

Hausse de loyer

Un petit guide pratique

Par l'équipe du Comité populaire

Nous serons très bientôt en période de renouvellement des baux. Pour l'immense majorité des locataires, celles et ceux dont le bail se termine le 30 juin, ça se passe entre le premier janvier et le 31 mars. Aussi bien dire demain!

Qui dit renouvellement de bail dit, en général, augmentation de loyer. Et ça peut être assez salé merci. Dans l'état actuel des choses, sans réel contrôle des loyers, c'est à chaque locataire de voir à ses affaires et de freiner les augmentations abusives. Voici comment s'y prendre.

Renouvellement de bail

La ou le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer une fois par année, lors du renouvellement du bail. Il y a des délais légaux qui s'appliquent. Dans le cas d'un bail d'un an, l'avis de renouvellement doit être envoyé de 3 à 6 mois avant la fin du bail. Les locataires ont un mois après la réception de l'avis pour répondre. Légalement, qui ne dit mot consent, c'est-à-dire que si vous ne répondez pas, le bail est automatiquement renouvelé aux conditions fixées dans l'avis. Donc, si vous voulez déménager en juillet, c'est le temps de le dire! Mais faites attention, les logements libres ne courent pas les rues!

Comment calculer la hausse?

À chaque année, à la fin janvier, la Régie du logement publie des indices d'augmentation de loyer. Ce sont des pourcentages

de moyennes d'augmentation selon le type de chauffage. Normalement, les journaux en parlent, mais ils ne font plus tout un tabac avec ça comme il y a quelques années. Toutefois, l'information est également disponible au courant du mois de janvier sur le site Web de l'organisme (www.rdl.gouv.qc.ca).

Si l'augmentation que demande votre proprio est plus élevée que ce qui est suggéré, ça vaut la peine de creuser un peu plus. Le propriétaire doit pouvoir la justifier et fournir des preuves (sinon, comment juger?). Trois facteurs principaux peuvent expliquer une hausse plus élevée que la moyenne: les taxes municipales, les taxes scolaires et les rénovations majeures. Pour vous faciliter la vie, la Régie du logement fournit une grille de calcul (www.rdl.gouv.qc.ca/fr/calcul/calcul.asp). Vous pouvez également obtenir de l'information sur les variations de taxes sur le site de la Ville de Québec (www.ville.quebec.qc.ca).

Comment refuser l'augmentation?

Vous pouvez aussi conserver votre logement ET refuser l'augmentation de loyer. C'est une procédure assez simple: il suffit d'écrire une lettre au propriétaire lui disant que vous voulez renouveler votre bail, mais que vous refusez l'augmentation proposée. Il faut le faire par écrit, dans un délai maximum de trente jours après réception de l'avis du proprio, et garder une preuve formelle (soit vous faites signer un accusé de réception à votre proprio, soit vous envoyez votre lettre par courrier recommandé).

Loyer: les propriétaires de Québec exagèrent

Selon les données révélées par le Bureau d'animation et d'information logement (BAIL), les propriétaires de la région de Québec ont exigé une hausse de loyer moyenne de 3,5% en 2009. Ce chiffre est à mettre en parallèle avec les estimations moyennes d'augmentation de loyer de la Régie du logement. Ces estimations étaient de 0,6% pour les logements non-chauffés et de 0,8%, 1,8% et 5,1% pour les logements chauffés par les propriétaires (respectivement à l'électricité, au gaz et au mazout). Dans la réalité, les hausses moyennes ont été de 3,4% pour les logements non-chauffés et de 3,0%, 3,7% et 5,1% pour les logements chauffés par les propriétaires (respectivement à l'électricité, au gaz et au mazout). En un mot comme en cent, les propriétaires ont tendance à exagérer.

Qu'est-ce qui se passe après un refus?

Après votre refus, le propriétaire a lui aussi un mois pour réagir. Soit elle ou il s'assoit avec vous pour négocier, soit elle ou il introduit « une cause de fixation de loyer » à la Régie du logement. S'il ou elle ne réagit pas, le bail est reconduit automatiquement, mais sans augmentation. Dans tous les cas, il faut se préparer pour pouvoir argumenter.

Pour plus d'information, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste a publié sur son site un résumé des démarches à faire (<http://www.compop.net/node/184>). Dans le doute ou si vous avez plus de questions, nous vous invitons fortement à nous contacter au 418-522-0454.



Égalité : Genre Féminin

Une émission spéciale sur le monde de l'immigration au féminin dans la région de Québec.

Animation : Sophie R. Gall

Tous les mercredis à 13 h sur les ondes de CKIA FM 88,3
Rediffusion les jeudis à 9 h sur les ondes de CKRL FM 89,3

Culture,
Communications et
Condition féminine

Québec

Émissions disponibles
sur notre site!

WWW.CKIAFM.ORG

AJOUTEZ VOTRE CARTE : 418-522-0044

La crise après la crise

Par François Saillant, coordonnateur du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

La crise économique n'est même pas terminée que le Québec entre dans une autre crise, celle des finances publiques et de la volonté gouvernementale de revenir à l'équilibre budgétaire en 2013-2014.

Comme l'a dit le ministre des Finances du Québec, Raymond Bachand, le 27 octobre dernier, « à l'aube de la reprise, il faut faire des choix importants pour redresser nos finances publiques ». C'est sur ces choix que le ministre a axé ses consultations en vue du budget de mars 2010. L'échéance de 2013-2014 et l'obligation de réduire graduellement le déficit au cours des trois prochaines années ont déjà été inscrites dans la Loi 40 adoptée à l'automne. Treize ans après le Sommet socio-économique de Lucien Bouchard, la population québécoise est à nouveau conviée à se serrer la ceinture en vue de l'objectif du déficit zéro.

Le retour aux déficits

En effet, après dix ans de surplus, le Québec vient de renouer avec les déficits. Selon les prévisions du ministre Bachand, le manque à gagner du gouvernement devrait atteindre 4,7 milliards \$ en 2009-2010. Toujours selon le ministre, il aurait grimpé jusqu'à 11,3 milliards \$ en 2013-2014 si le gouvernement n'avait pas adopté les mesures prévues dans le budget de mars 2009 et s'il n'avait pas la volonté d'en adopter de nouvelles.

Cette situation s'explique en grande partie par la crise économique qui a entraîné une baisse des revenus du gouvernement, alors que ses mesures de relance de l'économie ont, elles, entraîné une hausse de ses dépenses. La crise n'est toutefois pas la seule responsable. Ainsi, les baisses d'impôts que les gouvernements successifs du Parti québécois et du Parti libéral ont accordées à trois reprises au cours des années 2000 ont privé le Québec de plus de 5 milliards \$ de revenus par année. Par ailleurs, le gouvernement libéral de Jean Charest a laissé passer l'occasion d'augmenter ses revenus en récupérant les deux points de taxation abandonnés par le fédéral, alors que la réduction de la taxe sur les produits et services (TPS) n'a à peu près pas bénéficié à la population puisque la plupart des prix ont été majorés en conséquence.

Des dépenses à comprimer, des revenus à augmenter

C'est d'abord en limitant ses dépenses que le gouvernement Charest compte réduire ses déficits et éventuellement en arriver au déficit zéro. Le budget de mars 2009 a déjà prévu des compressions budgétaires de l'ordre de 869 millions \$ en 2010-2011, 1,8 milliards \$ en 2011-2012, 2,8 milliards \$ en 2012-2013 et 3,9 milliards \$ en 2013-2014. Le tout a pour objectif de ramener la croissance annuelle des dépenses gouvernementales à 3,2 %. Même si le détail de ces compressions n'est pas encore connu, on peut craindre que ça fasse mal.

Le reste de l'effort sera fait du côté des revenus. Le budget de mars avait déjà identifié des moyens de les accroître. La principale mesure annoncée est l'augmentation d'un point du taux de la taxe de vente (TVQ) à compter du 1er janvier 2011 qui, elle, sera refilée à la population.

Ce ne sera cependant pas suffisant pour atteindre le déficit zéro. Le ministre Bachand prévoit donc qu'il devra aller chercher des revenus additionnels de 450 millions \$ en 2010-2011, 2,6 milliards \$ en 2011-2012, 4,1 milliards \$ en 2012-2013 et 5,1 milliards \$ en 2013-2014. Ce sont ces revenus qu'il cherchera à déterminer à l'occasion de la consultation budgétaire qu'il amorce, non sans avoir déjà une idée préconçue de l'endroit où aller les chercher.

Il ne cache en effet pas que la voie qu'il privilégie est la hausse de la tarification et possiblement une augmentation additionnelle de la TVQ. Une hausse des tarifs d'électricité est envisagée. D'autres tarifs pourraient aussi augmenter, par exemple les frais de scolarité. Enfin, de nouvelles tarifications pourraient être imposées, par exemple dans le domaine de la santé.

D'autres avenues sont possibles

Il faut refuser la logique dans laquelle le gouvernement Charest cherche à nous enfermer, comme l'avait fait le gouvernement péquiste de Lucien Bouchard en 1996.

Sans sous-estimer les conséquences de l'actuelle situation budgétaire du Québec, l'échéance de 2013-2014 doit d'abord être questionnée. Ce sera un premier défi pour le mouvement qui prend présentement forme avec la création d'une coalition contre les tarifs et les privatisations.

Le second défi sera de proposer d'autres sources de revenu susceptibles non seulement de réduire le déficit, mais aussi de faire face à des dépenses additionnelles, par exemple une lutte plus efficace contre la pauvreté ou encore un réinvestissement majeur dans les services publics et les programmes sociaux.

Or, contrairement à ce qu'affirme Raymond Bachand, c'est du côté de l'impôt des particuliers et de celui des sociétés qu'il faut d'abord chercher.

Une piste possible serait d'ajouter un ou des paliers additionnels d'imposition permettant d'améliorer la progressivité de l'impôt. Le Québec compte présentement trois paliers d'imposition allant de 16 % à 24 %. Mentionnons que, dans les années 1980, ils étaient au nombre de cinq, dont le dernier atteignait 33 %.

Plusieurs déductions fiscales pourraient aussi être abolies ou réduites. Par exemple, en n'imposant que 50 % des gains de capital réalisés par les particuliers et les sociétés plutôt que 100 %,



Photo: Courtoisie FRAPRU

comme c'est le cas des gains de travail, le gouvernement québécois admet s'être privé de 854 millions \$ en 2008.

N'y aurait-il pas également lieu d'abaisser considérablement le montant maximum pouvant être placé annuellement dans un RÉER? Qui a les moyens d'y mettre 21 000 \$ par année comme le permet présentement l'impôt? En 2006, les particuliers ayant gagné plus de 100 000 \$ ont accaparé 24 % des déductions pour un RÉER, alors qu'ils ne comptaient que pour 3 % des contribuables. Or, selon le ministère des Finances, ces déductions privent le gouvernement d'un total de 2,5 milliards \$ d'impôts par année.

Bien d'autres voies peuvent et doivent être envisagées afin de mettre davantage à contribution les individus et les sociétés qui ne paient pas leur juste part, par exemple l'accroissement des redevances payées par les compagnies minières et les compagnies forestières.

Bref, les possibilités ne manquent pas, même si ce n'est pas le genre de discours qui aura l'heur de plaire au ministre Bachand et aux faiseurs d'opinion. Encore faut-il cependant se donner le rapport de force pour les imposer...

La Duchesse d'Aiguillon Votre dep de quartier et, aussi, la plus grande sélection de bières en Haute-Ville!

DÉGUSTATIONS tous les vendredis et samedis soirs
Des spéciaux toute l'année

Cadeaux personnalisés pour le temps des fêtes
Personnel passionné pour vous guider

601, d'Aiguillon, Québec Tél : 418-647-2972 @ : laduchessedaignuillon@gmail.com

Analyses post-électorale

L'élection municipale du 1^{er} novembre dernier ouvre définitivement une nouvelle période politique à Québec : l'ère Labeaume. Comme aucun maire en fonction n'a été battu à Québec depuis les années 1930, il y a fort à parier que nous en avons pour plusieurs mandats avec cette administration. Au-delà des banalités de base, comme le fait que le maire a gagné son pari et obtenu la majorité qu'il recherchait, *l'Infobourg* propose ici son analyse post-électorale.

Un dossier préparé par Nicolas Lefebvre Legault.

La grande « réconciliation »...

La réélection triomphale de Régis Labeaume et d'une majorité de membres de son parti pourrait être analysée comme l'épilogue des fusions municipales. En effet, voilà que Québec et ses ex-banlieues sont enfin politiquement réconciliés! Sauf exception, les élus de l'Équipe Labeaume jouissent de la majorité absolue, même au centre-ville. Dans le district des faubourgs, par exemple, Chantal Gilbert a été élue avec 56% des voix.

Depuis le début de la décennie, on observait un clivage important entre les districts du centre et des banlieues. Pour faire simple, on avait tendance à voter à gauche au centre-ville et à droite en banlieue. Ce clivage semble aujourd'hui beaucoup moins marqué. La seule distinction notable au niveau du comportement électoral que nous pouvons faire entre les districts touche au taux de participation. Dans les districts populaires, le taux de

participation tourne autour de 40% alors que dans les quartiers de classe moyenne et supérieure, il est de 55% en moyenne. La différence est toutefois plus sociologique que géographique (il y a des districts cossus avec de forts taux de participation au centre-ville et des districts plus pauvres où moins de gens vont voter en banlieue), et n'a de toute façon pas d'incidences sur le résultat final puisque le maire l'a emporté haut la main partout.

Malgré l'apparition de plusieurs nouvelles figures au conseil municipal, il ne faudrait pas conclure trop rapidement à un renouvellement en profondeur. Au contraire, la majorité des 27 élus ont un passé au RMQ (dans 11 cas) ou à l'Action civique (dans 8 cas). Au niveau du conseil exécutif, on note un léger avantage aux anciens de l'Action civique.

Morale de cette histoire : Québec est gouvernée par une classe politique pragmatique, avide de pouvoir, qui change de bannière politique au gré du vent. Comme quoi plus ça change...

ENVOÛTANT!



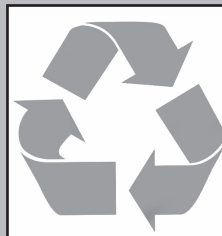
LES CHOCOLATS CHAUDS

Choco-Musée Érico
634, rue Saint-Jean
Faubourg Saint-Jean-Baptiste
524-2122

Du côté des Verts

Comment s'en sont tirés les écologistes à Québec? Relativement bien considérant que le Défi vert de Québec en était à sa première participation électorale. Yonnel Bonnaventure, le candidat vert à la mairie, a obtenu 8% tandis que dans le District des faubourgs, Marc Dean a récolté 14% des voix (seul deux autres candidats écologistes ont fait mieux).

Il est hasardeux de s'adonner à une analyse générale puisque le Défi vert n'a présenté que 19 candidatures sur une possibilité de 27. Toutefois, on note que l'écologie semble être davantage une préoccupation urbaine. En effet, les candidats qui se présentaient dans des districts de l'ancienne Ville de Québec ont obtenus en moyenne 12%, tandis que leurs collègues qui se présentaient dans les anciennes banlieues récoltaient plutôt 6%.



Il est trop tôt pour prédire l'émergence d'une troisième voie, mais force est de constater que les Verts ne sont plus un parti marginal. Reste à voir s'ils seront toujours là dans quatre ans et s'ils auront su se construire entre temps.

Mobilisation de quartier et élections : Bilan de campagne

En 2006, *l'Infobourg* déplorait que toutes les questions sociales avaient été évacuées de la campagne électorale à la mairie. Nous n'étions pas les seuls, même le maire disait regretter de ne pas avoir eu le temps de parler de pauvreté. Cette fois, le portrait est différent.

D'une part, faute de joute politique réelle, les groupes communautaires ont réussi à s'imposer et à marquer des points durant la campagne. D'autre part, l'Équipe Labeaume a bel et bien parlé de pauvreté et pris de nombreux engagements, ce qui permet d'envisager l'avenir avec optimisme (enfin, presque!).



Photo : Archives Infobourg

Patro Saint-Vincent-de-Paul

Le dossier de l'avenir du site du Patro Saint-Vincent-de-Paul, par exemple, a pris durant la campagne une vie propre en devenant un enjeu électoral. Tant les candidates de l'Équipe Labeaume que l'indépendante Anne Guérette (dont le district couvre une partie du « haut » de Saint-Jean-Baptiste) se sont positionnées pour l'expropriation du propriétaire actuel et le développement d'une « mixité de logements » sur le site. Résultat : les deux conseillères du quartier se sont officiellement prononcées pour l'expropriation! Évidemment, ça reste des promesses électorales et rien n'est gagné dans ce dossier (voir autre article pour plus de détails).

Logement social

En matière de logement social, le parti du maire a pris des engagements intéressants tant en ce qui concerne la Ville, que l'arrondissement et le District des faubourgs. Premièrement, il est évident que l'administration Labeaume est favorable au développement du logement social et fait ce qu'il faut pour obtenir un maximum d'unités pour Québec. L'Équipe Labeaume a pris l'engagement de réaliser 500 nouveaux logements sociaux dans l'arrondissement La Cité - Limoilou durant son mandat. En ce qui concerne le quartier, la candidate du District des faubourgs était la seule, avec celle de Saint-Sauveur, à prendre un engagement de district.

Pour le Comité populaire, cela augure bien pour l'objectif de 100 nouveaux logements sociaux dans le quartier à court terme. En effet, on peut facilement imaginer une répartition des 500 unités de l'arrondissement comme suit: 100 en haute-ville, 200 en basse-ville, 200 dans Limoilou comme le préconise le groupe.

Autre fait intéressant à noter, c'est la conseillère de Saint-Sauveur, avec laquelle le Comité de citoyennes et de citoyens de ce quartier a une bonne collaboration, qui est la nouvelle responsable du dossier de l'habitation à l'exécutif de la Ville.

Transport et circulation de transit

Par contre, les groupes n'ont rien obtenu en ce qui concerne un autre dossier majeur du Comité populaire : le transport et la circulation de transit. C'est malheureux parce que c'est un dossier en cours qui affecte grandement la qualité de vie des gens. L'ennui

c'est qu'il s'agit de l'un des rares dossiers où les gens d'affaires et les résidents et résidentes ne sont pas sur la même longueur d'onde. Ça reste un dossier à suivre, d'autant plus que Chantal Gilbert, la nouvelle conseillère, l'a mentionné comme une de ses priorités lors de sa première présence au conseil de quartier.

De même, s'il a été question de façon sporadique du transport, notamment d'un projet de tramway, durant la campagne, aucun engagement formel n'a été pris. Il faudra attendre les résultats d'un groupe de travail sur la mobilité. En cette matière comme en tant d'autres, nous devons demeurer vigilants et vigilantes.



Photo : Marc Boutin



Photo : Véronique Laflamme

Le 24 octobre dernier le Comité populaire organisait une grande manifestation sur le thème «Des voisins pas des tours» dans le cadre de la campagne électorale.

Garder les élus à l'œil

Votre conception de la démocratie ne se limite pas à exercer votre droit de vote tous les quatre ans? Vous voulez garder les nouveaux élus à l'œil tout en veillant à vos intérêts et à ceux de votre quartier? Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, l'éditeur du journal que vous êtes en train de lire, est là pour ça...

Adhérer au Comité populaire est le meilleur moyen de garder un œil sur les élus. Quel meilleur moment qu'un lendemain d'élections pour poser un geste simple de démocratie participative! Vous n'avez qu'à remplir le coupon et à nous le retourner avec votre cotisation.

Comment devenir membre ?

Si vous êtes en accord avec la mission du groupe, il suffit de remplir le coupon et de nous le renvoyer, avec une cotisation de 5\$.

Nom : _____

Adresse : _____

Code postal : _____

Numéro de téléphone : _____

Courriel : _____

Adresse de retour pour le coupon:
Comité populaire Saint-Jean-Baptiste,
780, rue Sainte-Claire, Québec (Qc), G1R 5B9