernement se doit cependant d'aller bien au-delà de ce projet de loi pour assurer un véritable droit au logement.

## Nos recommandations

1. La disposition relative à l'éviction plus rapide des locataires dans le cas de non paiement de loyer devrait être retirée, tout comme celle qui permet au greffier de délibérer sans avoir entendu le point de vue des locataires. La loi devrait plutôt accorder à la Régie du logement la juridiction pour statuer sur des modalités raisonnables de paiement, dans les cas où celui-ci est possible, et pour permettre la conclusion d'ententes volontaires à cet effet.
2. La disposition donnant le droit au propriétaire de demander la date de naissance devrait également être retirée. Tout propriétaire demandant un tel renseignement devrait être passible de dommages et intérêts punitifs.
3. Le gouvernement doit prévoir des mesures sévères permettant de s'attaquer à la discrimination dans la location d'un logement. Le recours au « testing » pourrait notamment être un moyen efficace. Le gouvernement du Québec doit prendre la responsabilité et les moyens de poursuivre devant les tribunaux les propriétaires qui se rendront coupables de discrimination dans la location des logements. Les recours offerts aux locataires doivent enfin être simplifiés et les délais abrégés.
4. Le gouvernement devrait aussi améliorer le service à la Régie du logement en augmentant le nombre d'employés et de régisseurs, ce qui serait autrement plus efficace que la conciliation pour désengorger le tribunal de la Régie.
5. La possibilité pour les locataires de demander une baisse de loyer dans le cas où il y a une diminution des coûts des taxes et de l'énergie devrait être étendue à la baisse des frais d'exploitation et d'assurance. Pour qu'une telle disposition soit effective, l'accès à ces données doit être facilité.

- 
6. Même s'il ne s'agit pas d'une mesure directement liée au projet de loi, nous nous permettons finalement d'invoquer une situation d'urgence pour demander à la commission parlementaire de recommander une modification au projet de loi, de manière à interdire la conversion de logements locatifs en condominiums, partout sur le territoire du Québec, et ce sans possibilité de dérogation. Un moratoire devrait à tout le moins être imposée sur toute conversion, tant et aussi longtemps que le taux de logements inoccupés ne sera pas revenu à un point d'équilibre.
- 

### **Note**

1. J. David Hulchanski. *A Tale of Two Canadas. Howowners Getting Richer, Renters Getting Poorer, Research Bulletin #2*, August 2001. [Retour au texte](#)