



PERSPECTIVE NATIONALE

L'ÉDITION FRANÇAIS

En raison de la répartition géographique des membres de la Fédération l'infolettre PERSPECTIVE NATIONALE est publiée en grande partie en anglais. Toutefois, chaque numéro propose un article principal en français. Cette édition de langue française regroupe les articles publiés dans l'infolettre au cours de la dernière année. Afin de recevoir l'infolettre dès sa parution, veuillez faire parvenir votre courriel à admin@cfaa-fcapi.org.

RÉORIENTATION DU LOBBYING DE LA FÉDÉRATION

L'objectif premier des activités de lobbying de la Fédération est d'obtenir du gouvernement une réforme fiscale visant les logements locatifs. Au cours des dernières années, nous avons réclamé des réformes qui bénéficieraient à un large éventail de fournisseurs de logements locatifs. L'une de ces réformes touchait un report fiscal applicable au plus grand nombre de propriétaires qui vendent une propriété locative afin d'en acheter une autre.

Les avantages pour ces propriétaires sont évidents. Ceux de l'ensemble de la collectivité consisteraient notamment à faciliter le réaménagement urbain et à stimuler la rénovation et la construction de logements locatifs. Toutefois, des responsables du ministère de Finances considèrent qu'une telle réforme serait trop chère pour trop peu, bien qu'ils disposent maintenant d'une certaine marge de manœuvre depuis que l'équilibre du budget est pratiquement atteint.

Avec l'apport d'une firme de premier plan



spécialisée en relations gouvernementales et en politiques fiscales, le conseil d'administration de la Fédération a récemment tenu un remue-ménages afin d'établir la meilleure façon de procéder pour obtenir une réduction des impôts pour les propriétaires fonciers.

La nouvelle orientation de la Fédération privilégie des idées à coûts fixes limités, qui seront utiles

suite à la page 2

LA RAPPORT SUR LA SANTÉ MENTALE CONFIRME LA PERTINENCE DES SUPPLÉMENTS AU LOYER

En avril dernier, la Commission de la santé mentale du Canada (CSMC) a dévoilé les conclusions de son étude phare sur le projet Chez Soi/At Home, réalisé grâce à des investissements de près de 110 millions de dollars du gouvernement fédéral. L'objectif était d'évaluer l'efficacité de l'approche Logement d'abord pour venir en aide aux personnes itinérantes aux prises avec des problèmes de santé mentale.

La CSMC a mené des essais sur le terrain afin de mettre à l'épreuve l'approche Logement d'abord à Vancouver, Winnipeg, Toronto, Montréal et Moncton avec l'appui de groupes d'intervenants dans chaque ville.

Un plan d'étude à répartition aléatoire a été

suite à la page 2

PERSPECTIVE NATIONALE - L'ÉDITION FRANÇAIS

Le logement locatif dans le budget fédéral de 2015	4
Régime de permis d'exploitation aux locateurs: un problème grandissant pour les locateurs et les locataires	6
Membres affiliés	7
Les producteurs de marijuana médicinale pris dans le brouillard	8



RÉORIENTATION DU LOBBYING DE LA FÉDÉRATION

suite de la page 1

à la fois aux propriétaires et au gouvernement, en plus de rejoindre des préoccupations liées à une ou à plusieurs politiques gouvernementales.

À titre d'exemple, le gouvernement fédéral s'est engagé à mettre en œuvre des mesures pour réduire l'itinérance, fondées sur l'approche Logement d'abord. Dans le cadre de ce programme, les personnes itinérantes reçoivent un appui des services sociaux et des services en santé mentale, ainsi qu'un logement locatif sans conditions préparatoires (p. ex. sans qu'on exige la sobriété avant de donner accès à un logement). Toutefois, ce programme ne se limite pas au logement. Il comporte également un assortiment de services fournis par le gouvernement afin d'aider les participants à respecter leur bail et à conserver leur logement.

Une vaste étude menée par la Commission de la santé mentale du Canada a démontré l'efficacité de ce programme. Trouver des logements locatifs privés, destinés aux participants de l'approche Logement d'abord, demeure une préoccupation majeure.

Ainsi, la Fédération préconise que le report fiscal des recettes de vente d'immeubles locatifs et leur emploi soit subordonné à la mise à disposition de logements de l'immeuble vendu ou de l'immeuble acheté à l'intention de ces participants.

Les représentants du gouvernement devraient trouver cette réforme plus attrayante qu'une réforme sans conditions puisque celle proposée par la Fédération comblerait l'un des besoins identifiés par ce programme fédéral. Cette condition réduirait également la participation des propriétaires au programme et donc son coût.

La Fédération a aussi recommandé l'augmentation du taux de la déduction pour amortissement (DPA). Nous souhaitons maintenant trouver des moyens pour appliquer la réforme à des immeubles particuliers afin que le taux accru de la DPA incite leurs propriétaires à atteindre l'objectif fixé par le gouvernement.

La Fédération propose également des réformes spécifiques des TPS/TVH, par exemple exonérer d'impôts les nouveaux immeubles situés sur des parcelles non séparées (ou peut-être reporter les taxes jusqu'à ce que la parcelle et le nouvel immeuble soient séparés).

La Fédération est disposée à recevoir d'autres propositions de réforme fiscale ou de réforme d'autres politiques, programmes ou lois fédérales, pourvu que leurs coûts soient moindres et qu'elles visent une priorité ou un enjeu gouvernemental. Veuillez me faire part de vos commentaires à l'adresse de courriel que voici : president@cfaa-fcapi.org. ■

LA RAPPORT SUR LA SANTÉ MENTALE CONFIRME LA PERTINENCE DES SUPPLÉMENTS AU LOYER

suite de la page 1

utilisé pour comparer les résultats de l'approche Logement d'abord avec ceux des services habituels. Deux modes d'intervention ont été utilisés pour venir en aide aux personnes itinérantes choisies pour y participer.

Ainsi, les participants ayant des besoins élevés ont bénéficié du suivi intensif dans le milieu (SIM) grâce à un ratio intervenant-clients de 1:10 et un soutien 24 heures sur 24 en situation de crise, tandis que les participants ayant des besoins modérés ont reçu un soutien d'intensité variable (SIV) avec un ratio intervenant-clients variant de 1:20 à 1:16 et un soutien 12 heures par jour, sept jours par semaine.

Des projets similaires au modèle d'intervention Logement d'abord ont également été étudiés. Ceux-ci ont permis de conclure que ceux qui se

rapprochaient le plus des principes du modèle Logement d'abord (voir l'encadré) obtenaient de meilleurs résultats.

L'approche Logement d'abord ne se résume pas à offrir un toit. Outre un logement, les personnes itinérantes reçoivent d'importants services de soutien organisés par leur intervenant et offerts par divers services communautaires.

Peu importe le type de logement, la stabilité résidentielle est plus propice au traitement puisqu'on élimine le stress de la vie en refuge ou dans la rue. Pendant les essais, un petit groupe de participants a dû être transféré dans une habitation collective (logements supervisés).

Toutefois, pour la plupart des participants, l'un des facteurs positifs importants a été de

suite à la page 3

LA RAPPORT SUR LA SANTÉ MENTALE CONFIRME LA PERTINENCE DES SUPPLÉMENTS AU LOYER

suite de la page 2

pouvoir choisir librement un appartement qui correspondait à leurs préférences. Ainsi, ils ont choisi l'emplacement, organisés par leur intervenant et offerts par divers services communautaires.

Peu importe le type de logement, la stabilité résidentielle est plus propice au traitement puisqu'on élimine le stress de la vie en refuge ou dans la rue. Pendant les essais, un petit groupe de participants a dû être transféré dans une habitation collective (logements supervisés).

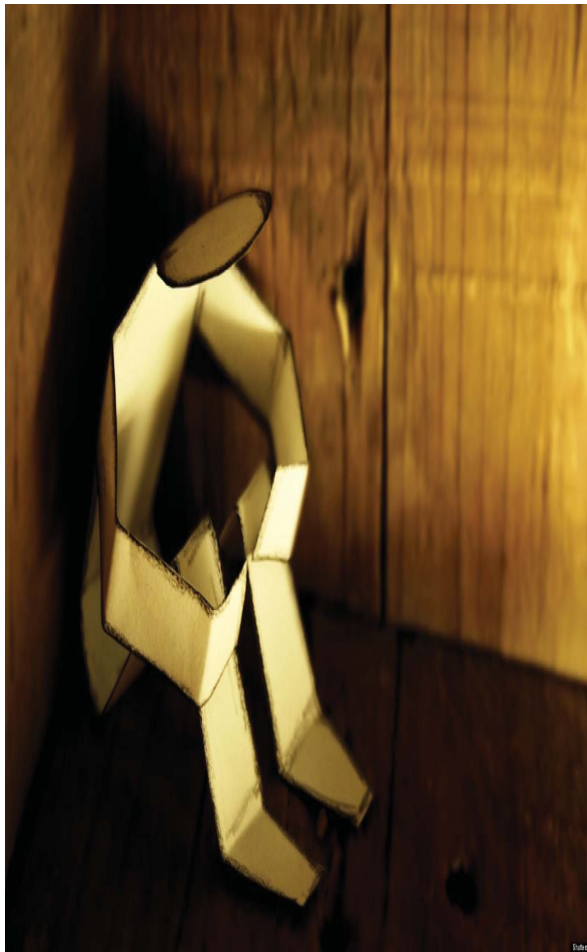
Toutefois, pour la plupart des participants, l'un des facteurs positifs importants a été de pouvoir choisir librement un appartement qui correspondait à leurs préférences. Ainsi, ils ont choisi l'emplacement, l'aménagement et d'autres aspects de leur logement, comme le font les autres locataires qui ne reçoivent pas de soutien en santé mentale.

Les suppléments au loyer ont permis aux participants d'exercer ces choix et de louer un logement à un coût abordable. D'après le rapport, « le choix au logement améliore la stabilité résidentielle et la qualité de vie et que, s'ils ont le choix, nombreux sont ceux qui opteront pour une habitation permanente indépendante de préférence à l'habitation collective ou au logement social ». (p. 33)

Dans les cinq villes où s'est déroulée l'étude, plus de 260 propriétaires d'immeubles locatifs ont fourni plus de 1 200 appartements aux participants du projet Chez Soi/At Home. Seule une minorité de propriétaires ont quitté le projet. Bien qu'il y ait eu des défis, l'expérience des propriétaires qui ont continué de participer au projet a été largement positive.

L'étude démontre que l'approche Logement d'abord met fin rapidement à l'itinérance et que le retour à l'itinérance est moins fréquent que dans le cadre d'autres programmes de traitement.

Le gouvernement fédéral a demandé aux groupes d'intervenants de chaque localité d'allouer au moins 65 % de leur financement annuel visant l'itinérance à l'approche Logement d'abord.



Bien qu'elles constituent un très faible pourcentage du nombre global des utilisateurs de refuge, les personnes itinérantes chroniques utilisent une part importante des lits de refuges et la majorité d'entre elles souffrent de maladies mentales. Lutter contre l'itinérance chronique est la meilleure façon de réduire les besoins de lits de refuge et l'approche Logement d'abord s'avère un moyen concret pour y arriver.

La Fédération revendique depuis longtemps les services en santé mentale auprès des personnes itinérantes, ainsi que les suppléments au loyer ou l'aide au logement afin qu'elles puissent choisir leur appartement à un coût abordable — tant pour eux que pour les contribuables.

Pour consulter le rapport final du

projet Chez Soi/At Home, visitez : <http://www.mentalhealthcommission.ca/Francais/document/24381/national-homechez-soi-final-report?terminial=25>. ■

LE LOGEMENT LOCATIF DANS LE BUDGET FÉDÉRAL DE 2015

Le marché du logement locatif est directement lié aux besoins de collectivités prospères et sûres et à la nécessité de faciliter l'accès de tous les Canadiens à l'emploi. Le logement locatif est la forme de logement la plus abordable qui existe. C'est le logement que choisissent de vastes pans de la population du Canada.

Le marché du logement locatif domiciliaire connaît des problèmes au Canada et en Québec. Bien des gens reconnaissent certains aspects mais on semble généralement peu s'en préoccuper, ce qui permet de penser que la situation risque de s'aggraver dans un avenir proche.

La résolution de ces problèmes coûtera cher, et il faudra beaucoup de temps pour que toutes les solutions soient pleinement mises en oeuvre. Il n'en reste pas moins qu'il importe que ces problèmes soient considérés comme une importante question d'intérêt public, et qu'un dialogue s'engage sur la raison pour laquelle ces problèmes existent et sur ce qu'il faudrait faire pour les résoudre.

L'état du marché locatif domiciliaire du Canada

Plus de 30 % des Canadiens louent leur logement, mais depuis 25 ans, moins de 10 % de tous les nouveaux logements ont été construits à l'intention du marché locatif. Cette situation reflète un contraste spectaculaire avec les taux de construction locative des années 1960 et même des années 1970 et 1980.

Étant donné les économies d'échelle et les autres économies possibles en matière de terrains, de services, de coûts de construction et de frais professionnels, le logement locatif est le type de logement le plus abordable qu'on puisse construire et exploiter. Hélas, le Canada ne construit pas assez de nouveaux logements destinés à la location.

Le logement locatif est le logement de choix de la plupart des travailleurs qui arrivent au Canada ou qui déménagent à l'intérieur du pays, de nombreux ménages nouvellement formés, des nouveaux Canadiens, des familles à revenus modiques et de nombreuses personnes âgées. Les effets négatifs de l'insuffisance de nouveaux logements locatifs sont notamment les suivants :

- les collectivités à croissance élevée ne peuvent attirer une force de travail optimale pour répondre aux besoins de cette croissance;
- les collectivités à croissance élevée et nouvelles font face à des coûts de logement élevés et ont de la difficulté à attirer les jeunes travailleurs dont elles ont besoin pour assurer

des services publics tels que les services de pompiers, les services de police et les hôpitaux;

- bon nombre de collectivités sont confrontées à une hausse des loyers qui est particulièrement préjudiciable aux personnes à revenus modiques (et aux gouvernements qui donnent une aide financière à beaucoup d'entre elles);
- des logements de toutes catégories deviennent moins abordables (sauf dans la période actuelle de faible taux d'intérêt, qui ne durera pas toujours);
- les gens ont moins de choix pour satisfaire leur besoin de logement;
- la pénurie de logements locatifs nuit à la mobilité de la main-d'oeuvre;
- la location de logements par des propriétaires n'ayant pas de personnel sur place (comme dans des immeubles en copropriété) cause des problèmes de vie en communauté dans les immeubles eux-mêmes et dans les quartiers établis.

Qu'en est-il de l'offre de nouveaux immeubles en copropriété?

La location d'unités dans des immeubles en copropriété a atténué la pénurie de nouvelles unités locatives et le problème de l'offre insuffisante de logements locatifs. Toutefois, les immeubles en copropriété coûtent cher à construire et les unités sont proposées à des loyers élevés. Les locataires de ces unités n'ont pas de sécurité à long terme et ne bénéficient pas d'un personnel de gestion sur place. L'absence de personnel de gestion sur place peut causer des problèmes de comportement que le propriétaire ou l'organisme de gestion est mal placé pour résoudre. S'en remettre à l'offre de nouveaux logements locatifs en copropriété n'est donc pas sans problème et n'est pas la meilleure solution.

Qu'en est-il de l'offre d'incitatifs à la construction de nouveaux logements locatifs, notamment abordables?

Quand on parle d'un manque de logements abordables, la réaction est souvent que la solution consiste à en subventionner la construction. Toutefois, comme construire de nouveaux logements coûte inévitablement assez cher, il faudrait fournir de grosses subventions pour atteindre des niveaux de loyer abordables. Une meilleure solution, sur le plan économique, serait de rendre plus attrayante la construction de logements de haut de gamme en vue de loyers élevés, ce qui permettrait aux locataires de logements moins chers de se tourner vers ces logements à loyer élevé et libérerait les unités moins chères pour les personnes

LE LOGEMENT LOCATIF DANS LE BUDGET FÉDÉRAL DE 2015

à revenus modiques.

En outre, subventionner la construction de nouveaux logements sociaux a pour effet d'exclure les logements abordables existants, souvent en proportion égale. Cette exclusion se produit parce que la construction subventionnée utilise les terrains disponibles, la main-d'œuvre du secteur de la construction et les entrepreneurs, et accapare la demande effective. Les subventions offertes pour construire « des logements abordables » coûtent extrêmement cher et fonctionnent souvent bien mal.

Comment fonctionne le marché du logement locatif?

Le marché du logement locatif se compose en réalité de deux marchés. Ce qu'on appelle généralement le marché de la location est le marché d'une certaine gamme de services, c'est-à-dire le droit de vivre dans un logement loué pendant un certain temps. Ce marché est dans l'ensemble un marché normal de consommateurs : les consommateurs achèteront (loueront) plus de logements si le prix (le loyer) est bas, et ils loueront moins de logements si le loyer est élevé. De même, les producteurs vendront (loueront) moins de logements si le prix (le loyer) est bas, et en loueront plus si le loyer est élevé. Les loyers montent et baissent pour trouver leur point d'équilibre à n'importe quel moment.

Il existe en outre un marché de biens domiciliaires locatifs. Les loyers finissent par être convertis en valeurs foncières sur la base des taux d'intérêt à long terme, des risques, des perspectives futures pour chaque bien et du régime fiscal. Si la valeur des biens locatifs est inférieure au coût de remplacement, les biens sont retirés du marché (peut-être en étant convertis en hôtels ou en appartements en copropriété, voire en étant démolis afin que les terrains puissent servir à autre chose), alors que, si la valeur des biens locatifs est supérieure au coût de remplacement, de nouveaux logements locatifs sont construits pour répondre à la demande par des investisseurs qui souhaitent plus de biens domiciliaires locatifs.

Le taux de rendement pour l'investisseur émane du flux de revenus nets (loyers bruts moins dépenses

de fonctionnement et taxes) ainsi que du gain en capital (moins l'impôt).

Le marché de logements construits à des fins de location est extrêmement concurrentiel, à la fois à l'intérieur du marché locatif et avec les produits de substitution. Au lieu de louer un appartement dans un immeuble construit pour la location, bon nombre de ménages ou de particuliers peuvent louer un appartement en copropriété, louer une maison unifamiliale, louer des chambres dans une maison ou acheter une maison. Bien des particuliers vivent dans une chambre d'une maison. Les jeunes se déplacent souvent entre le domicile des parents et des chambres dans des maisons ou appartements d'autres personnes, soit seuls, soit en groupes. Les personnes âgées vendent leur maison et louent un appartement ou emménagent dans une maison de retraite.

Les propriétaires de logements locatifs investissent presque toujours du capital dans le bien locatif qu'ils possèdent et sont donc obligés d'obtenir un rendement suffisant sur ce capital pour justifier la continuation de cette utilisation (au lieu d'acheter des actions, des obligations, etc.). Si les propriétaires de logements locatifs réalisent un profit anormal, d'autres investisseurs entreront sur le marché pour acheter des biens et stimuler ainsi la construction de nouveaux logements locatifs. Si les propriétaires de logements locatifs obtiennent un taux de rendement inférieur à la normale, ils voudront se retirer de ce marché ou, au minimum, ne pas acheter d'autres biens locatifs, ce qui entraînera une baisse de la construction de nouvelles unités locatives.

La cause d'une production insuffisante de logements locatifs

Le fait qu'on construise peu de logements destinés à la location s'explique par le fait que les propriétaires n'obtiennent pas un rendement suffisamment élevé pour justifier cet investissement.

La cause du problème réside en grande mesure dans le régime fiscal actuel et dans son incidence sur le taux de rendement après impôt et sur l'incitation à investir ou à désinvestir. ■



RÉGIME DE PERMIS D'EXPLOITATION AUX LOCATEURS : UN PROBLÈME GRANDISSANT POUR LES LOCATEURS ET LES LOCATAIRES

En Ontario, plusieurs municipalités ont introduit un régime de permis d'exploitation aux locateurs d'immeubles ayant moins de cinq ou six logements. Dans tous les cas, l'élément déclencheur a été les objections de résidents de longue date qui s'opposent à la location de logements à des étudiants dans leur quartier. Ces résidents s'opposent aux bruits et aux désordres (soit en général ou en lien avec les poubelles sorties au mauvais moment).



Aujourd'hui, le conseil de la municipalité régionale d'Halifax a demandé à son personnel de mener une étude sur un régime de permis d'exploitation aux locateurs.

Les locateurs sont farouchement opposés à un tel régime en raison des frais afférents et de la paperasse qui en résulteraient. Toutefois, de nombreux politiciens font fi des conséquences de celui-ci sur les locateurs. Ils se préoccupent plutôt des coûts et des revenus municipaux, des souhaits des contribuables et parfois de

l'abordabilité des logements. Si les locateurs veulent véritablement influencer la décision qui permettrait d'instaurer ou non un régime de permis, nous devons discuter des conséquences et des perceptions erronées à l'égard de notre industrie et de nos clients.

Un examen plus approfondi révélerait que les bienfaits censés découler d'un tel régime de permis n'existent pas, tandis que les conséquences involontaires abondent.

Le gaspillage de ressources

Dans le cadre d'un régime de permis d'exploitation, tant des ressources municipales que privées seront utilisées pour couvrir un large éventail de logements locatifs, ce qui en soit n'entraîne aucun problème majeur. Outre des frais substantiels, on exigera un formulaire de demande, un exemplaire du titre de propriété, une preuve d'assurance, le plan d'entretien, le plan du stationnement, le plan de gestion des déchets, les détails de location, le rapport de vérification du casier judiciaire du locateur et les plans de l'immeuble. Afin d'obtenir un permis d'exploitation de locateur, celui-ci devra également faire inspecter son immeuble par une agence de sécurité électrique, le service des incendies et un inspecteur en bâtiments de la municipalité.

Le tas de paperasse ainsi créé devra être reçu, examiné et classé par la ville. Au lieu de consacrer son temps à régler des problèmes, on perdra son temps à créer des plans et à gérer de la paperasse.

Plus d'inspecteurs devront être embauchés et la plupart d'entre eux passeront leur temps à inspecter des immeubles qui sont en bon état. Plus de commis au classement devront également être embauchés. Habituellement, ceux-ci devraient être rémunérés à partir des frais de permis, mais les coûts pourraient facilement dépasser les revenus générés par ces frais.

Une meilleure approche serait de cibler l'application des règlements municipaux existants en matière de stationnement, de gestion des déchets et de bruits. Ainsi, ce serait une minorité de locataires (ou de locateurs) qui

suite à la page 7



RÉGIME DE PERMIS D'EXPLOITATION AUX LOCATEURS : UN PROBLÈME GRANDISSANT POUR LES LOCATEURS ET LES LOCATAIRES

suite de la page 6

refuseront de se conformer aux règlements qui en assumeraient les coûts et non l'ensemble des locateurs et des locataires.

Conséquences négatives sur les locataires

Un régime de permis d'exploitation aux locateurs accroîtrait non seulement les coûts encourus pour fournir les logements locatifs. Inévitablement, cela entraînerait aussi l'augmentation des loyers, réduisant ainsi l'abordabilité des logements.

Le mécanisme d'application dans le cadre d'un tel régime poserait également des problèmes aux locataires. Souvent, ce type de régime interdit au locateur de louer un logement sans permis et, inversement, fait en sorte qu'il soit illégal pour un locataire de louer un logement pour lequel le locateur n'aurait pas de permis. Si un tel permis a une raison d'être et qu'une telle situation existe, la municipalité devra exiger que le locateur cesse de louer ce logement. Pour ce faire, le locateur devra expulser le locataire. Plutôt que de protéger le locataire, ce régime fera subir au locataire un réel risque d'expulsion.

La solution

Les services d'enquêtes de locateurs et de locataires permettaient d'obtenir des listes de locataires expulsés pour motif valable. Toutefois, les nouvelles questions et règles de confidentialité ont rendu la compilation de telles listes plus difficile et moins exhaustive. Si les résidents souhaitent que les locateurs évitent de louer leurs logements à des étudiants irresponsables, ils devraient plutôt revendiquer des lois qui permettraient aux locateurs d'identifier ces étudiants (ou autres locataires) irresponsables.

Si de tels renseignements étaient disponibles, les locataires qui se comportent mal comprendraient rapidement qu'ils ne pourront plus louer les logements de leur choix à l'avenir, ce qui réduirait les mauvais comportements.

Il est d'ailleurs essentiel pour les municipalités de ne pas rendre les locateurs responsables du comportement des locataires sur lesquels ils n'ont aucun contrôle, par exemple en ce qui concerne le bruit ou la gestion des déchets. Comme l'a mentionné un conseiller municipal

opposé à un tel régime : « Les locateurs ne sont ni les parents des locataires ni la police. »

La clé pour résoudre les problèmes de mauvais comportements, c'est de rendre les fautifs responsables de leurs actes, sans nuire aux étudiants et aux autres locataires qui se comportent bien ou encore aux locateurs qui se conforment aux règles sensées qui s'appliquent à des situations sous leur contrôle. ■

LA FÉDÉRATION REMERCIE SES MEMBRES AFFILIÉS DE 2014:

Or:

EnerCare Connections	Visa
Gottarent.com	Wyse Meter Solutions
Rent Hello	Yardi Systems
RHB Magazine	

Argent:

Excel Collection Services	Noble Building Supplies
IRC Building Sciences Group	Places4Students.com
Landlord Web Solutions	RentMoola

Bronze:

4Rent.ca	Humphreys & Partners Architects, L.P.
Assured Thermal	InSinkErator
bazinga! Technologies	Orkin Canada
BCAP	Pattison OneStop
Belanger Engineering	Rainmaker LRO
Bentall Kennedy (Canada) LP	Rent Check Credit Bureau
Carma Industries	Renters Guide
CMLS Financial	Rogers Communications
Cohen Highley LLP	Sparkle Solutions
Coinamatic	Suite Collections
Enbridge Gas Distribution	Telus
FIXO	Water Matrix
H&S Building Supplies	Winmar
	Zipsure.ca

LES PRODUCTEURS DE MARIHUANA MÉDICINALE PRIS DANS LE BROUILLARD

Le milieu de la marijuana médicinale navigue de nouveau dans le brouillard. Depuis quelques années, le gouvernement fédéral permet à des producteurs autorisés de fournir de la marijuana à des fins médicales à un maximum de deux patients. Ainsi, les personnes étant autorisées à consommer de la marijuana à des fins médicales pouvaient cultiver leur propre marijuana. Plus de 37 000 personnes ont obtenu une licence de production.

De nombreux propriétaires d'immeuble ont signalé que certains de leurs locataires ont obtenu une licence du gouvernement et commencé à cultiver de la marijuana à des fins médicales dans leur logement.

Dès le 31 mars, ce programme devait être aboli et remplacé par un système réglementé de producteurs concurrentiels qui cultiveraient la marijuana à des fins médicales dans des installations industrielles conformes à la loi.

Toutefois, un avocat de la Colombie-Britannique a contesté devant la Cour fédérale du Canada la constitutionnalité de cette mesure qui porterait atteinte aux droits des utilisateurs d'avoir accès à de la marijuana abordable à des fins médicales en les obligeant à s'approvisionner auprès de ce système réglementé.



Le 21 mars, la Cour fédérale a rendu une injonction provisoire permettant aux personnes étant déjà

titulaires d'une licence de production valide de continuer de cultiver de la marijuana à des fins médicales, et ce, à des fins personnelles (et d'en posséder jusqu'à 150 grammes à des fins personnelles). Ainsi, les propriétaires ne sont toujours pas en mesure d'éliminer la culture de toute marijuana dans leur propriété.

Le gouvernement fédéral a interjeté appel de cette injonction provisoire, bien qu'aucune date n'a encore été fixée pour en appeler de l'ordonnance provisoire. Une fois que la contestation constitutionnelle aura été entendue

en entier, les tribunaux seront en mesure de rendre une décision sur l'avenir du système de production personnelle.

Peu importe si les tribunaux finissent ou non par permettre au système de production personnelle de perdurer, il y aura un système de producteurs qui se concurrenceront pour la vente de la marijuana à des fins médicales. Jusqu'à présent, environ une douzaine d'entreprises ont obtenu une licence de production, mais apparemment des centaines d'autres ont fait une demande de licence dans l'espoir que la consommation de marijuana sera légalisée à des fins autres que médicales.

La pleine légalisation de la consommation de marijuana éliminerait probablement le problème de production de marijuana, qui empoisonne la vie de tout propriétaire d'immeuble, petit ou grand. À part les producteurs titulaires de licence de production à des fins personnelles, d'autres personnes se sont souvent lancées dans la culture de marijuana dans des maisons ou des logements loués. Il s'agit d'installations illégales qui peuvent causer de graves problèmes tels des feux sur appareillage électrique et des moisissures toxiques.

Ce type d'installation entraîne généralement d'importants travaux d'assainissement à grands frais pour les propriétaires. Ces derniers doivent vérifier l'utilisation qu'on fait de leur bien et surveiller avec vigilance tout signe de culture (fenêtres obstruées, éclairage excessif, condensation anormale dans les fenêtres, peu de neige sur le toit ou déchets particuliers).

La légalisation pourrait éliminer bon nombre de ces problèmes, puisque la culture de marijuana dans les lieux de résidence ne pourra concurrencer la production industrielle, et les profits du marché illicite devraient donc disparaître. Après tout, depuis que l'alcool est vendu légalement, les propriétaires n'ont plus de problème avec les alambics.

Toutefois, compte tenu de la possible légalisation de la consommation de marijuana, les propriétaires voudront peut-être modifier leurs baux pour expressément interdire l'utilisation de lampes infrarouges et d'équipement d'humidification pour cultiver des plantes. ■