



---

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

---

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE ET UNIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

**de la Commission permanente  
de l'aménagement du territoire**

**Le mardi 22 septembre 2015 — Vol. 44 N° 52**

Consultations particulières sur le projet de loi n° 492 — Loi  
modifiant le Code civil afin de protéger les droits  
des locataires âgés (2)

**Président de l'Assemblée nationale :  
M. Jacques Chagnon**

---

**QUÉBEC**

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats de toutes les commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission parlementaire en particulier	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	30,00 \$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec  
Direction de la gestion immobilière et des ressources matérielles  
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85  
Québec (Québec)  
G1A 1A3

Téléphone: 418 643-2754  
Télécopieur: 418 643-8826

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires dans Internet à l'adresse suivante:  
[www.assnat.qc.ca](http://www.assnat.qc.ca)

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0823-0102

## Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mardi 22 septembre 2015 — Vol. 44 N° 52

### Table des matières

Auditions (suite)	1
Réseau FADOQ	1
AREQ (CSQ), Association des retraitées et retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec	8
Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (CDPDJ)	16
Comité Logement de La Petite-Patrie inc.	24
Document déposé	26
Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)	33
Mémoire déposé	40
Remarques finales	41
M. Simon Jolin-Barrette	41
Mme Carole Poirier	41
M. Pierre Moreau	41
Mme Françoise David	42

### Autres intervenants

M. Pierre Michel Auger, président

M. Jean Rousselle

- \* M. Maurice Dupont, Réseau FADOQ
  - \* M. Danis Prud'homme, idem
  - \* M. Pierre-Paul Côté, AREQ (CSQ)
  - \* Mme Claire Bélanger, idem
  - \* Mme Ginette Plamondon, idem
  - \* M. Jacques Frémont, CDPDJ
  - \* Mme Renée Dupuis, idem
  - \* M. Martin Blanchard, Comité Logement de La Petite-Patrie inc.
  - \* Mme Anne Thibault, idem
  - \* Mme Maude Bégin Gaudette, RCLALQ
  - \* Mme Nicole Dionne, idem
- \* Témoins interrogés par les membres de la commission



Le mardi 22 septembre 2015 — Vol. 44 N° 52

**Consultations particulières sur le projet de loi n° 492 — Loi modifiant  
le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés (2)**

*(Dix heures trente-huit minutes)*

**Le Président (M. Auger) :** À l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de poursuivre les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés.

M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements?

**Le Secrétaire :** Oui, M. le Président. M. Bergeron (Verchères) est remplacé par Mme Poirier (Hochelaga-Maisonneuve) et M. Laframboise (Blainville) est remplacé par M. Jolin-Barrette (Borduas).

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. Nous entendrons cet avant-midi les organismes suivants : le Réseau FADAQ... FADOQ, pardon, et l'Association des retraitées et retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec.

**Auditions (suite)**

Donc, je souhaite maintenant la bienvenue aux membres du Réseau FADOQ. Dans un premier temps, vous aurez un exposé de 10 minutes à nous faire, et, par la suite, nous allons procéder à une période d'échange avec les différents partis de la commission. Je vous rappelle premièrement, dans un premier temps, de vous présenter et, par la suite, procéder à votre exposé.

**Réseau FADOQ**

**M. Dupont (Maurice) :** Alors, Maurice Dupont, président du Réseau FADOQ. Tout d'abord, je tiens à remercier la commission de nous donner l'opportunité de pouvoir donner notre avis aujourd'hui. Je suis accompagné du directeur général, Danis Prud'homme, ainsi que de notre attachée politique, Caroline Bouchard, qui m'assisteront pour la période de questions.

Le Réseau FADOQ est un regroupement de personnes de 50 ans et plus qui compte plus de 415 000 membres. Il y a plus de 45 ans, l'objectif principal de la fondatrice, Marie-Ange Bouchard, était de briser l'isolement des âgés en leur offrant une panoplie d'activités sportives, culturelles et de loisirs. Aujourd'hui, outre le volet des loisirs, l'intérêt de l'organisme est d'encourager le gouvernement à faire des choix judicieux tenant compte du contexte démographique, qui fait du Québec l'une des sociétés occidentales dont le vieillissement de la population est le plus marqué.

• (10 h 40) •

Le Réseau FADOQ milite par ailleurs pour la création d'une politique nationale du vieillissement qui permettrait de mieux appréhender les impacts de ce phénomène démographique. Ainsi, le Réseau FADOQ profite de toutes les tribunes, dont celle-ci, pour susciter une prise de conscience afin d'assurer une qualité de vie adéquate à tous les âgés du Québec.

Nous souhaitons rappeler, M. le Président, que, dans le contexte actuel d'assainissement des finances publiques, il est primordial de faire de la protection des plus vulnérables une priorité et que le projet de loi n° 492 répond nécessairement au besoin de sécurité et d'appartenance, qui fait parfois défaut dans l'état actuel de la loi. Tout d'abord, le Réseau FADOQ se présente à vous aujourd'hui comme représentant des âgés du Québec. Ainsi, c'est en leur nom que nous demandons l'adoption du projet de loi.

Tout d'abord, rappelons que le maintien à domicile est fréquemment soulevé comme besoin de grande importance pour lequel nous devons nous concerter. Ainsi, dans le cas qui nous intéresse, nous considérons que les propositions mises de l'avant dans le cadre du projet de loi sont un pas de plus dans la bonne direction. De fait, nous sommes en faveur de l'application des nouvelles mesures proposées afin de prévenir l'éviction injuste d'âgés vulnérables. Il est important de souligner que l'éviction a de graves conséquences et que de les ignorer aurait d'importants impacts socioéconomiques à court terme. Il est prouvé et documenté que l'éviction entraîne un stress immense chez les personnes âgées, puisqu'elles engendrent, d'abord et avant tout, d'importantes pertes de revenus. Effectivement, dans des contextes d'éviction, il n'est pas rare que le locataire âgé paie un loyer qui a peu fluctué, il s'avère très difficile de retrouver un logement adéquat au même prix. Rappelons que, selon le nouvel indice de logement, la hausse du prix des loyers est fulgurante, voire catastrophique. À Montréal, par exemple, les ménages avec moins de 17 308 \$ de revenus, catégorie dont plusieurs âgés font partie, qui habitent un deux chambres à coucher paient, en moyenne, de 97 %... 87 %, dis-je, de leurs revenus mensuels en loyer, en incluant les services. Ajoutons qu'il est de plus en plus difficile de se loger adéquatement dans des logements salubres, et ce, à moindre coût.

Ensuite, les situations d'éviction vécues par plusieurs âgés causent de graves souffrances psychiques qui, comme le précise l'article *Prise en compte de la souffrance psychique de la personne âgée : prévention, repérage, accompagnement,*

peuvent être un facteur aggravant chez les personnes ayant des pensées suicidaires. Autrement, il est fondamental de considérer les impacts négatifs d'un déracinement pour une personne âgée. Vivant souvent depuis plusieurs années au même endroit, ces citoyens ont des ancrages, comme la pharmacie, l'hôpital, le centre communautaire ou encore leur club FADOQ, qui leur permettent d'obtenir des services qui favorisent leur maintien à domicile. En déménageant, souvent ils se retrouvent isolés, en perte de services, de ressources et sur une liste d'attente, ce qui accélérera leur perte d'autonomie.

Par ailleurs, nous souhaitons souligner que le projet de loi n° 492 ajoute une surveillance et une protection nécessaires, puisque, malgré l'existence de la Commission des droits de la personne ou encore de la Régie du logement, souvent ces instances, surchargées, lourdes en bureaucratie et intimidantes, ne seront pas saisies par les locataires lésés. Il est déjà suffisant de devoir se relocaliser sans devoir vivre le stress d'un processus judiciaire trop lourd pour ces personnes vulnérables.

Le Réseau FADOQ tient à préciser que ce ne sont pas tous les propriétaires qui useront du droit d'éviction et que plusieurs, au contraire, opteront pour la protection de leurs locataires aînés et/ou handicapés. Nous tenions à reconnaître la différence qu'ils font dans leurs communautés. Quant à l'argument soutenant que la population aînée deviendra indésirable aux yeux des propriétaires, il est essentiel de rappeler que l'ont également été les populations ethniques, les familles avec enfants, les assistés sociaux, etc. C'est pourquoi les dispositions de la Charte des droits et libertés de la personne doivent être systématiquement appliquées et l'accès à la Commission des droits de la personne, facilité. La discrimination basée sur l'âge étant illégale, il serait incongru de ne pas renforcer la protection des locataires par peur qu'augmentent les infractions au plus haut texte du droit québécois. Il est essentiel de comprendre qu'il s'agit d'un illogisme indigne de la société dans laquelle nous vivons.

En conclusion, le Réseau FADOQ souhaite voir l'adoption du projet de loi n° 492, puisqu'il s'agit d'un frein à une forme d'abus difficile à cibler, et donc à contrer. Le projet de loi vient en soutien à une clientèle nécessaire qui doit faire l'objet d'un plan étatique. Ainsi, nous reconnaissons l'important pas entrepris aujourd'hui afin de garantir aux locataires aînés et vulnérables la possibilité de rester à domicile.

Rappelons qu'en 2012 le gouvernement du Québec avait entrepris la mise en oeuvre d'une politique du vieillissement, soit Vieillir et vivre ensemble — Chez soi, dans sa communauté, au Québec. Cette politique, bien que réalisable, n'a pas fait l'objet de concertation nationale pour son application. Ainsi, bien qu'il y soit stipulé que, «dans le contexte démographique actuel, assurer aux personnes aînées des milieux de vie sains, sécuritaires et abordables, dans leur communauté, sera un défi à relever au cours des prochaines années», nous sommes toujours aujourd'hui à tenter de trouver des solutions novatrices pour favoriser le maintien à domicile des aînés, d'assurer leur sécurité et de limiter leur appauvrissement. Le projet de loi n° 492 atteindrait par son adoption plusieurs de ses critères.

Ainsi, nous encourageons le gouvernement à prendre les mesures nécessaires pour réaliser les objectifs qu'il s'était lui-même fixés il y a trois ans. Il faut reconnaître l'important pas qui serait aujourd'hui entrepris afin de garantir aux locataires aînés et vulnérables la possibilité de rester à domicile. Merci beaucoup de votre attention.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup, M. Dupont. Nous allons maintenant commencer notre période d'échange ce matin avec Mme la députée de Gouin pour quatre minutes.

**Mme David (Gouin) :** Merci, M. le Président. Bonjour à tous mes collègues. Bonne journée. Très heureuse d'entendre ce mémoire et d'avoir lu le mémoire de la FADOQ.

Une question très brève pour commencer. Vous avez 425 000 membres. J'imagine que, parmi vos membres, il y a des locataires mais il y a aussi des propriétaires et, lorsque vous vous exprimez, vous vous exprimez au nom de l'ensemble de vos membres. Oui?

**M. Dupont (Maurice) :** Oui, oui, oui, tout à fait.

**Mme David (Gouin) :** O.K. Deuxièmement, vous avez comme moi, je pense, entendu plusieurs associations de propriétaires la semaine dernière venir nous dire que ce projet de loi allait leur causer toutes sortes de désagréments sur lesquels je ne m'étendrai pas parce que vous lez avez entendus aussi bien que moi.

Pourtant, dans votre mémoire, en page 4, vous dites : Au fond, si on s'entend tous, là, pour admettre l'importance du maintien à domicile, bien il faut qu'on soit tous partie prenante de cet objectif-là. Je ne veux pas vous mettre des mots dans la bouche, mais j'aimerais, donc, que vous m'expliquiez votre point de vue. Considérez-vous qu'il est raisonnable de demander aux propriétaires, dont plusieurs sont des gros propriétaires... Et je rappelle que les gros propriétaires possèdent à eux seuls près de la moitié du parc immobilier, au Québec, de logements locatifs. Considérez-vous qu'il est normal ou abusif de leur demander une sorte de contribution sociale à l'atteinte de cet objectif qu'est le maintien à domicile des personnes aînées?

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** En fait, pour répondre de répondre de façon toute simple, oui, parce que c'est l'affaire de la société en entier. Et on pourrait référer à un projet de loi qui a été accepté il y a quand même quelques années concernant... lorsqu'on brise un bail pour raisons de santé et tout ce qui entoure la pénalité de deux mois et que tous les services sont maintenant en annexe, on ne peut pas le charger quand c'est une résidence privée. Mais, en fait, un loyer, c'est deux mois. Là aussi, il y a eu des oppositions, mais je pense que, si... on a, pardon, une société vieillissante, qu'on veut s'en aller vers une qualité de vie adéquate, et je dis bien «adéquate», non pas «mieux que n'importe qui», je pense que c'est l'affaire de toute une société.

**Mme David (Gouin) :** ...reste combien de temps, M. le Président?

**Le Président (M. Auger) :** 1 min 45 s.

**Mme David (Gouin) :** Merci. Vous intervenez aussi, dans votre mémoire, sur la question de la discrimination, et on sent que vous n'avez pas aimé particulièrement d'entendre que la population aînée puisse devenir indésirable, à cause du projet de loi, aux yeux de certains propriétaires, hein, parce que vous dites dans votre mémoire que plusieurs «opteront pour la protection de leurs locataires aînés et/ou handicapés».

J'aimerais vous entendre davantage sur cette question de discrimination. La craignez-vous réellement? Craignez-vous que des propriétaires refusent de louer à des personnes qui vont, mettons, bientôt atteindre l'âge de 65 ans ou qui ont déjà 65 ans, craignant la perte de valeur de leur immeuble, craignant de ne pas pouvoir le revendre facilement, craignant de ne pas pouvoir évincer facilement un locataire?

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

• (10 h 50) •

**M. Prud'homme (Danis) :** Écoutez, est-ce qu'on la craint davantage? J'oserais dire non, puis je vous explique. C'est qu'au niveau de l'âgisme, dans notre société, le vieillissement est vu de façon négative, bien souvent, donc, on le voit chez les travailleurs d'expérience, on le voit chez les aînés, par exemple, dans des logements, on le voit face à de l'intergénération où on montre des modèles, on encourage une génération à aller contre l'autre : il y en a une qui n'a pas de cœur au ventre; l'autre, ils sont vieux puis ils sont malades. Si on s'en va dans ce domaine-là, on s'en va dans une jungle, et je pense en tout cas que notre société n'est pas encore rendue là. Malgré le fait qu'on a quand même de l'âgisme, ce qu'il est important de mentionner à ce niveau-là, c'est que les aînés d'aujourd'hui ont été les bâtisseurs qui ont amené ce qu'on a.

Est-ce qu'on est rendus, comme humains, à ce que, quand une ressource est, à nos yeux, là... parce qu'elle ne l'est pas, là — on peut parler là-dessus longtemps — moins performante, on la jette et on la tasse dans un coin? Non. Si c'est ça, on a une mauvaise société, parce qu'un aîné est toujours productif comme proche aidant — on rappellera les chiffres, puis je ne veux pas le faire — comme bénévole — le Réseau FADOQ n'existerait pas si on n'avait pas nos 15 000 bénévoles — et je pourrais continuer là-dessus, m'allonger longtemps. Alors, si on pense qu'ils sont non performants puis il faut les isoler parce que ce n'est plus une ressource valable, bien on fait le mauvais chemin, puis je pense qu'on devrait envoyer ces gens-là sur Mars.

**Le Président (M. Auger) :** Merci, M. Prud'homme. Merci, Mme la députée de Gouin. C'est tout le temps que nous avons. Donc, nous allons poursuivre avec M. le ministre pour une période de 12 min 15 s.

**M. Moreau :** Oui. Merci, M. le Président. Bonjour à vous. Merci de nous accueillir dans votre commission encore une fois. Je veux saluer la députée de Gouin, le député de Borduas, la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, le député de Saint-François, mes deux adjoints parlementaires responsables de l'habitation et des affaires municipales, le député de Chapleau et le député de Vimont, de même que la présidente de la régie... voyons, du logement du Québec.

Merci, M. Dupont, de la présentation que vous avez faite. Je souhaite la bienvenue à M. Prud'homme et à Mme Bouchard également. Je vous dirai ceci : Vous avez parlé, dans vos propos, en réponse à une question de la députée de Gouin, de la jungle dans laquelle les législateurs pourraient être appelés à travailler.

Je vous dirai que, depuis le début de ce dossier-là, ce qui apparaît évident, c'est que la bonne intention qui se loge derrière le projet de loi que nous étudions aujourd'hui et pour lequel vous apportez un éclairage est partagée par tous. L'idée de venir en aide à des personnes vulnérables en raison de l'âge ou vulnérables en raison d'un handicap, je pense que la députée de Gouin en convient elle-même, ça appartient à tous les élus de l'Assemblée nationale. Mais souvent, on le voit, le diable est dans les détails. Et, je ne sais pas si vous avez suivi nos travaux, la semaine dernière, il y a une dame qui s'est présentée ici avec la CORPIQ, la corporation des propriétaires d'immeubles du Québec, Mme Biron, qui vient... et moi, j'ai trouvé ça extrêmement important, qui vient humaniser ce que l'on décrit comme un concept : le propriétaire. Et Mme Biron, c'est une personne qui est propriétaire d'un immeuble dans le Vieux-Longueuil, si ma mémoire est bonne, et dont la fille habite à Montréal, puis sa fille a aussi un duplex, puis elle souhaite, un jour, pouvoir se relocaliser chez sa fille puis elle dit : Bien, je suis un peu inquiète de voir que le maintien dans les lieux, si ma fille, par exemple, hébergeait quelqu'un qui peut bénéficier de la protection prévue par le projet de loi, fasse en sorte que je ne pourrai jamais aller vivre avec elle, alors que, pour moi, l'immeuble que j'ai aujourd'hui, c'est une sécurité financière, mais la présence de ma fille à proximité de mon logement, lorsque je serai plus vieille, c'est une sécurité personnelle. C'est ça qu'elle nous dit, essentiellement.

Et donc on peut à la fois avoir une intention très louable de protéger les personnes âgées qui sont des locataires, mais il faut aussi penser à l'autre côté de la médaille, parce que, comme législateur, je le disais, lorsque le projet de loi est adopté, il est comme une bouteille à la mer, il n'appartient plus à personne, les gens sont libres de l'utiliser comme ils le souhaitent. Et, je vous le dis en toute amitié — ne prenez pas ça comme un reproche — j'analyse votre mémoire comme étant un peu strictement basé sous l'angle du locataire. Mais qu'en est-il du propriétaire qui est aussi membre de la FADOQ, qui a 50 ans et plus puis qui se voit dans une situation de vulnérabilité?

La semaine dernière, on ne l'a pas abordé, parce que je pense que le propos ne le justifiait pas, on était avec des propriétaires qui venaient s'opposer assez clairement au projet de loi, mais l'article 48 de la Charte des droits et libertés vient parler de la protection de la personne âgée, quel que soit son statut. Elle est en situation de vulnérabilité autant quand

elle est propriétaire que quand elle est locataire. Et, quand vous dites que vous appuyez sans réserve le projet de loi s'il était adopté tel qu'il est là, bien ça veut dire qu'une personne âgée en état de vulnérabilité qui est propriétaire devrait faire les démarches pour une autre personne peut-être moins âgée qu'elle pour lui trouver à sa place un lieu pour habiter advenant une reprise de logement.

Moi, j'aimerais vous entendre sur cette nuance-là, parce que notre travail à nous, c'est de rechercher l'équilibre et de voir où est l'équilibre dans la proposition que vous nous faites si ce projet de loi là était adopté tel qu'il est déposé.

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** Oui. En fait, plusieurs choses. Je pense que le projet de loi, et on le dit dans notre mémoire, vient un peu niveler les outils possibles pour les gens les plus vulnérables. Et, quand on parle au niveau des aînés, quand on parle que ça peut faire de l'âgisme, les gens ne voudront plus leur louer, il faut rappeler que c'est les aînés les plus vulnérables, ce n'est pas tous les aînés, dans un premier temps, et je pense que, comme dans certains autres projets de loi qu'on a faits pour les aînés, quand on touche les aînés aujourd'hui, ça touche les aînés de demain, et de deux, et, quand on parle d'intergénération, au niveau de la société, il y a différentes choses que tous et chacun, on doit mettre de l'avant pour s'assurer que la société marche. Ça, c'est la première chose.

Au niveau des revendications à l'intérieur du mémoire, quand on dit qu'on est pour et avec des petites précisions sur certaines choses... Je l'ai dit tout à l'heure, je pense que la majorité des gens ont à mettre du leur pour qu'une société fonctionne. On est rendus dans une société qui vieillit. Vous avez parlé de la Charte des droits et libertés, qui garantit à tout le monde... Bien, moi, je vous dirais que je siége sur le comité de l'ONU sur le comité du vieillissement et ce n'est pas le cas. À preuve, l'année prochaine, on commence à dresser une convention internationale pour les protections des droits des aînés parce que ça a été prouvé mondialement que la charte ne protège pas les aînés comme il faut, comme elle ne l'a pas fait pour les enfants, comme elle ne le fait pas pour les femmes. C'est pour ça qu'on a des conventions spécifiques. Alors, oui, quand un segment de la population... puis ce que je vais dire... je pèse mes mots, là, devient pesant — pour nous, il ne l'est pas, mais, pour bien des gens, il semble l'être, le vieillissement — bien, je pense que ces gens-là deviennent dans une vulnérabilité qu'ils... un, ils n'ont pas la capacité de se défendre, deux, ils n'iront pas se défendre. Donc, à ce moment-là, la situation de vulnérabilité fait qu'on a besoin de les protéger.

Donc, pour nous, je pense qu'au niveau des propriétaires — vous parliez de la dame — je ne connais pas des gens qui, au point d'aller dans des détails... Comme vous le dites, il y a du cas par cas qui pourrait être fait. Comme dans tous les projets de loi qu'on fait, il va y avoir des exceptions et du cas par cas. Mais, majoritairement parlant, au niveau des aînés qui sont vulnérables, c'est eux qu'on doit protéger aujourd'hui.

**M. Moreau :** Mais il n'y a rien qui nous dit...

**Une voix :** M. le ministre.

**M. Moreau :** Merci. Il n'y a rien qui nous dit qu'il y a une majorité ou une minorité de personnes âgées vulnérables qui sont en situation de location ou de propriété. Il y en a beaucoup, des personnes âgées qui sont des propriétaires.

Alors, la question que je vous pose plus directement : Où dans le projet de loi actuel voyez-vous l'équilibre qui les protégerait, eux, conformément à ce que prévoit l'article 48 de la charte, s'ils sont propriétaires et qu'ils doivent se retrouver dans une situation où, par exemple, ils répondent aux deux critères de la loi mais ils sont propriétaires au lieu d'être locataires? Alors, qu'est-ce qu'on fait? On dit : Bien, écoutez, prenez votre grabat et marchez et allez trouver un logement à quelqu'un d'autre, puis vous êtes protégés comme tout le monde? C'est cet aspect-là que je trouve un peu... Vous avez passé ça sous silence dans votre mémoire, et c'est cet aspect-là que je veux voir avec vous, parce que nous, on doit se préoccuper de ça aussi.

**Une voix :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** On s'entend que, quand on parle de vulnérabilité, c'est majoritairement les locataires. Quand vous avez parlé de pourcentage, je vous rappellerai que, les aînés de 65 ans et plus au Québec, un sur deux fait moins de 20 000 \$. Puis, on le voyait tout à l'heure dans les statistiques, leur revenu, au niveau du loyer, va gruger 60 %, 70 %, 80 %. Donc, si ça, ce n'est pas vulnérable, là... Donc, c'est eux qu'on veut protéger en premier. Au niveau de propriétaires, ceux qui sont vraiment vulnérables en ce moment, et on l'a vu, parce que dans le dernier budget il y a eu des modifications, c'est concernant qu'ils veulent garder leur domicile parce que les taxes foncières leur empêchent. Donc là, on joue sur un autre palier. Ce n'est pas les locataires... qui va leur empêcher, c'est souvent les taxes foncières.

Donc, il y a des détails à jouer dessus, et, je suis d'accord, tout projet de loi, je pense qu'il y a certaines exceptions qu'il faut analyser comme il faut, mais, en bout de ligne, c'est les plus démunis et les plus vulnérables et présentement c'est les locataires.

• (11 heures) •

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre ou M. le député de Vimont?

**M. Moreau :** M. le député de Vimont.

**Le Président (M. Auger) :** En vous rappelant que vous avez encore 3 min 30 s à votre disposition.

**M. Rousselle :** Madame, messieurs, bienvenue ici, merci d'être ici. J'écoutais les échanges que vous avez eus avec mes collègues et le ministre. On sait qu'actuellement, dans les petites propriétés, triplex, quadruplex, des fois, malheureusement, puis c'est ça, je pense, qu'on veut peut-être le regarder, c'est qu'il y en a, malheureusement, qui achètent ça puis qui en font des condos, et je pense que ça, c'est vraiment des gens qui veulent faire de l'argent, et, malheureusement, c'est là qu'ils évincent des gens âgés, démunis, même juste des gens âgés qui sont en problème. Et on est ici justement pour essayer de régler, de voir est-ce qu'on fait des nouvelles lois pour essayer de régler des problèmes, mais il ne faut pas en créer d'autres. C'est pour ça qu'on pose bien des questions.

Puis je reviens avec l'intergénération, que vous avez parlé. Vous en avez parlé aussi avec le ministre. C'est que vous, au niveau... vous avez parlé comme quoi aussi que vous représentez des personnes de 50 ans et plus, donc, dont... je suis là-dedans, on en est une couple ici qu'on est là-dedans, mais dans le sens que : Est-ce que vous avez fait une consultation auprès de vos membres sur ce sujet-là, ceux qui sont propriétaires, ceux qui sont locataires, pour pouvoir bien les représenter?

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** En fait, on a fait trois sondages réalisés par une firme externe spécialisée là-dedans dans la dernière année : une auprès du grand public, une auprès de nos membres dirigeants et une auprès de notre membership «at large», comme on dit, les 400 000 membres. Ce qui ressort, lorsque le logement... en fait, les trois choses qui reviennent : santé, revenu, logement. Et, si on creuse plus loin, au niveau du logement, ceux qui ont amené de l'avant des problèmes, c'est au niveau des locataires, ceux qu'on parle aujourd'hui, et au niveau des propriétaires qui doivent vendre leur maison ou leur duplex, triplex dans certains cas parce qu'ils ne sont pas capables de payer les taxes foncières, pas à cause des locataires. Donc, c'est vraiment ce qui est ressorti le plus. Les gens n'ont pas ressorti d'autres problématiques face à ce qu'on disait, semblaient dire, les propriétaires, qu'est-ce qu'il en est d'eux qui pourraient être en problème.

**Le Président (M. Auger) :** M. le député de Vimont.

**M. Rousselle :** Merci. Juste pour revenir avec la discussion que vous avez eue avec le ministre. C'est qu'on essaie d'avoir un équilibre quelque part, et les gens qui... comme vous parlez d'intergénérationnel, à un moment donné, les gens qui veulent convertir, un exemple, leur triplex... pensez-vous que ce projet de loi pourrait nuire aux enfants qui ont un quadruplex pour amener leurs parents, ou vice versa? Avez-vous pensé à ce côté-là? Tu sais, on parle d'intergénérationnel, là, on essaie de rapprocher nos parents ou de les aider dû au fait qu'il y en a qui ont des revenus moindres.

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** En fait, non, ça ne nuira pas, ça va être un... comme on dit, une variable à considérer au niveau de... Vous savez, quand on a... puis on le voit de plus en plus, quand il y a des aînés qui sont dans un logement depuis 30, 40 ans, demain matin, ils ne seront pas capables de se reloger au même endroit, puis je pense que dans le mémoire on en faisait bien état. Quand vous délogez quelqu'un, vous ne le délogez pas seulement d'un appartement, là, vous le délogez de sa vie au complet, et ça, ça commence un cercle d'enfer au niveau de sa vie qui peut mener jusqu'à la mort éventuellement. Et on le voit, malheureusement, dans certains cas.

Donc, le but n'est pas de nuire aux gens quand on veut convertir quelque chose en condo, mais c'est tout simplement de ne pas le faire de façon... sans considérer ce qui se passe aux gens qui... veux veux pas, les locataires les ont fait vivre, là, quand ils ont un appartement, là, on s'entend.

**Le Président (M. Auger) :** C'est tout le temps que nous avons pour ce bloc. Nous allons poursuivre avec Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, porte-parole de l'opposition officielle, pour une période de 7 min 15 s.

**Mme Poirier :** Merci, M. le Président. Bonjour. Ça fait plaisir de vous revoir. Il y a eu des propositions de faites la semaine passée par les propriétaires en disant que les locataires qui sont évincés pourraient être priorisés, par exemple, au niveau des offices municipaux, dans les HLM pour personnes âgées, pourraient bénéficier des suppléments au loyer. J'aimerais vous entendre là-dessus.

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, en fait, dans bien des cas, si on parle des gens les plus vulnérables, ils ont probablement déjà les subventions au niveau du loyer, dans un certain cas. Si on parle au niveau des HLM et des habitations à loyer modique, des choses comme ça, il n'y en a déjà pas assez pour combler le besoin qu'on a actuellement en société, alors, si on les met sur une liste d'attente, entre-temps on les met où? Un sac de couchage dans le parc? Il ne faut pas penser que ça va se faire comme ça. On voit, le 1er juillet, quand il y a le déménagement, il y a des gens qui ne s'en trouvent même pas, de logement. Donc, ils ont de la difficulté. Il y a déjà des listes pour cette période-là. Il faut faire attention. Je pense que les mesures qu'on parle ici, c'est des mesures additionnelles pour protéger des gens vulnérables.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** Merci. Selon vous, parce qu'on a eu des données de la part de la régie, qui évaluait à à peu près une quarantaine de demandes à la régie... On sait très bien que la majorité ne vont pas à la régie. Avez-vous une évaluation quelconque du nombre de personnes touchées par année qui, de 65 ans et plus, sont évincées et qui sont dans la catégorie, là, des personnes vulnérables en termes de revenu qui est un revenu... on n'est pas à 17 000 \$, on est à 27 000 \$? Donc, dans cette catégorie-là, selon vous, on parle de 100 cas, 500 cas, on parle de combien de personnes à peu près? Parce que, ça, on n'a pas de donnée là-dessus.

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** Je ne peux pas vous donner de données parce que je n'ai rien d'officiel. Ce que je peux dire, c'est, les téléphones qu'on reçoit, les courriels de la famille, parce que ces gens-là souvent ne vont pas avoir de courriel... Ce qui va en augmentant, c'est ce qui touche au niveau du logement pour toutes sortes de raisons, et là on ne fait pas de statistique vraiment précise là-dessus. Mais, dans la dernière année, c'est vraiment des choses... en fait, dans les dernières années, ça fait au moins trois ans qu'on a vu un... grandissant au niveau soit des taxes foncières soit au niveau du prix des loyers, et c'est pour ça, quand on le reflète ici... Vous demandiez : Les personnes vulnérables. Je l'ai dit tantôt, un aîné sur deux de 65 ans fait moins de 20 000\$. En théorie, aussitôt qu'il y en a un là-dedans et qu'il est évincé, il est vulnérable.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** Mais on s'entend que, le projet de loi, c'est 27 000 \$, là, alors je veux juste qu'on resitue les données. Vous, dans votre mémoire, vous parlez de 17 000 \$, mais la mesure qui a été utilisée dans le projet de loi, c'est 27 000 \$, donc ça fait monter le nombre de personnes éligibles, je dirais, à la mesure, on s'entend.

La notion de discrimination est une notion sur laquelle on parle beaucoup. Certains ont même mentionné que ça pourrait amener des propriétaires à prendre la décision avant 65 ans, donc, ou de ne pas louer, tout simplement, à une personne qui s'en va vers ses soixante... Mettons, une personne à 60 ans. Ça pourrait mettre un frein à la disponibilité, dans le fond, ou à la ferveur d'un propriétaire à louer à une personne âgée, mais aussi à faire en sorte que, la personne qui s'en va vers 65 ans, on va prendre la disposition avant pour ne pas tomber dans la loi. Qu'est-ce que vous pensez de ça?

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, je pense que c'est un peu une vision à court terme, parce qu'un jour on pourrait dire : On ne louera pas aux 20 ans parce qu'ils vont avoir 65 ans un jour. Je fais des farces à peine, là, dans le sens qu'on va prendre l'argent de la personne tant qu'elle peut nous payer, puis, la journée qu'il y a des conditions de responsabilité sociale — on s'entend, là, ce n'est pas une jungle qu'on a comme société, là — bien là on commence à dire : Bien, eux, on ne les veut plus parce qu'il y a une responsabilité maintenant sociale. Pour nous, ça, c'est un problème, parce qu'on devrait avoir une responsabilité sociale la minute qu'on est adulte puis qu'on rentre dans une société. Donc, ce n'est pas parce qu'on a telle ou telle condition qu'on ne devrait plus être responsable socialement. Non. Pour moi, c'est non, madame.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** Je vous pose une autre question en lien avec l'ensemble du projet de loi. Le député de Vimont vient de le mentionner, il y a aussi, particulièrement à Montréal, une situation qui s'appelle la reprise en lien avec la construction ou la transformation en condos indivis. Dans vos statistiques, est-ce que c'est quelque chose que vous entendez?

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, oui. En fait, je dirais, c'est plutôt quelque chose qui... Dans des régions métropolitaines où il y a beaucoup de développement, bien c'est des choses qu'on va entendre plus, oui.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée, deux minutes.

**Mme Poirier :** J'aimerais ça peut-être qu'on revienne à la notion de logement comparable en tant que tel, pour vous. Vous faites mention, entre autres, de... sur la dimension de la MRC, et on a eu des cas, la semaine passée, qui nous ont parlé justement de : La MRC, ce n'est pas assez grand, la MRC, c'est trop grand. Vous, vous dites de resserrer le kilométrage de relocalisation quant aux MRC. J'aimerais ça que vous alliez un petit peu plus loin puis nous donniez des exemples, parce que, la semaine passée, on a entendu le contraire. Alors, on voudrait juste comprendre.

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

• (11 h 10) •

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, écoutez, si on parle de plus vulnérables, il faut se mettre dans le contexte, c'est des gens qui ont moins de revenus, c'est des gens qui n'ont souvent pas de transport, donc, ils doivent avoir un transport en commun, ils n'ont pas d'argent pour se payer du taxi, là, on s'entend.

Donc, si, dans certains cas où c'est beaucoup trop vaste, le territoire, on ne resserre pas, bien vous allez faire l'équivalent au niveau de l'isoler parce qu'on va le sortir d'une communauté qu'il n'aura plus accès à cause qu'il n'a pas

de transport, vous allez le sortir d'une communauté où il n'a plus ses activités parce qu'il n'a pas de transport, vous allez le sortir d'une communauté parce que la famille, bien, on sait que, si on est à une distance relativement proche, c'est plus facile à aller visiter, donc moins de visite, donc vous allez commencer l'isolement, qu'on appelle, face à tous ses services et ses ressources. Donc, c'est pour ça que, dans certains cas, oui, je pense qu'il faut prendre une attention particulière au niveau du périmètre auquel on agrandit. Et, on s'entend, l'idéal, ce serait le building à côté, là, hein, on comprend tous ça, là, mais je pense qu'il y a un peu de logique à mettre au niveau de... Quand on va appliquer la loi en tant que telle...

**Le Président (M. Auger) :** En terminant.

**M. Prud'homme (Danis) :** ...c'est surtout de dire : Le plus près possible de son environnement.

**Le Président (M. Auger) :** Cinq secondes.

**Mme Poirier :** Je fais juste vous lancer une idée : Finalement, est-ce qu'on ne devrait pas interdire complètement la reprise de logement aux personnes de 65 ans et plus?

**Le Président (M. Auger) :** Rapidement, M. Prud'homme, vite, vite, vite.

**M. Prud'homme (Danis) :** Je ne pourrais pas répondre actuellement directement à ça, mais ce que je pourrais vous dire, c'est : Il faut, comme on l'a fait dans le cas de la résiliation du bail... Je pense qu'il faut éviter de créer des conflits intergénérationnels, il faut éviter de stigmatiser une certaine population. Donc, il faut analyser ça de fond en comble, là.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. Nous allons poursuivre avec M. le député de Borduas, porte-parole de la deuxième opposition, pour une période de cinq minutes.

**M. Jolin-Barrette :** Merci, M. le Président. Madame, messieurs, bonjour. Merci pour votre contribution aux travaux de la commission.

D'entrée de jeu, j'aimerais vous entendre, vous en avez parlé un petit peu tout à l'heure, au niveau de la discrimination, au niveau de l'accessibilité au système de justice, notamment à la Commission des droits de la personne, et, bon, à la Régie du logement la lourdeur, dans votre mémoire, aux pages 8 et 9, on en traite. La question que je souhaite vous poser, c'est... Actuellement, dans le Code civil du Québec, aux articles 1960 et suivants, il y a déjà des protections en matière d'éviction et de reprise du logement qui sont présentes, il y a déjà des droits qui sont conférés à la fois aux locataires aînés, aux locataires qui sont non aînés ou qui souffrent ou non d'un handicap, tout ça.

Ce qu'on souhaite faire avec l'article qui est proposé par ma collègue, c'est de rajouter un droit aux locataires aînés. L'objectif est louable. Par contre, je me dis : Dans le pratico-pratique, est-ce que les locataires aînés, supposons, qui subiraient une éviction ou une reprise de leur logement contraire à l'article 1967.1 qui est proposé vont véritablement en bénéficier? Parce que vous dites : Bon, bien, une des problématiques qu'on a actuellement, c'est pas d'accessibilité au système de justice ou c'est trop complexe pour les gens qui sont aînés. Donc, comment est-ce qu'on peut réconcilier tout ça dans l'éventualité où on adopterait le projet de loi tel qu'il est ou d'une façon amendée de façon à ce que, si on confère des droits supplémentaires aux locataires aînés, bien, ils puissent pouvoir les exercer?

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** Bien, je pense que, si on va de l'avant — et je pense qu'on devrait y aller de l'avant — avec ça, au niveau de l'application... et, je veux dire, on peut faire toutes les lois qu'on veut, si on n'est pas sérieux dans l'application, ça ne donnera rien. Donc, dans le cas de la résiliation de bail, je pense qu'il y a eu du sérieux de mis là, et, malgré le fait... oui, il peut y avoir des... malheureusement, quelques différents cas qui sont échappés, mais, je pense, c'est plus facile lorsqu'il y a un oeil de mis sur, par exemple, le projet de loi qu'on a là avec des critères qui sont différents, avec un processus qui devrait être aussi simplifié à ce niveau-là. Bien, il y aura toujours des cas qui vont passer entre les chaises, comme on dit, mais je pense qu'il va y en avoir moins, et le fait d'en avoir, en fait, moins ou pratiquement pas, c'est déjà, pour nous, gagnant de le faire comme ça.

Quand vous parliez du processus lourd... bien, oui, malheureusement, c'est lourd pour un aîné, le processus, dans certains cas, surtout parce qu'on parle d'aînés vulnérables, là, on s'entend. Donc, surtout dans ce cas-là, c'est encore plus lourd. Et je vous donnerais simplement quelques formulaires à remplir pour différentes choses qu'on fait des tests, nous, avec les différents formulaires des gouvernements, qui sont loin d'être ce qu'on a besoin de faire à la Régie des rentes, là... à la Régie des rentes... à la Régie du loyer, pardon, et c'est très compliqué déjà. Donc, il faut chercher à simplifier pour mieux protéger. On va le dire comme ça.

**Le Président (M. Auger) :** M. le député de Borduas.

**M. Jolin-Barrette :** Oui. Sur la question de l'âge, dans le projet de loi, c'est proposé 65 ans. Je crois que, pour être membre de votre organisation, c'est 50 ans. Puis, considérant que les gens sont actifs plus longtemps — puis c'est sûr que, bon, dans le projet de loi, on parle de la clientèle qui ont un handicap, supposons qu'on l'exclut, mais on se fonde sur l'âge — est-ce que vous seriez ouverts à une modification pour que l'âge soit plus avancé?

**Le Président (M. Auger) :** M. Prud'homme.

**M. Prud'homme (Danis) :** En fait, je pense qu'il faut regarder plusieurs choses à ce niveau-là. Aujourd'hui, on a 65 ans au niveau de la retraite, l'âge magique semble être 65. Si on veut repenser comme le gouvernement fédéral a fait avec la pension, graduellement l'amener à 67 ans, bien il ne faut pas juste le faire, il faut que les bottines suivent les babines, en ce sens qu'il faut mettre les outils et les ressources nécessaires, un peu la même chose que vous dites là. C'est que, si on dit que les gens sont plus actifs plus longtemps, oui, mais tout à l'heure je mentionnais l'âgisme au niveau des travailleurs d'expérience. Donc, si les gens ne sont pas capables de continuer à travailler parce que l'employeur n'en veut pas, puis là il n'a plus de loyer puis il n'est pas protégé, il faut qu'il en trouve un, on rentre dans le même cercle d'enfer que je parlais tout à l'heure.

Donc, je pense que, si on est une société sérieuse, et je pense qu'on l'est encore, bien, il faut mettre de l'avant les choses pour protéger les plus démunis. Et, quand on regarde au niveau de l'âge, bien, avant de commencer à bouger l'âge, il faudrait peut-être commencer à adapter les structures. Au niveau de la CSST, un travailleur passé 65 ans est moins protégé. Au niveau des assurances groupe, il ne l'est plus, dans certains cas, mais on veut qu'il travaille pareil. Une dichotomie assez effrayante quand on regarde ça du point de vue objectif. Si on veut faire des choses et changer l'âge, bien mettons-nous-y puis faisons ce qu'il faut pour changer tout ce qu'il y a autour de ça, pas juste une chose parce que ça fait l'affaire de quelqu'un.

**Le Président (M. Auger) :** Merci. M. le député de Borduas, 25 secondes.

**M. Jolin-Barrette :** Bien, je vais en profiter pour vous remercier pour votre contribution d'aujourd'hui. Merci.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. Ce qui met fin à notre période d'échange. En vous remerciant, M. Dupont, M. Prud'homme et Mme Bouchard.

Je suspends les travaux quelques instants pour permettre au prochain groupe de prendre place.

*(Suspension de la séance à 11 h 16)*

*(Reprise à 11 h 18)*

**Le Président (M. Auger) :** Nous reprenons nos travaux en souhaitant la bienvenue aux représentants de l'Association des retraitées et retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé et, par la suite, nous allons débiter la période d'échange avec les représentants des différents partis. Donc, je vous invite, dans un premier temps, à vous présenter et, par la suite, procéder à votre présentation.

#### **AREQ (CSQ), Association des retraitées et retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec**

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Alors, merci de nous accueillir à cette commission. Permettez-moi d'abord de me présenter, je suis Pierre-Paul Côté, président de l'AREQ; à ma gauche... c'est-à-dire, à ma droite, Claire Bélanger, qui est la deuxième vice-présidente de l'AREQ, et Mme Ginette Plamondon, qui est conseillère au dossier de l'action sociopolitique et de la condition des femmes.

L'AREQ, c'est l'association des retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec. Elle représente plus de 57 000 membres dont la moyenne d'âge est de 68 ans. Plus des deux tiers de nos membres sont des femmes. L'AREQ est présente partout sur le territoire québécois. Elle regroupe, sur une base volontaire, des personnes retraitées de la Centrale des syndicats du Québec et de ses syndicats affiliés. Au sein de l'AREQ, on compte 10 régions regroupant 88 secteurs qui se sont dotés de nombreux comités de travail touchant une multitude de sujets, tels les soins de santé, l'hébergement des personnes âgées, l'âgisme, le pouvoir d'achat des personnes âgées et l'environnement.

• (11 h 20) •

D'entrée de jeu, nous tenons à exprimer notre satisfaction suite au dépôt du projet de loi n° 492, déposé par Mme la députée de Gouin. Contraindre une personne âgée à la santé défaillante à quitter un logement, un quartier, une communauté où elle vit depuis de nombreuses années équivaut trop souvent à un déracinement. Les impacts de ce déracinement peuvent se révéler catastrophiques sur le plan de l'autonomie des personnes.

On entend régulièrement que la société québécoise connaît un vieillissement de sa population. Nous ne croyons pas qu'il s'agisse d'un phénomène qui entraînera des conséquences dramatiques. Il n'en demeure pas moins que certaines personnes âgées vulnérables doivent être protégées des conséquences néfastes liées à la spéculation immobilière, particulièrement importante dans certains milieux. Le vieillissement de la population interpelle particulièrement les femmes en raison de leur longévité. Or, si les femmes âgées vivent plus longtemps que les hommes, elles devront composer avec d'importants problèmes de santé pendant plusieurs années. Cette réalité se doit d'être prise en considération pour évaluer l'impact potentiel du projet de loi n° 492. En outre, les femmes âgées doivent réussir à satisfaire leurs besoins avec de faibles revenus. Dans ces circonstances, le fait de pouvoir demeurer dans un logement à coût modeste revêt une importance majeure pour nombre d'entre elles.

Or, une vaste majorité des aînés, hommes et femmes, espèrent pouvoir demeurer dans leur domicile, quel qu'il soit, aussi longtemps que leur santé et leurs revenus leur permettront.

C'est dans cette perspective que le gouvernement québécois a adopté en 2003 la politique de soutien à domicile intitulée Chez soi : le premier choix. Sa vision est sans équivoque : « Dans le respect du choix des individus, le domicile sera toujours considéré comme la première option, au début de l'intervention ainsi qu'à toutes les étapes. » Puis, en 2012, le gouvernement adoptait la politique Vieillir et vivre ensemble — Chez soi, dans sa communauté, au Québec. Celle-ci réitère le fait que, pour les aînés, « demeurer chez eux, dans le même habitat ou dans leur communauté, constitue le premier choix ». Elle insiste sur diverses options qui peuvent être envisagées pour éviter qu'une personne aînée soit contrainte à quitter son domicile. Le projet de loi n° 492 s'inscrit dans cette perspective. Le gouvernement ne peut laisser le champ libre à des spéculateurs immobiliers qui font fi des besoins humains aux fins de leur enrichissement personnel.

L'AREQ encourage donc l'Assemblée nationale à adopter le projet de loi rapidement afin d'en assurer une mise en oeuvre diligente. Toutefois, nous croyons essentiel que des bonifications soient apportées.

Nos commentaires portent sur trois aspects distincts : la définition de la vulnérabilité, le lieu du logement équivalent et la continuité des soins et des services à domicile.

D'abord, la question de la vulnérabilité. Le projet de loi encadre la vulnérabilité des personnes aînées par le recours à deux variables importantes, dont la santé. Celle-ci est définie par la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale. Nous nous interrogeons sur la pertinence de vulnérabilité telle que son autonomie pourrait être gravement compromise. D'autre part, il nous apparaît que l'utilisation pour plusieurs personnes aînées, particulièrement celles du quatrième âge? Selon nous, de très nombreuses personnes aînées risquent de se retrouver dans une situation de grande vulnérabilité sans pour autant satisfaire aux critères de reconnaissance d'une personne handicapée. Pensons à une personne aînée atteinte de maladie chronique qui éprouve des difficultés à se déplacer et qui, de surcroît, doit recourir à un déambulateur à l'occasion. Elle ne pourra probablement pas être reconnue comme une personne handicapée, puisque sa difficulté à se mouvoir peut être réduite par l'utilisation d'une aide. De plus, le processus menant à la reconnaissance de l'état de personnes handicapées au sens de la loi peut s'avérer long, complexe et coûteux.

Dans l'état actuel du système de santé québécois, où il est de plus en plus difficile d'avoir accès à un médecin de famille, nous doutons qu'une personne aînée menacée d'éviction ou de reprise de logement puisse compléter toutes les étapes requises pour la reconnaissance d'un statut de personne handicapée dans un délai qui lui permettrait de contrecarrer la démarche d'éviction.

D'autres outils de l'autonomie existent déjà. Le Système de mesure de l'autonomie fonctionnelle, le SMAF, est largement reconnu et utilisé dans les divers services de santé. Ainsi, nous considérons que les personnes âgées de 80 ans et plus devraient automatiquement pouvoir se prévaloir de la protection offerte par le projet de loi. Toute personne appartenant au quatrième âge qui se verrait chassée du logement qu'elle habite depuis plusieurs années vivrait une situation de vulnérabilité telle que son autonomie pourrait être gravement compromise. D'autre part, il nous apparaît que l'utilisation d'un outil de mesure de l'autonomie tel que le SMAF permettrait une évaluation juste de la situation de chaque personne aînée menacée d'éviction ou de reprise de logement.

Parlons maintenant de la notion de logement équivalent. Nous sommes d'accord avec la notion de logement équivalent inscrite dans le projet de loi, par contre nous émettons de sérieuses réserves quant au lieu où ce logement de remplacement doit être situé. Il nous apparaît que les distances entre le logement d'origine et celui de remplacement que prévoit le projet de loi sont trop vastes. Le cas des municipalités de moins de 100 000 habitants nous semble le plus inapproprié. Pour saisir l'impact réel d'une telle disposition, il importe de prendre en considération que le territoire couvert par une MRC peut représenter plusieurs centaines de kilomètres. Prévoir qu'un logement équivalent doit être situé à l'intérieur d'une telle superficie ne permet en rien l'atteinte d'objectif du projet de loi. C'est pourquoi nous considérons que, dans le cas des municipalités de moins de 100 000 habitants, la distance maximale de relocalisation devrait être, au maximum, de sept kilomètres, soit les mêmes dispositions que pour les municipalités de 100 000 personnes et plus. Cette distance réduit les risques liés à un déménagement d'un aîné vulnérable en le maintenant le plus près possible de son milieu de vie, de ses liens familiaux et sociaux ainsi que des services à proximité qu'il fréquente depuis des années.

En ce qui concerne le fait de résider dans une grande ville, nous croyons que la ville de Québec devrait être considérée selon les mêmes paramètres que la ville de Montréal. De plus, plutôt que de référer à une distance, nous croyons que, dans ces villes, le logement équivalent devrait être situé dans le même quartier que le logement d'origine. Cette notion nous semble plus susceptible de permettre l'atteinte de l'objectif du projet de loi, soit le maintien dans le milieu d'origine.

Enfin, parlons de la continuité des soins et des services à domicile. Nous nous questionnons sur l'importance qui sera accordée à cette continuité des services dans les balises qui définiront le logement équivalent. Compte tenu, d'une part, de la réorganisation en cours du système de santé, de la difficulté à obtenir des soins de santé, de la rareté des soins à domicile et, d'autre part, de la grande vulnérabilité des personnes concernées par le projet de loi, nous déplorons qu'aucune attention ne soit portée au maintien des services à domicile dans le cas d'un déménagement. Un déménagement dans un logement trop éloigné du logement d'origine pourrait signifier un changement de centre intégré de santé et de services sociaux et, en conséquence, une modification dans l'offre de services à domicile.

Pour les aînés vulnérables, l'accès à des soins et à des services à domicile peut faire la différence entre pouvoir demeurer chez eux ou devoir être hébergé dans une ressource d'hébergement publique ou privée. Nous nous inquiétons du silence du projet de loi à ce sujet. Le projet de loi devrait être plus explicite sur cet enjeu. Par ailleurs, nos recherches ne nous ont pas permis de connaître la définition de logement équivalent qui répond aux besoins du locataire. De quoi est-il question précisément? Des balises seront-elles précisées dans le règlement qui accompagnera le projet de loi? Pour l'instant, aucune réponse n'est donnée à ces questions, ce qui nous interpelle sérieusement. Il nous est difficile de donner un chèque en blanc au législateur sur un aspect aussi central du projet de loi.

Enfin, nous désirons rappeler que les personnes âgées concernées par le projet de loi... des aînés qui ne connaissent pas bien leurs droits ni les ressources d'information. Des efforts importants devront être consentis pour diffuser l'information et prendre en compte les caractéristiques propres à la réalité des personnes vulnérables.

En conclusion...

**Le Président (M. Auger) :** Rapidement.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** ...l'AREQ appuie le projet de loi n° 492. Ce projet de loi apporte une protection nouvelle et importante aux droits des aînés, nous nous en réjouissons. Néanmoins, des bonifications importantes doivent cependant y être apportées pour que l'intention visée se traduise de manière concrète pour toutes les personnes âgées vulnérables sur l'ensemble du territoire québécois.

Fidèle à sa mission, l'AREQ demeurera vigilante en regard de la mise en oeuvre de ce projet de loi. Merci pour votre écoute.

**Le Président (M. Auger) :** Merci, M. Côté. Nous allons débiter la période d'échange avec Mme la députée de Gouin pour quatre minutes.

**Mme David (Gouin) :** Merci, M. le Président. Merci beaucoup pour ce mémoire qui... en fait, qui va plus loin que le projet de loi que j'ai déposé. Moi, j'en suis ravie, il n'y a aucun problème. Évidemment, ça va mériter quelques discussions avec la partie ministérielle, mais vous nous amenez des points qui sont extrêmement importants. Je mentionne, entre autres, le fait que vous soulignez que souvent les personnes âgées — et plus on avance en âge, plus c'est vrai — sont des femmes et, j'ajouterais, souvent des femmes seules et pauvres — et ça, je pense que c'est documenté — donc, c'est beaucoup d'elles qu'on parle, et vous indiquez que, très souvent, ces personnes-là, dont une majorité de femmes, vivent dans des loyers, oui, un peu en bas du prix du marché, mais c'est ce qu'elles sont capables de se payer, et donc il est évident que, dans ce contexte-là, une éviction, et pour toutes sortes d'autres raisons, représente une perte considérable pour ces personnes-là.

Mais vous amenez des questions, j'avoue, dont on avait déjà discuté avec le ministre dans la dernière année et qu'on n'avait pas retenues pour un certain nombre de raisons, puis vous, vous revenez. Par exemple, la notion du quatrième âge, on ne l'avait pas retenue tout simplement en se disant : Mais est-ce que ça existe ailleurs dans d'autres législations québécoises, est-ce qu'on aurait quelque chose sur lequel se baser? Jusqu'à présent, on n'en a pas trouvé.

Est-ce que vous, vous connaissez des exemples de législations ou de mesures ou de politiques prises par différents gouvernements du Québec qui toucheraient ce qu'on peut appeler le quatrième âge?

• (11 h 30) •

**Le Président (M. Auger) :** M. Côté.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Alors, non, on n'en a pas reçu, mais je pense que, comme société québécoise, c'est toujours important d'être capable d'innover. On innove dans bien des domaines, alors ce serait un bon élément d'innovation pour notre présent, quasiment, à nous autres, à l'âge qu'on a, et pour votre futur prochain, pour l'ensemble.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée de Gouin.

**Mme David (Gouin) :** Oui. C'est vrai que c'est un futur qui s'en vient, on n'a pas trop le choix.

Quelque chose de très intéressant aussi, c'est tout votre rappel que des personnes âgées ne seraient pas reconnues directement comme personnes handicapées en fonction de la loi assurant l'exercice des personnes handicapées, etc., mais par contre, par exemple... ont des maladies chroniques, là, c'est ce que vous soulevez, et vous dites : Bien, pourquoi ne pas, à ce moment-là, utiliser l'outil SMAF, hein, qu'on connaît, dont on avait déjà discuté effectivement aussi et qu'on croyait difficile d'utilisation?

Vous soutenez que, une personne sujette à une éviction, ça va lui prendre du temps avant de se faire reconnaître comme personne handicapée au sens de la loi. Je vous soumets que ça va être aussi compliqué pour elle que d'être évaluée avec l'outil SMAF à cause des difficultés de trouver des ressources dans notre système de santé et de services sociaux. Donc, je ne suis pas certaine qu'on résout le problème de cette difficulté en prenant un outil différent, mais, d'un autre côté, vous avez raison de souligner qu'il y a des personnes âgées en grande vulnérabilité, même si elles ne sont pas reconnues officiellement, là, comme personnes handicapées. Donc, effectivement, il faut trouver une solution. Je ne sais pas si c'est celle-là, la bonne, mais il faut en trouver une. Est-ce que c'est le quatrième âge? J'aimerais ça vous entendre là-dessus.

**Le Président (M. Auger) :** M. Côté, 30 secondes.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Sur la question de... là-dessus, nous autres, au niveau du SMAF, ce sont des personnels professionnels et techniques des CLSC qui ne coûtent rien à la personne âgée, tandis que, si elle prend le processus de handicapé, c'est à partir des médecins, et ça veut dire qu'il faut que tu aies des rendez-vous. Puis là, s'ils remplissent des formulaires... on le sait, qu'ils ont une facilité à peser sur le crayon, alors, à ce moment-là, les coûts deviennent exorbitants, puis, vu que c'est des personnes vulnérables, entre autres, financièrement, ils auraient de la difficulté à procéder dans cette idée-là. Et le SMAF nous avait été vanté aussi dans d'autres commissions parlementaires dans lesquelles on est venus.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. Donc, nous allons continuer avec M. le ministre pour 12 min 30 s.

**M. Moreau :** Oui. Merci, M. le Président. Alors, M. Côté, Mme Bélanger, Mme Plamondon, bienvenue à l'Assemblée nationale, merci de joindre votre voix à ceux qui souhaitent nous aider, j'imagine, à trouver les meilleures voies de passage.

Je vous dirais cependant ceci — et ne prenez pas ça mal : Mme la députée de Gouin vous a dit que nous avons discuté longuement des tenants et des aboutissants du projet de loi avant de le faire progresser dans la procédure, dans la machine législative et, même de façon exceptionnelle, de le rendre ici, en consultations, et parmi nos discussions, et je pense que ce n'est pas un secret, il y avait des éléments dont Mme la députée de Gouin a parlé, notamment le quatrième âge, et tout ça, qui se retrouvaient... puis d'ailleurs je dois même avouer candidement que j'avais une bonne ouverture à l'idée jusqu'à ce qu'on commence à regarder quelles sont les conséquences. Et la difficulté en législation, c'est toujours ça : ça part toujours d'une bonne idée, puis, après que la bonne idée est analysée, soupesée, qu'on regarde les conséquences sur les droits des autres aussi, on réalise parfois que ce qui au départ était nourri par une bonne intention a un effet pervers qui est incroyable.

La question des personnes âgées ou en état de très grande vulnérabilité, le danger immédiat que tout le monde nous soulève, les analystes soulèvent, c'est de dire : Vous allez les ghettoïser, vous allez faire en sorte que ces gens-là vont devenir indésirables, parce qu'il y a des gens qui, à tort ou à raison, et probablement plus à tort qu'à raison — il faut dire les choses telles qu'elles sont — vont dire : Moi, je ne veux pas de ce monde-là, et vous allez créer un problème plutôt que d'apporter une solution. Et, dans le travail que nous avons à faire comme législateurs, la chose la plus difficile en toutes circonstances, et celle que soit la loi que nous étudions, que ce soit celle-ci ou une autre, c'est de retrouver un équilibre où les droits des uns ne sont pas pris au détriment des droits des autres.

Tantôt, vous parliez d'innovation. On est une société innovante, mais il ne faut pas innover au détriment de quelqu'un. Et la base même de notre droit, au Québec, c'est le Code civil, c'est ce qui nous distingue de tout l'appareil législatif du reste du Canada, qui est basé sur le droit de propriété, c'est l'origine codifiée de notre droit civil, et là ce que vous êtes en train de dire, c'est que, dans une disposition qui vise à contrer la vulnérabilité d'une partie de la population, on efface le droit de propriété, et une personne vient prescrire sur le droit d'un autre. Je veux dire, ça va trop loin, honnêtement, là, je vous le dis.

Et la question que j'ai à vous posée, c'est : Où est-ce qu'il est, l'équilibre, dans votre mémoire? Je ne vous dis pas ça méchamment, je vous dis ça pour qu'on puisse partir la conversation. Il n'y a pas d'équilibre entre les droits des uns et les droits des autres, et le fait de rompre un équilibre crée un problème à ceux que vous voulez protéger, j'en suis profondément convaincu.

**Le Président (M. Auger) :** M. Côté.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Disons qu'au niveau de l'équilibre, actuellement, il semble juste sur un bord, là. Et, quand on nous parle de déséquilibre puis que peut-être que les personnes aînées ne seront pas prises pour... on ne leur accordera pas un logement par rapport à ça, le droit de propriété, il faut penser, là, que ce n'est pas des centaines de mille de personnes, là, qui sont impliquées là-dedans, là, on va parler des personnes vulnérables soit en santé soit au niveau des coûts, et il y a un équilibre qui peut se faire dans le sens... Premièrement, là, il ne devrait pas y avoir de discrimination par rapport à l'âge, puis, deuxièmement, quand on regarde les personnes qui vont être suscitées dans cette situation-là, peut-être qu'il y a des gens qui vont dire : Oui, je m'en vais, etc., mais il faudrait... en tout cas, pour moi, là, quand on a regardé ça puis on a... Il ne faut pas se le cacher, là, on a des membres qui sont propriétaires aussi, là, puis la majorité de nos membres ne le sont pas, et notre moyenne d'âge est quand même 68, 69 ans, beaucoup de femmes, et le parti qu'on a pris, c'est de défendre les personnes vulnérables. C'est ça, là, la base de notre thème. On l'a fait dans d'autres dossiers, là.

Quand on a parlé des dossiers de la... que ce soit l'assurance autonomie et que... qui ne s'est pas réalisée, dans la question du bail, deux, trois ans, des critères de certification, on a pris toujours parti pour les personnes les plus vulnérables. C'est dans cet esprit-là.

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre.

**M. Moreau :** Bien, M. Côté, ne prenez pas ça comme un reproche, mais je discute avec vous en vous disant : Je veux vous amener aussi à mettre un éclairage sur l'autre côté de la médaille. Dans votre association, vous avez des gens qui sont des propriétaires, puis ce n'est pas le statut de propriétaire ou de locataire dont on parle, vous vous basez sur le statut de personne vulnérable.

Or, l'article 48 de la charte dit : «Toute personne âgée — toute personne âgée, un homme, une femme, un propriétaire, un locataire — ou toute personne handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation — toute forme d'exploitation. Telle personne a aussi droit à la protection et à la sécurité [qui] doivent lui apporter sa famille [et] les personnes qui en tiennent lieu.» Je reprends l'exemple de Mme Biron, l'autre jour. Elle, elle veut la protection d'un des membres de sa famille, sa fille, puis elle dit : Bien, si vous adoptez ça comme ça, moi, vous venez de me couper du deuxième alinéa de l'article 48 de la charte, qui est un texte quasi constitutionnel, qui, suivant une disposition très intéressante — et je vous invite à aller lire ça — décision de la Cour d'appel, qui en discute, l'affaire Vallée contre Commission des droits de la personne, qui a été rendue en 2005, c'est une... il y a une dissidence importante du juge Hilton de la Cour d'appel, c'est la juge Thibault qui rend la décision au nom de la majorité puis qui vient dire : L'article 48, là, ça doit avoir une interprétation large et libérale parce que c'est un texte quasi constitutionnel.

Comment je peux à la fois concilier votre mémoire et la protection des droits de Mme Biron, qui, comme propriétaire, vient dire : Si vous adoptez ça tel quel, moi, je suis coupée de la protection que ma fille peut m'apporter pour mes vieux jours en convertissant son appartement comme une propriété ou une propriété bigénérationnelle?

• (11 h 40) •

**Le Président (M. Auger) :** M. Côté.

**Une voix :** Mme Bélanger.

**Le Président (M. Auger) :** Mme Bélanger.

**Mme Bélanger (Claire) :** Oui. Alors, pour vous répondre sur Mme Biron, parce que j'ai écouté la commission la semaine dernière... les commissions, c'est-à-dire, je dirais que Mme Biron, je suis d'accord, elle a 65 ans et plus, mais elle veut aller rester chez sa fille, mais c'est sa fille qui va faire le travail. Ce n'est pas Mme Biron qui va aller chercher un appartement, c'est sa fille, qui est beaucoup plus jeune, qui va avoir à relocaliser Mme Biron.

Sur ça, moi, je continuerais en disant qu'on est une société et dans la société il y a deux catégories, pour moi, qui sont vulnérables : les enfants et les personnes âgées. Les enfants appartiennent à la société... ils appartiennent aux parents, mais, bien sûr, à la société, puis c'est notre futur, c'est la société de demain, et les personnes âgées étaient la société d'hier, et il faut en avoir une certaine reconnaissance. Alors, pour moi, quand je dis que c'est très dangereux pour les personnes, etc., il faut être capables de voir ce que ces personnes-là ont apporté à la société, et vous faites partie de la société, et je fais partie de la société.

**M. Moreau :** Mais, avec respect, madame, vous disposez du cas de Mme Biron un peu facilement. Sa fille va devoir faire les démarches. Ce n'est pas ça, le problème. Le problème, c'est que, si la fille de Mme Biron loge une personne qui répond aux critères de l'article introduit par le projet de loi, elle ne pourra pas rencontrer ou obtenir la protection, Mme Biron, de l'article 48, puisque sa fille ne pourra pas reprendre le logement pour un membre de sa famille. C'est ça, le problème.

Le problème est un problème d'équilibre. Mme Biron, elle, elle habite à Longueuil — elle va être tannée de faire entendre parler d'elle — mais elle habite à Longueuil puis elle dit : Moi, là, ça, ce que j'ai à Longueuil, pour moi, c'est mon fonds de pension, c'est mes revenus pour ma vieillesse, ma sécurité pour ma vieillesse — ça, ce n'est pas un problème. Ma fille a un immeuble à logements à Montréal — je pense, qui est dans l'est de Montréal — et elle dit : Bien, moi, quand je vais vieillir, je vais vouloir aller là, mais, vu que ma fille a un locataire qui pourrait, par exemple, répondre aux critères de l'article que l'on voudrait introduire par le projet de loi qu'on analyse aujourd'hui, elle aurait la protection qui empêcherait sa fille de faire la reprise au bénéfice de sa mère.

**Une voix :** ...

**M. Moreau :** Bien, oui, c'est ça qu'elle nous dit, hein, elle dit : Si moi, là, j'ai... ma fille, dans le logement, elle a quelqu'un qui répond aux critères du projet de loi qui est sur la table à l'heure actuelle et que ce projet de loi est une loi, je ne pourrai pas loger ma mère, ce qui serait un droit de reprise à l'heure actuelle dans l'état du droit. Alors, je vous dis : Ça, c'est incompatible avec l'article 48 de la charte, qui fait qu'elle a droit à la protection de sa famille. Vous établissez cet équilibre-là comment?

**Le Président (M. Auger) :** Donc, vous semblez soulever un débat, M. le ministre. Mme Bélanger.

**Mme Bélanger (Claire) :** Oui. Alors...

**Une voix :** ...

**Mme Bélanger (Claire) :** Mais je ne sais pas si on a compris de la même façon le projet de loi. Moi, le projet de loi, la façon dont je l'ai compris, c'est que le propriétaire, s'il voulait prendre possession, devait trouver un logement pour l'autre personne. Alors, ça va être la fille de Mme Biron qui va avoir ce travail-là à faire.

**M. Moreau :** Puis, si elle n'en trouve pas, elle doit garder la personne dans son logement, donc elle ne peut plus faire la reprise, et là sa mère prend l'autobus ou elle reste dans le métro en attendant de s'en venir à Montréal. C'est ça?

**Une voix :** Mais je ne crois pas...

**M. Moreau :** Ça, c'est prévu par l'article 48 de la charte.

**Le Président (M. Auger) :** Mme Bélanger? M. Côté? M. Côté.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Moi, je pense que, là, vous amenez un cas extrême. Oui. Je pense que, là, il est très, très pointu, là. Allons-y en général. Puis moi, je ne suis pas un juriste, rien, là, mais des fois on voit dans des projets de loi par rapport à la charte : Nonobstant, là... puis là il y a quelques... là, qui peuvent gérer ça. Je pense que vous êtes assez

brillants, l'ensemble, pour être capables de trouver des pistes de solution pour régler ce type de situation là. Parce que, là, on met beaucoup d'accent sur ce point-là, mais c'est l'ensemble des personnes vulnérables, là, les aînés, et ce n'est pas tout le monde qui va profiter de ça, non.

**Une voix : ...**

**M. Moreau :** Oui. Bien, je vous donne l'exemple expliqué, alors, pour quoi dans le droit français on a soustrait les propriétaires âgés à l'exercice de ce droit-là. Il y a des éléments, là, quand même. Je n'essaie pas de vous amener sur un cas pointu, mais, vous savez, ce qu'on va retrouver à la première page du journal le lendemain de l'adoption de la loi, c'est le cas auquel on n'a pas pensé. Notre travail ici, là, il est de penser à tous ces cas-là, y compris ceux qui ne sont pas compatibles avec l'exercice déséquilibré d'un droit.

Alors, c'est pour ça que je vous amène à discuter de ce point-là. Ce n'est pas parce que je veux vous faire partir d'ici avec une mauvaise expérience, c'est parce qu'on doit être alimentés, nous, avant de prendre une décision.

**Le Président (M. Auger) :** M. Côté, 15 secondes.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Donc, c'est ma huitième commission parlementaire, alors je suis habitué d'avoir toutes sortes de questions, des fois, des choses pointues qu'on ne peut pas nécessairement répondre parce qu'on n'est pas des spécialistes. Nous autres, on y va pour l'ensemble des aînés vulnérables, pour les gens qu'on représente. Les aînés, entre autres, on en a 57 000. La moyenne d'âge est 69 ans, là, ce n'est pas des jeunes qu'on a, là.

**Le Président (M. Auger) :** Merci, M. Côté. Nous allons poursuivre avec Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve pour une période de 7 min 30 s.

**Mme Poirier :** Merci, M. le Président. Bonjour, M. Côté, bonjour, mesdames. Dans votre mémoire, une des recommandations que vous nous faites, c'est de s'assurer que la personne va continuer à avoir les soins de maintien à domicile. Je trouve ça absolument important, ce que vous dites là, parce que la Protectrice du citoyen, on se rappellera, il y a quelques années, avait justement dénoncé que les services n'étaient pas égaux entre les territoires de CSSS, alors qu'une personne qui avait déménagé... c'était d'ailleurs un cas qu'elle avait documenté, une personne avait déménagé et avait perdu finalement la moitié des heures de service. Alors, cette recommandation-là, pour moi, elle est très, très, très importante et très significative de la nécessité de se préoccuper.

Mais, d'un autre côté, ce que j'en comprends, c'est que vous nous dites qu'on devrait, au lieu d'avoir «65 ans», porter ça à 80. Je veux juste comprendre, parce que c'est comme ça que je le lis, je veux juste que vous me l'expliquiez. Est-ce qu'on pense... puis c'est peut-être une proposition à faire, je ne le sais pas, est-ce que ça serait une proposition de dire qu'au lieu de mettre ça à 65 on met ça à 80 pour justement toucher les plus, plus, plus vulnérables, là, à cause de l'âge? Puis moi, je vous confirme que, moi, c'est arrivé à mes parents il y a deux ans puis, à 80 ans, ça a été une tragédie dans leur vie, là. Alors, je veux juste voir avec vous... puis je rajoute à ça une petite virgule : ce n'est pas parce qu'on a 80 ans qu'on a passé un SMAF. Ce n'est pas automatique. Mes parents n'ont jamais passé ça. Ils ont 80 ans puis ils se sont fait évincer de leur logement. Puis je ne suis pas sûre qu'il aurait fallu leur passer un SMAF pour jouer là-dedans, je ne suis pas sûre qu'ils l'auraient apprécié non plus.

Alors, je veux juste comprendre, là. Je fais comme trois liens entre trois choses que vous recommandez. Un, pourquoi vouloir passer un SMAF à du monde qui n'en ont peut-être pas besoin? Deux, est-ce qu'on met ça à 80 ans pour, peut-être, avoir plus d'adhésion de la partie ministérielle? Puis, troisièmement, est-ce que le fait de demander de garantir le maintien à domicile, les soins de maintien à domicile dans l'état où ils sont, ça peut devenir un obstacle en tant que tel à la poursuite des travaux de ce projet de loi là?

**Le Président (M. Auger) :** Mme Plamondon.

**Mme Plamondon (Ginette) :** Oui. Alors, je vais essayer de répondre à vos trois questions. Alors, pourquoi le SMAF? Bien, écoutez, M. Côté l'a expliqué, nous, on pense que la loi sur les personnes handicapées est quand même assez restrictive, que plusieurs personnes pourraient avoir une contrainte de... une grande vulnérabilité sans être reconnues.

Le SMAF est un outil développé au Québec que tous les intervenants du milieu connaissent bien. En plus, ça évite les coûts. Effectivement, problèmes de ressources, mais nous, en tout cas, on considère que les besoins des personnes aînées doivent être comblés quand même et que c'est peut-être à l'État, au gouvernement de veiller à ce qu'il y ait les ressources nécessaires pour que les besoins de nos aînés soient comblés. Je ne sais pas si je répons... Premièrement. Notre proposition, c'est de dire qu'à partir de 80 ans, d'emblée, une personne, qu'elle soit vulnérable ou pas, puisse se prévaloir des dispositions du projet de loi. Entre 65 et 85 ans, là, il faudrait que la personne démontre une certaine vulnérabilité soit au plan financier soit... bon, etc. Donc, 65 à 80, il faut démontrer la vulnérabilité; à 80, automatiquement. Premièrement.

La question des soins à domicile, je suis contente que vous rappeliez l'intervention de la Protectrice du citoyen, c'est exactement ça : une personne change de territoire de CSSS ou de CISSS, là, on ne sait plus trop maintenant, l'offre de services n'est plus la même. Dans le contexte actuel, avoir des soins, des services à domicile, c'est un peu la croix et la bannière, pardonnez-moi l'expression. Alors, nous, on se dit que ça pourrait peut-être être envisageable qu'il y ait une entente entre les CISSS ou à un niveau plus petit, s'il le faut, pour que, pour une certaine période, à tout le moins, les soins à domicile que la personne recevait dans son logement d'origine, elle puisse continuer à les recevoir dans son nouveau

logement, parce que les soins à domicile, c'est ce qui va faire la différence entre pouvoir demeurer dans son logement ou pas pour ces personnes-là.

Alors, pour nous, c'est quelque chose d'extrêmement important. Nos membres, ce sont très majoritairement des femmes âgées, malheureusement beaucoup pauvres... en tout cas, à revenus plus faibles que les hommes, et on pense qu'il faut mettre en place tout ce qu'il faut pour qu'elles puissent demeurer chez elles.

• (11 h 50) •

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** Moi, je suis contente de l'explication pour les 65-80 ans, on se comprend, là. Donc, entre 65 et 80 ans, le facteur... dans le fond, la personne a à démontrer sa vulnérabilité par elle-même; versus 80 ans, on la considère vulnérable. On se comprend, c'est très clair. Par contre, je comprends que, pour démontrer sa vulnérabilité, vous dites «entre 65, 80 ans» et qu'on utilise le SMAF pour le faire. On se comprend. Parfait.

Il y a une proposition qui est venue sur la table, et j'ai demandé la même question à vos prédécesseurs, qui était de prioriser cette clientèle-là dans les offices municipaux ou avec les suppléments au logement dans le logement privé. Je veux avoir votre évaluation là-dessus.

**Le Président (M. Auger) :** M. Côté.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Vous parlez des HLM?

**Mme Poirier :** Soit dans un HLM ou avec un supplément au loyer dans le logement privé. Ce n'est pas de l'allocation au logement, là, c'est un supplément.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Oui. Ça, le supplément, ça irait, sauf que, la prioriser, il y a un problème. À l'heure actuelle, il en manque beaucoup, là, il me semble que c'est au-dessus de 20 000, là, il me semble que j'ai vu ça, là, dernièrement, là. Alors, il y aurait... en tout cas, je serais un petit peu mal à l'aise de... parce qu'on met des aînés avec des personnes... c'est des personnes vulnérables financièrement, avec d'autres qui sont vulnérables aussi, avec des familles, des fois, monoparentales, alors là il y aurait... Il y a un élément qui est un petit peu fatiguant là-dessus, là, je n'aurais pas l'idée de prioriser, là. Mais l'allocation au logement, ça, c'est un bon moyen d'éviter cette partie-là.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** Je veux juste avoir une information, je ne la vois pas dans... Il me reste une minute?

**Le Président (M. Auger) :** Oui.

**Mme Poirier :** Je vais parler vite. Dans le projet de loi, on parle des personnes avec le... on évalue, au niveau de leurs revenus... c'est 27 000 \$, le critère de référence. Ça veut dire combien de membres chez vous, ça...

**Le Président (M. Auger) :** M. Côté.

**Mme Poirier :** ...qui ont des revenus en bas de 27 000 \$ qui sont touchés par ce projet de loi là?

**Le Président (M. Auger) :** 30 secondes, maximum.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Je ne peux pas l'évaluer comme tel, là, parce que, selon la CARRA, c'est toujours confidentiel, ces éléments-là. Tout ce qu'on sait, c'est que, nous autres, beaucoup de membres qui sont au régime le RREGOP, qui est dit par personne le régime Cadillac... sauf que la moyenne, au RREGOP, c'est 19 000 \$ par année alors... puis il y en a d'autres, là, d'autres régimes, là, que ce n'est pas plus haut, là, c'est encore plus bas, parce que c'est plus ancien.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. C'est tout le temps que nous avons pour ce bloc. Nous allons poursuivre avec M. le député de Borduas pour un dernier cinq minutes.

**M. Jolin-Barrette :** Merci, M. le Président. Mesdames, monsieur, bonjour.

Dans un premier temps, j'aimerais qu'on revienne sur la question de vulnérabilité. À la page 9 de votre mémoire, vous indiquez la vulnérabilité de la personne. Dans le projet de loi, on dit, bon : Les gens qui vont pouvoir en bénéficier, c'est les personnes qui sont à faibles revenus ou qui souffrent d'un handicap. Puis là ce que vous dites dans le mémoire, c'est : Bien, parfois, les gens qui souffrent d'un handicap... il y a des gens qui souffrent d'une vulnérabilité puis qui ne seraient pas couverts par la définition de handicap. C'est un peu ça? Donc, vous voudriez un élargissement de la notion de handicap si jamais le projet de loi était adopté.

**Le Président (M. Auger) :** M. Côté.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** C'est pour ça qu'on ne veut pas que ça soit évalué à partir de la loi, là, sur les personnes handicapées. C'est utiliser l'évaluation, le SMAF, là, les mesures d'autonomie fonctionnelle, c'est vraiment fonctionnel,

tandis que le handicap... en tout cas, ce qu'on a en comprend, quelqu'un a un certain handicap, mais on lui donne un appareil pour l'aider, elle ne devient plus handicapée, donc elle n'est plus susceptible d'être admise à ce projet de loi là. C'est dans cet esprit-là qu'on l'a évalué, nous autres.

**M. Jolin-Barrette :** Donc, vous souhaiteriez une analyse subjective par rapport à la personne dans son milieu pour la qualifier?

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Bien, le projet de SMAF, là, il y a 29 critères là-dedans, il y a 14 niveaux de personnes, là. Alors, oui, ça peut être subjectif, mais c'est très quand même ciblé. C'est fait par des professionnels, ça a été expérimenté un peu partout, c'est utilisé ailleurs, alors on se dit que c'est... Puis c'est ça qui est utilisé dans les CISSS, etc., là, pour voir si la personne, elle devrait avoir tel service puis ils sont rendus à un tel point qu'elle... plus demeurer à la maison, elle doit s'en aller dans un CHSLD. Alors, c'est un processus qui est quand même éprouvé, là, qui donne des bonnes balises. Puis ce n'est pas... en tout cas, quelquefois que je le... pas l'utilise, mais que je le regarde, là, puis il y a quand même des questions là-dedans, là, que c'est fait pour voir si vraiment la personne, là... Je pense que ce n'est pas fait à peu près, là, c'est vraiment, là... et j'ai plus confiance en ça que d'aller rencontrer, là, un médecin qui va te remplir un document et qui va te charger 200 \$ pour avoir rempli le... Mais la personne aînée, elle n'aura peut-être pas le moyen d'y aller, donc elle va dire : Bien, moi, là, je ne veux pas être évaluée, là, je vais m'en aller.

**Le Président (M. Auger) :** M. le député de Borduas.

**M. Jolin-Barrette :** Oui. Sur la question de la distance, vous indiquez qu'on devrait modifier le projet de loi et, pour les municipalités qui comptent moins que 100 000 habitants, qu'on soit sur le même critère du sept kilomètres plutôt que, supposons, dans les MRC, où, là, ce que le projet de loi propose, c'est qu'on pourrait relocaliser la personne à l'intérieur de la MRC. Je me dis : Supposons qu'on va dans certaines régions, dans certaines des municipalités qui ont un grand territoire, avec votre proposition, on se couperait de certains logements qui seraient situés à l'intérieur de la même municipalité, puis parfois — supposons qu'on prend, au Lac-Saint-Jean, supposons, Roberval, qui a peut-être comme 15 kilomètres de long — on se retrouve dans une situation où, là, c'est encore plus difficile pour le propriétaire de relocaliser et de reloger la personne, on se coupe peut-être d'une série de logements. Puis parfois, un, soit que le parc de logements est indisponible ou soit que la disponibilité, la quantité n'est pas suffisante à l'intérieur, là, de ce sept kilomètres là.

Là, je me questionne, parce que, concrètement, dans votre proposition pour Montréal, Québec, par rapport aux quartiers, ça pourrait aller, mais, pratico-pratique, pour les municipalités en région, comment est-ce qu'on réconcilie ça, là, comment on fait?

**Le Président (M. Auger) :** M. Côté.

**M. Côté (Pierre-Paul) :** Nous autres, on n'a pas analysé ça sur l'oeil du propriétaire, on a analysé ça sur l'oeil de la personne aînée vulnérable. Et, quand on est dans ces différentes régions là, il faut penser, là, que la personne, elle vit dans une communauté, dans un petit village ou une petite ville de moins de 100 000, il y a tout un réseau qui s'est fait, là, pas nécessairement un réseau subventionné par l'État, mais un réseau social qui s'est fait, un groupe de ci, un groupe de femmes, un groupe d'hommes, différentes associations qui vont aider. Là, on les déracine puis on les envoie ailleurs. En les envoyant ailleurs, on ne vient pas de régler le problème, on vient de l'accentuer, parce qu'on vient de le rendre encore plus vulnérable. Puis, à ce moment-là, là, il ne sera plus capable de demeurer là puis là il va être obligé d'être aux frais de l'État dans un CHSLD ou dans une maison de ce niveau-là. Parce qu'on les a rendus plus vulnérables, il n'y a plus personne qui vient les aider, il n'y a plus de services. Alors, à ce moment-là, tu sais, là, c'est les droits aussi de ces gens-là d'avoir des services, mais ils ne les auront pas.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. C'est tout le temps que nous avons. Donc, Mme Bélanger, M. Côté, Mme Plamondon, de l'Association des retraitées et retraités de l'éducation et des autres services publics du Québec, je vous remercie pour votre contribution aux travaux de la commission.

Je suspends les travaux de la commission. Un retour après les affaires courantes, soit vers 15 heures.

*(Suspension de la séance à 11 h 59)*

*(Reprise à 15 h 16)*

**Le Président (M. Auger) :** À l'ordre, s'il vous plaît! La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

Nous poursuivons les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 492, Loi modifiant le Code civil du Québec afin de protéger les droits des locataires aînés. Nous entendrons, cet après-midi, les organismes suivants : premièrement, la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, le Comité Logement de La Petite-Patrie et finalement le Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec.

Je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre présentation et par la suite nous débiterons une période d'échange. Dans un premier temps, bien vouloir vous identifier et, par la suite, procéder à votre présentation.

**Commission des droits de la personne et  
des droits de la jeunesse (CDPDJ)**

**M. Frémont (Jacques) :** Merci, M. le Président. M. le Président, M. le ministre, Mmes et MM. les députés, je suis Jacques Frémont, président de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, et suis accompagné de Me Renée Dupuis, qui est la vice-présidente de la commission. Nous tenons à vous remercier de l'invitation qui nous a été faite de présenter nos observations sur le projet de loi n° 492.

La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse assure le respect et la promotion des principes énoncés dans la Charte des droits et libertés de la personne. Elle assure aussi la protection de l'intérêt de l'enfant ainsi que le respect et la promotion des droits qui lui sont reconnus par la Loi sur la protection de la jeunesse. Elle veille également à l'application de la Loi sur l'accès à l'égalité en emploi dans les organismes publics.

Conformément à ses responsabilités en matière de promotion et de respect des droits et libertés contenus dans la charte, la commission intervient en matière de logement par diverses actions. Ainsi, à travers ses activités d'éducation-coopération, elle offre des sessions de formation portant spécifiquement sur les enjeux relatifs au logement. Au cours des 40 dernières années, la commission a également effectué des recherches portant notamment sur la question de la discrimination dans le domaine du logement et a formulé des recommandations au gouvernement à cet égard. De plus, la commission intervient dans ce secteur spécifique d'activité dans le cadre des enquêtes qu'elle mène sur des situations de discrimination ou d'exploitation de personnes âgées ou handicapées.

La commission, dont les membres sont nommés par l'Assemblée nationale, a, entre autres, pour responsabilité d'examiner les textes législatifs afin de s'assurer qu'ils sont conformes à la charte et de faire les recommandations appropriées. C'est à la lumière de ces responsabilités que la commission formule les présents commentaires sur le projet de loi n° 492.

L'article 1 du projet de loi propose d'introduire une nouvelle disposition au Code civil du Québec. L'article 1967.1 ajouterait deux conditions aux règles de reprise du logement et d'éviction qui sont déjà inscrites au Code civil pour les personnes âgées de 65 ans et plus à faibles revenus ou vivant avec un handicap. Au terme de son analyse, la commission estime que l'objectif d'accroître la protection en matière de logement pour ce groupe de personnes, cet objectif, est tout à fait légitime. Le vieillissement de la population signifie, entre autres choses, que les personnes retraitées devront vivre plus longtemps à partir des économies amassées durant de leur vie active. Bien que la population de personnes âgées affiche un portrait diversifié, l'avancement en âge correspond, dans les faits, pour un bon nombre d'entre elles, à un appauvrissement continu. Ce phénomène touche plus particulièrement les femmes, qui sont proportionnellement plus nombreuses à vivre sous le seuil du faible revenu.

• (15 h 20) •

On observe par ailleurs que plus les personnes vieillissent, plus la part des revenus consacrée au logement tend à augmenter. Les données démontrent que l'avancement en âge signifie, entre autres, que les personnes âgées sont davantage susceptibles d'adopter le statut de locataire. Le vieillissement de la population risque, en somme, d'avoir des impacts importants sur les problématiques de logement au cours des prochaines années. Qu'elles soient propriétaires ou locataires, les personnes vieillissantes demeurent fortement attachées à leur domicile et à leur quartier. L'attachement au quartier peut tirer son origine du réseau d'entraide que les personnes âgées y retrouvent. Cet attachement repose également sur la proximité des commerces et des services, qui est le garant de l'autonomie des personnes dont la mobilité peut-être réduite.

Ce sont généralement des raisons majeures qui pousseront une personne âgée à quitter son logement. La détérioration de l'état de santé des aînés est au nombre des principaux facteurs les poussant à déménager. Une éviction ou une reprise de logement viendra en ce sens précipiter le moment de quitter son logement, les contraignant bien souvent à les extraire de leur quartier, de leur chez soi. Dans un contexte de, permettez-moi l'expression, gentrification, cette reprise ou cette éviction peut être vécue comme une double exclusion pour les personnes âgées : non seulement doivent-elles quitter leur logement, mais elles sont bien, aussi, souvent obligées de quitter leur quartier devant l'impossibilité de trouver un logement adapté à leurs besoins et répondant à leurs capacités financières. Face à cette double exclusion, les personnes âgées, particulièrement celles à faibles revenus, ou celles qui sont handicapées ne sont pas toujours à même de faire valoir leurs droits. Le fait que le logement constitue l'univers principal des personnes âgées ou handicapées, la méconnaissance de leurs droits et la complexité des recours militent en faveur d'une prise en compte accrue de leurs besoins particuliers dans les secteurs du logement locatif.

Quoique le droit au logement ne soit pas expressément inscrit dans la charte, il fait implicitement partie du droit à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales susceptibles d'assurer un niveau de vie décent, et c'est énoncé à l'article 45 de la charte. L'interprétation de la commission s'appuie sur le fait que le droit à un logement convenable fait partie intégrante du droit à un niveau de vie suffisant en vertu de plusieurs textes internationaux relatifs aux droits de la personne, et notamment le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, qui reconnaît le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris la nourriture, le vêtement et un logement suffisants. Le libellé des dispositions pertinentes de la Déclaration universelle des droits de l'homme, la Convention relative aux droits de l'enfant et la Convention relative aux droits des personnes handicapées est similaire. Il apparaît donc indéniable qu'en vertu de leurs engagements de mettre en oeuvre les droits de la personne, reconnus en droit international, l'Assemblée nationale et le gouvernement ont le devoir d'agir pour faire respecter le droit à la protection contre l'expulsion.

S'appuyant sur la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme, le mémoire de la commission insiste sur le fait que le logement constitue un besoin primordial dont on ne saurait entièrement abandonner la satisfaction aux forces du marché. Dans le même esprit, la commission rappelle que le droit de propriété des locataires peut être restreint par l'État dans le but de protéger les droits des locataires. L'objectif de conférer une plus grande protection aux personnes

âgées de 65 ans et plus ayant un revenu égal ou inférieur au revenu maximal leur permettant d'être admissibles à un logement à loyer modique ou étant une personne handicapée contribue donc à la mise en oeuvre de l'article 45 de la charte, qui prévoit que, et je cite, «toute personne dans le besoin a droit, pour elle et sa famille, à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales, prévues par la loi, susceptibles de lui assurer un niveau de vie décent».

Par conséquent, la commission appuie l'objectif du projet de loi n° 492 qui aurait pour effet de conférer des mesures de protection supplémentaires à une catégorie de locataires vulnérables. Elle souligne cependant que d'autres catégories de locataires, dont les personnes handicapées âgées de moins de 65 ans, sont également susceptibles d'avoir besoin de mesures de protection en matière de logement. À cet égard, elle réitère que le Québec devrait se doter d'une politique du logement qui intègre une perspective de lutte contre la discrimination et la pauvreté, ce qui permettrait, entre autres, d'éviter que les interventions en matière de logement ne soient conçues en isolement. D'autre part, elle rappelle qu'une distinction, exclusion ou préférence fondée sur l'âge — 65 ans ou plus — n'est pas discriminatoire en vertu de la charte lorsqu'elle est prévue par la loi. Ainsi, le fait de limiter les mesures de protection aux personnes âgées de 65 ans et plus et qui sont prévues au projet de loi ne pose pas de difficulté particulière.

Par ailleurs, la commission considère que le libellé de l'article premier proposé ne précise pas les obligations respectives des propriétaires et des locataires, ce qui pourrait compromettre la mise en oeuvre de ces nouvelles protections. Au moment de l'envoi au locataire de l'avis de reprise ou d'éviction, le locateur ne connaîtra, donc, pas nécessairement les informations lui permettant de savoir si le locataire remplit les conditions d'âge, de ressources ou de handicap. Il serait, par conséquent, nécessaire de prévoir dans la loi le délai dont disposera, en premier lieu, le locataire pour informer le locateur de sa situation particulière justifiant le droit d'être relogé et, ensuite, le locateur pour s'acquitter de son obligation d'offrir le relogement.

Enfin, la commission tient à souligner, en terminant, que les locateurs ne peuvent discriminer dans l'accès au logement. Ainsi, dans l'éventualité où le projet de loi n° 492 était adopté, les propriétaires ne pourraient tenter de se soustraire aux nouvelles obligations que ce projet de loi prévoit en refusant de louer leurs logements en fonction de l'âge de la personne. Toute personne qui serait victime de cette exclusion pourrait porter plainte à la commission, qui exercerait alors ses pouvoirs d'enquête à cet égard.

Nous vous remercions de votre attention et sommes à votre disposition.

**Le Président (M. Auger) :** Merci, M. Frémont. Nous allons débiter la période d'échange avec Mme la députée de Gouin pour quatre minutes.

**Mme David (Gouin) :** Merci, M. le Président. D'abord, merci pour un mémoire que j'ai trouvé particulièrement éclairant. Vous nous rappelez, je le répète une fois de plus, que les locataires dont nous parlons sont souvent des femmes très âgées pauvres vivant dans des loyers dont les prix sont un peu inférieurs aux prix du marché, ce qui leur permet de vivre un tout petit peu décemment malgré la précarité de leurs revenus. C'est de ces personnes-là qu'on est en train de parler.

Vous nous rappelez aussi que le Québec a souscrit à un certain nombre d'engagements internationaux reconnaissant que l'habitation est un besoin essentiel, répond à un besoin essentiel, ce n'est pas un bien de consommation futile et frivole, et ce que, dans le fond, je pense que vous nous dites, c'est que, dans ce contexte-là, une expulsion de logement doit être un geste absolument exceptionnel, puisque pour les personnes particulièrement vulnérables ça a des conséquences importantes. Mais bien sûr ici, et depuis la semaine dernière, nous cherchons ce qu'on appelle souvent l'équilibre entre les droits des uns et les droits des autres, les droits des locataires, les droits des propriétaires.

Ce matin, le ministre — je me permets de le citer pas tout à fait dans le texte, là — a invoqué l'article 48 de la Charte des droits et libertés, disant — et là je pense que je peux le citer — que l'exploitation, donc, des personnes âgées est interdite et s'est demandé si le projet de loi n° 492 répondait correctement à cet article 48 de la charte, qui, dans le fond, interdit d'exploiter quelque personne âgée que ce soit. Alors, moi, j'aimerais vous entendre là-dessus.

**M. Frémont (Jacques) :** Merci de la question. L'article 48... et je le lis : «Toute personne âgée ou toute personne handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation.» Donc, on parle de l'exploitation, qui est un mode extrême de discrimination.

L'exploitation, comment ça se passe dans les faits? C'est lorsque vous pensez qu'il y a quelqu'un autour de vous qui est exploité par, en général, quelqu'un qui est un proche ou un étranger. À ce moment-là, il y a une dénonciation qui est faite, et la commission fait enquête et la commission a les pouvoirs d'intervenir pour faire cesser immédiatement l'exploitation et éventuellement pour aller chercher, s'il y a de l'argent qui a été perdu, notamment pour aller chercher... récupérer l'argent en question.

J'avoue que, l'article 48, c'est vrai que ça protège les personnes âgées contre l'exploitation. Maintenant, ici, est-ce qu'on parle des locataires âgés ou est-ce qu'on parle des propriétaires âgés? Parce que les propriétaires âgés, par définition, s'ils sont propriétaires, normalement ils n'ont pas droit à... si je reviens au projet de loi, ils n'ont pas droit à un HLM. Et ils sont peut-être handicapés, mais les finalités de 48 et de 1967 sont complètement différentes, ce sont des mécanismes complètement divergents et qui ne se rencontrent pas. Mais il est sûr que, si jamais un propriétaire âgé se faisait exploiter comme propriétaire, il y aurait moyen de faire une dénonciation à la commission, qui ferait enquête. Je vous avoue que ce n'est pas un cas de figure qu'on a jamais rencontré.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée de Gouin, 30 secondes.  
• (15 h 30) •

**Mme David (Gouin) :** Je vais essayer d'être encore plus claire. Est-ce que le fait qu'un propriétaire — disons qu'il est aîné — doive chercher un logement pour sa locataire aînée qu'il a voulu évincer de son logement pour toutes sortes de raisons, là, mettons, des bonnes raisons prévues par la loi... est-ce que ça peut constituer un motif d'exploitation?

**Le Président (M. Auger) :** Très rapidement, M. Frémont.

**M. Frémont (Jacques) :** Mais là ce que vous suggérez dans votre question, c'est que le motif d'exploitation serait justifié par la loi, c'est pour répondre à la loi, la personne serait exploitée pour se conformer à la loi. Ça paraît extraordinaire comme proposition.

**Le Président (M. Auger) :** Merci. Nous allons poursuivre maintenant avec le gouvernement, M. le ministre pour 14 min 15 s.

**M. Moreau :** Merci, M. le Président. Me Frémont, Me Dupuis, bienvenue. Je vais faire du pouce sur la ligne de questions qu'a amorcée la députée de Gouin, d'ailleurs qui m'a dit ce matin que j'avais eu une attitude plus rigoureuse, à ses yeux, face aux gens qui passaient, alors je vais essayer d'être égal, je vais faire la même chose avec vous, M. le président.

**Une voix : ...**

**M. Moreau :** Non. Deux choses. D'abord, je suis étonné que dans votre mémoire vous n'abordiez pas la question de l'article 48, parce qu'à mon point de vue le problème de l'article 48, il est au coeur de la réflexion que nous aurons, particulièrement le deuxième alinéa de l'article 48.

Dans votre mémoire, vous parlez notamment de l'Organisation des États américains et de la Convention pour la protection des droits fondamentaux, et, dans ce cas-là, ils visaient à protéger contre les expulsions forcées, qui sont illégales. Ici, ce n'est pas ça qu'on fait, on parle de reprises de logement qui sont légales et qui ne le deviendraient que sous certaines conditions à l'égard des personnes qui vivent une situation, je dirais, juridique de vulnérabilité soit en raison de l'âge soit en raison d'un handicap.

Or, ici, la question se pose, parce qu'on est tous favorables à l'idée derrière le principe de protéger les gens vulnérables soit en raison de l'âge soit en raison d'autres difficultés qu'ils vivent, notamment le handicap, mais il ne faut pas non plus que cette protection-là vienne déséquilibrer les rapports de force. Dans un contexte où, par exemple, une personne dit : La reprise du logement, elle est fonction de faire en sorte que quelqu'un de ma famille, dans le contexte prévu par le Code civil, puisse habiter le logement en question, il peut arriver des situations où ce qui est proposé aujourd'hui, si ça passait en force de loi, devienne un obstacle. Comment est-ce qu'on va mesurer alors la protection du deuxième alinéa de l'article 48 de la charte par rapport à la protection que l'on veut donner en termes civils ici? Parce que la Cour d'appel nous rappelle que 48 a une portée quasi constitutionnelle et qu'elle doit faire l'objet d'une interprétation large et libérale.

Ici, on agit non pas dans un texte quasi constitutionnel, mais dans un texte juridique qui a une portée limitée au droit civil, et donc ne doit-on pas penser que 48 aurait priorité et que notre législation serait mise en échec?

**Le Président (M. Auger) :** M. Frémont? Me Dupuis?

**M. Frémont (Jacques) :** Me Dupuis va répondre.

**Le Président (M. Auger) :** Me Dupuis.

**Mme Dupuis (Renée) :** Si je comprends bien la question, il s'agit de voir comment s'articulerait une protection assurée contre l'exploitation en vertu de 48. C'est vrai que l'article 48, comme la charte en général, s'est vu reconnaître un statut de loi quasi constitutionnelle et donc qui a préséance sur les lois.

Par ailleurs, le concept de l'exploitation, tel qu'il a été défini par la jurisprudence, tel qu'il est appliqué par la commission dans les plaintes que l'on reçoit ou dans les dénonciations d'exploitation, s'applique à des cas où quelqu'un profite de... dans le rapport de force, de sa relation avec une personne âgée ou une personne handicapée, quelqu'un profite de la situation pour imposer, pour exploiter, c'est-à-dire qu'il y a une mise à profit de la part de la personne qui abuse ou qui exploite la personne qui est vulnérable.

**M. Moreau :** ...on parle. Ça, c'est le premier alinéa de 48. Moi, j'en suis sur le cas de figure du deuxième alinéa de l'article 48, où on dit : «[Toute] personne a aussi droit à la protection et à la sécurité que doivent lui apporter sa famille ou les personnes qui en tiennent lieu.»

Or, dans le cas de reprise, il s'agit d'un geste qui, dans bien des cas, peut être posé dans un concept de sécurité que lui apporte sa famille, et donc je mettrais en échec le deuxième alinéa de l'article 48 en permettant le maintien dans les lieux ad vitam d'une personne qui soit... ad vitam étant entendus dans notre condition mortelle, d'une personne qui est soit handicapée soit âgée. C'est là-dessus que j'aurais aimé entendre la commission.

**Le Président (M. Auger) :** Me Dupuis.

**Mme Dupuis (Renée) :** Ça suppose que vous parlez d'un membre d'une famille... Ce que vous êtes en train de nous dire, ce n'est pas l'article 48.2. Vous êtes en train de nous dire qu'on traiterait inégalement un propriétaire d'un logement qui voudrait reprendre le logement pour un membre d'une famille.

**M. Moreau :** Je vous donne le cas de figure suivant : une personne de votre famille est propriétaire d'un immeuble à logements, il loge déjà une personne visée par l'une ou l'autre des conditions prévues dans le projet de loi que nous étudions, qui serait hypothétiquement passé comme une loi adoptée par l'Assemblée nationale, et souhaite opérer la reprise pour sa propre famille.

Est-ce que vous ne voyez pas là une contradiction avec le droit garanti par le deuxième alinéa de l'article 48?

**Le Président (M. Auger) :** Me Dupuis.

**Mme Dupuis (Renée) :** Je pense que la question du droit qui est prévue dans le projet de loi, à l'heure actuelle, porte sur le choix, que le législateur semble vouloir faire, de protéger d'une façon particulière une catégorie de citoyens particulièrement vulnérables dont la vulnérabilité est démontrée dans la société. C'est un peu ce qu'on vous donne comme élément dans le... Donc, ce que l'on dit, c'est que, ces personnes qui sont particulièrement vulnérables, en général des femmes pauvres ou handicapées, dont le tiers de ces femmes correspondent au groupe des ménages à besoins impérieux, dont neuf personnes sur 10 exploitées, selon les plaintes de la commission, sont des femmes, on a choisi et on choisit de les protéger de façon particulière étant donné que la charte prévoit que le législateur peut adopter des législations qui vont forcément empiéter sur des droits d'individus qui par ailleurs auraient le droit dans un autre contexte... Mais on oppose ici deux catégories de citoyens : une catégorie de propriétaires et une catégorie de citoyens locataires, et, parmi ces citoyens locataires, on identifie qu'il y en a un groupe qui est particulièrement vulnérable, et c'est ceux-là qu'on choisit de protéger si on comprend bien ce qui est dans ce projet de loi là.

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre.

**M. Moreau :** Merci. Mais, si je comprends bien ce qui est visé par le deuxième alinéa de l'article 48 de la charte, qui a une portée quasi constitutionnelle, c'est la protection d'une personne de toujours pouvoir recevoir la protection de sa famille. Or, comment cette personne-là pourrait-elle être privée de cette protection par l'adoption des dispositions dont on parle, alors que la charte a une portée quasi constitutionnelle et que l'article qu'on s'apprête à adopter ne l'aura jamais, puisqu'il s'agit d'une modification au droit civil?

**Le Président (M. Auger) :** M. Frémont.

**M. Frémont (Jacques) :** Je suis très heureux d'entendre répéter «la nature quasi constitutionnelle de la charte», parce que c'est très important. Il y a des...

**M. Moreau :** Vous n'êtes pas en désaccord avec la...

**M. Frémont (Jacques) :** Tout à fait, tout à fait.

**M. Moreau :** Bon. O.K.

**M. Frémont (Jacques) :** Tout à fait d'accord avec ça. Mais prenons, au plan technique, là, l'interprétation que vous donnez.

Tout d'abord, l'alinéa deux, c'est l'alinéa deux qui suit l'alinéa premier de l'article 48. Vous allez convenir avec moi que, l'alinéa deux, les tribunaux vont l'interpréter par rapport à l'alinéa un. Alors, dans le contexte, là, il faut avoir une approche cohérente. Alors, c'est dans le contexte... on dit : Toute personne a le droit d'être protégée contre l'exploitation et puis elle a le droit en même temps d'avoir la protection et la sécurité que lui apporte sa famille. Alors, je pense que c'est une réponse... le deuxième alinéa répond au premier. Deuxièmement, c'est quasi constitutionnel, oui, mais on est dans le chapitre des droits économiques et sociaux, qui sont des droits de nature quasi constitutionnelle, certes, mais qui ne s'imposent pas, qu'on ne peut pas aller devant le tribunal dans des cas comme ça. Et, troisièmement, vous oubliez que les reprises de possession, ce n'est pas rien que dans le cas des ascendants et des descendants, c'est dans le cas aussi des gens qui achètent... des propriétaires qui achètent et qui font... C'est fort légitime. Un copropriétaire achète un appartement puis il veut occuper l'appartement, alors là... et là on n'est pas dans le cadre de soutien... dans le cas de figure que vous soulevez, du soutien d'une famille. Il y a... dans votre raisonnement, ce serait intéressant de le tester devant les tribunaux, mais, malheureusement, ça n'ira pas devant les tribunaux à cause de la nature des droits économiques et sociaux, mais je ne suis pas sûr qu'il y a un lien logique qu'il y a moyen d'être établi où automatiquement les personnes ont droit à la protection puis que la protection, c'est d'avoir accès à un logement à la suite d'une reprise de possession.

C'est une contrainte, certes, à l'exercice d'un droit, mais ce n'est pas une contrainte qui est insurmontable. Il y a déjà des contraintes qui sont dans le Code civil pour ce qui est des reprises de possession, et, d'après ce que je crois comprendre, les familles, comment dire, se protègent bien, les unes les autres.

• (15 h 40) •

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre.

**M. Moreau :** Mais je ne vous suis pas, là, sur la protection des droits économiques et sociaux, qui ne peuvent pas se retrouver devant les tribunaux. On a des décisions de la Cour d'appel qui vient discuter de l'article 48 justement dans le cas d'exploitation des personnes âgées, notamment, et une décision...

**M. Frémont (Jacques) :** Ah! mais tout à fait.

**M. Moreau :** ...une décision de 2005, je pense, celle que je citais ce matin.

Alors, ce n'est pas exact de dire que la protection des droits économiques et sociaux, garantie par l'article 48 de la charte, fait en sorte qu'on ne peut pas se pourvoir devant les tribunaux. C'est précisément ce que la Cour d'appel dit. Elle dit même qu'on doit y donner une portée large et libérale. Et ce que je vous dis, c'est que vous avez... c'est sûr qu'il y a des reprises qui ne sont pas faites pour les membres de la famille, mais ce n'est pas de ça dont je vous parle. Je ne vous parle pas des cas qui ne sont pas problématiques, je vous parle de ceux qui semblent pouvoir l'être. Il y a une personne qui est venue ici, puis je n'exagère pas en parlant de ce cas-là, qui dit : Moi, ma sécurité, c'est de savoir qu'un jour je pourrai demander à ma fille de me recevoir chez elle dans son appartement, qui jouxte celui qu'elle occupe comme propriétaire.

À partir du moment où je dis non parce que madame a déjà quelqu'un qui, par exemple, répondrait à la définition de l'article que l'on examine, qui n'a qu'une portée de droit civil, je viendrais nier un droit qui est reconnu par le deuxième alinéa de l'article 48 de la charte? J'ai un petit peu de difficultés avec ça, là.

**Le Président (M. Auger) :** M. Frémont? Me Dupuis.

**Mme Dupuis (Renée) :** Excusez-moi, mais il faut d'abord que la personne réussisse à faire la preuve que sa fille l'exploite en ne lui permettant pas de...

**M. Moreau :** Non, non, ce n'est pas... Vous ne suivez pas la question.

**Une voix :** M. le ministre.

**M. Moreau :** Oui. Je ne veux pas vous laisser continuer, parce que vous ne suivez pas... Le deuxième alinéa dit : Telle personne, une personne âgée — Mme Biron, qui est venue, là — elle a aussi droit à la protection et à la sécurité que doit lui apporter sa famille. Sa fille est propriétaire. Elle, elle vend son appartement, où elle est, puis elle souhaite aller habiter chez sa fille, mais sa fille a déjà quelqu'un qui est visé par les dispositions du projet de loi qu'on examine. Alors, qu'est-ce qui prévaut? Le deuxième alinéa de l'article 48? Elle n'est pas exploitée, elle souhaite avoir la protection de sa famille. C'est le deuxième alinéa de 48, ce n'est pas le premier.

**Le Président (M. Auger) :** Me Dupuis.

**Mme Dupuis (Renée) :** Écoutez, je pense que la question que pose le projet de loi, c'est : Est-ce que le législateur veut accorder une protection particulière à une catégorie de citoyens qui est particulièrement vulnérable?, et ce que l'on dit, c'est que ça ne pose pas de difficulté par rapport à la charte parce qu'on peut déterminer... le législateur peut décider de protéger de façon particulière une catégorie de citoyens. C'est clair que, ce faisant, le législateur va affecter des situations particulières, par ailleurs, qui vont constituer des contraintes et qui vont faire en sorte que des individus donnés dans une situation particulière ne pourront pas se prévaloir d'une situation dont elles pouvaient se prévaloir avant l'adoption du projet de loi parce que le projet de loi va avoir été adopté et que la loi va maintenant déterminer qu'une catégorie de citoyens particulièrement vulnérables sur la base de la condition sociale, sur la base de leur sexe, sur la base de l'exclusion sociale, donc... aura choisi de les protéger de façon particulière. Ça ne veut pas dire que ça n'a pas d'impact et d'effet sur des situations particulières données, ça veut dire que le choix, 40 ans plus tard...

La Charte des droits et libertés a été adoptée en 1975. Le Code civil a établi un régime qui, par étapes, a prévu des droits particuliers pour les locataires, certains groupes de locataires dans certaines conditions, et c'est dans cette lignée-là que la commission analyse le projet de loi n° 492, et ce que l'on dit, c'est que c'est en conformité avec la Charte des droits et libertés.

**M. Moreau :** Alors...

**Le Président (M. Auger) :** Oui. 30 secondes, M. le ministre.

**M. Moreau :** Ce que vous me dites, c'est que vous avez délibérément omis, dans votre mémoire, de traiter de l'article 48?

**M. Frémont (Jacques) :** Absolument pas, M. le...

**Le Président (M. Auger) :** M. Frémont.

**M. Frémont (Jacques) :** Absolument pas, M. le ministre. Vous faites une lecture que je ne partage pas, vous splittez l'article 48 en deux. Si votre lecture est légitime, à ce moment-là le deuxième alinéa de l'article 48 doit être lu en

conjonction avec l'article 45 de la charte, qui est, lui aussi, une mesure de droits économiques et sociaux, qui dit que «toute personne dans le besoin a droit, pour elle et sa famille, à des mesures d'assistance financière et à des mesures sociales, prévues par la loi, susceptibles de lui assurer un niveau de vie décent». Alors, voilà, nous sommes dans un... ça sera, le cas échéant, 48, alinéa deux, en autant que votre lecture est correcte. C'est sûr que 48 existe devant les tribunaux. La commission est devant les tribunaux à toutes les semaines...

**Le Président (M. Auger) :** M. Frémont...

**M. Frémont (Jacques) :** ...pour défendre les personnes âgées exploitées, mais il y a l'article 45 qui est là aussi. Alors, ce qu'on vous dit, c'est que c'est une question d'équilibrage. C'est au législateur...

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. C'est tout le temps que nous avons. M. Frémont...

**M. Frémont (Jacques) :** ...d'équilibrer les choses en premier lieu, aux tribunaux par la suite.

**Le Président (M. Auger) :** ...c'est tout le temps que nous avons pour ce bloc d'échange. Nous allons poursuivre avec l'opposition officielle, Mme la députée d'Hochelega-Maisonneuve pour 8 min 30 s.

**Mme Poirier :** Merci, M. le Président. Bonjour, M. Frémont, Mme Dupuis. Je ne veux pas nécessairement être dans le même chapitre, mais je tourne la question d'un autre côté : Est-ce que, si le projet de loi était modifié pour ne s'appliquer que lorsqu'il y a demande pour agrandissement, modification, etc., selon vous, on pourrait répondre en partie, on s'entend, à l'intention de la députée de Guoin?

**Le Président (M. Auger) :** M. Frémont.

**M. Frémont (Jacques) :** Je ne suis pas sûr que je comprends la question, parce qu'actuellement l'agrandissement, les rénovations, ce n'est pas des motifs de reprise de possession.

**Mme Poirier :** Oui, c'est des motifs d'éviction.

**M. Frémont (Jacques) :** Est-ce que ce sont des...

**Mme Poirier :** Oui.

**M. Frémont (Jacques) :** Bien là, écoutez, là-dessus, c'est... et là je vais revenir à réponse que je faisais bêtement à une autre commission la semaine dernière, on n'est pas là pour juger, pour extrapoler des choix législatifs qui sont mis de l'avant, habituellement, par le gouvernement mais qui sont avalisés par l'Assemblée nationale. Sur les questions d'opportunité, il faut voir et il faut voir comment le bébé se présente à chaque fois, parce que l'analyse qu'on fait est une analyse extrêmement technique aussi. Vous avez vu, il y a une partie technique dans notre mémoire, il y a une partie sociale aussi, mais, sur des questions d'opportunité, c'est très difficile pour nous de nous prononcer comme ça, dans les airs, puis on ne le fait pas. C'est le rôle du législateur.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** C'est parce que, dans votre mémoire — je recherche l'endroit — on nous dit justement qu'«une éviction ou une reprise [...] viendra en ce sens précipiter le moment de quitter son logement [...] — blablabla. En contexte de gentrification, cette reprise ou cette éviction peut être vécue comme une double exclusion...» Alors, c'est de ça qu'on parle, là, c'est exactement de ça, là. Alors, c'est l'application des règles actuelles qui font en sorte que, lorsqu'on fait une éviction parce qu'on veut, vous l'avez dit vous-même... parce qu'on vient d'acheter l'édifice puis qu'on veut prendre le logement soi-même ou peut-être éventuellement le vendre en indivis ou en divis, bien ça, ça fait partie des cas, là.

Alors, moi, ce que je vous dis : Est-ce que vous croyez que, lorsque c'est pour loger quelqu'un de notre famille, on devrait avoir le droit tel qu'il est présentement mais que, dans le cas des agrandissements, etc., on devrait exclure ça et que, dans ces cas-là, ça serait interdit de pouvoir reprendre le logement d'une personne de 65 ans et plus?

**Le Président (M. Auger) :** Me Dupuis? M. Frémont.

**M. Frémont (Jacques) :** Écoutez, ce qui est clair, c'est que, si on se met du côté des droits et des droits des personnes vulnérables, peu importe le motif de la reprise de possession, le problème est le même, et la violation de droit est la même pour la personne qui est vulnérable, pour la personne âgée qui n'a pas les moyens ou la personne âgée qui est handicapée. Alors, c'est le choix du législateur de distinguer entre les motifs de reprise de possession s'il veut le faire, mais ce qui est clair, c'est que, par rapport aux droits des personnes vulnérables, on est exactement au même point.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** Des groupes précédemment ont mentionné le fait que l'application d'un tel projet de loi pouvait, je dirais, avoir comme incident important une discrimination importante sur le choix d'un locataire ou, tout simplement, une mesure à prendre à un locataire qui va avoir 65 ans dans quelques années, alors soit de ne plus louer à quelqu'un de plus de 60 ans ou tout simplement d'appliquer la mesure avant... de faire une reprise avant qu'il ait 65 ans pour ne pas être contraint par le projet de loi. Qu'est-ce que vous pensez de telles affirmations?

**Le Président (M. Auger) :** M. Frémont.

• (15 h 50) •

**M. Frémont (Jacques) :** Écoutez, je suis extrêmement perturbé par ce genre de discours, que je trouve foncièrement inacceptable. De faire des menaces qu'on va faire de la discrimination à la suite d'un projet de loi, donc, c'est une forme presque de désobéissance civile annoncée et une désobéissance qui non seulement est une désobéissance, mais ça va être de poser systématiquement des actes discriminatoires à l'endroit de personnes qui ne sont pas les moins vulnérables... qui sont pas mal vulnérables dans notre société. Ça me perturbe énormément.

Il est clair qu'au plan strictement juridique on va avoir juridiction là-dessus. On l'a, juridiction, là-dessus. Vous avez vu, dans nos statistiques, il n'y a pas énormément de ces cas-là. En général, c'est davantage de la discrimination au logement pour des personnes assistées sociales ou des personnes racisées. Mais ça me perturbe beaucoup qu'on balance le spectre : Bien, on va faire de la discrimination puis on va régler notre problème. Et j'espère qu'à ce moment-là il y aura des campagnes de publicité et qu'on va conscientiser les gens de l'importance, à ce moment-là, de faire valoir leurs droits soit à la Régie du logement soit à la commission.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée, trois minutes.

**Mme Poirier :** Il y a aussi, dans ce qu'on nous a dit précédemment... un groupe a dit : Pour les personnes de 65 à 80 ans, il faudra démontrer leur vulnérabilité. À partir de 80 ans, la personne n'aurait plus à faire la démonstration de sa vulnérabilité, mais, entre 65 et 80, par exemple, on pourrait utiliser l'outil SMAF pour faire la démonstration de la vulnérabilité de la personne. Moi, j'aimerais ça vous entendre sur une espèce de division dans les âges, de la démonstration qu'on est vulnérable.

**Le Président (M. Auger) :** M. Frémont.

**M. Frémont (Jacques) :** J'avoue que je suis un peu surpris par votre question, je ne sais pas ça vient d'où.

**Mme Poirier :** Bien, c'est ceux qui vous ont précédés.

**M. Frémont (Jacques) :** Ce n'est pas dans la loi. En tout cas, je peux vous dire qu'il y a quelque chose de clair, là, dans la loi ou dans le projet de loi, c'est 65 ans et plus. Dans l'article 48 dont on parlait, l'exploitation sur les personnes âgées, donc là il n'y a pas d'âge. Moi, quand j'étais jeune, c'était : sept à 77, on était encore jeune. Mais, la règle du plus que 80, moins que 80, je ne la connais pas. Peut-être que c'est une règle dont je ne connais pas l'existence.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** Le groupe qui vous a précédés, qui est l'AREQ, proposait de diviser la strate d'âge, là, que les personnes de 65 à 80... parce que, dans le fond, on a le mot «vulnérable» dans le... dans le fond, c'est la définition du mot «vulnérable». Alors, eux disaient : Pour les personnes de 65... Parce qu'on n'est pas nécessairement vulnérable à 65. On s'entend, là, ce n'est pas égal pour tout le monde, puis on ne l'est peut-être même pas non plus à 80. Alors, eux disaient : Entre 65 à 80, la personne devra passer une évaluation SMAF pour démontrer sa vulnérabilité. Est-ce que c'est une contrainte qui est excessive, selon vous?

**Le Président (M. Auger) :** M. Frémont. Il reste une minute à cette période d'échange.

**Mme Dupuis (Renée) :** Dans les...

**Le Président (M. Auger) :** Me Dupuis.

**Mme Dupuis (Renée) :** La jurisprudence, à l'heure actuelle, considère que la vulnérabilité, ce n'est pas une question qui est déterminée par votre âge. Vous pouvez avoir 65 ans et être très vulnérable, vous pouvez avoir 80 ans et ne pas être vulnérable. Donc, il y a un ensemble de facteurs : l'isolement social, les moyens, les moyens intellectuels, les moyens matériels... Donc, c'est un ensemble de facteurs qui détermine... Et je pense que, de plus en plus, dans le cadre des travaux, par exemple, d'une autre commission parlementaire, sur le droit de mourir dans la dignité, on a bien fait ressortir que la question... D'abord, on vise à prolonger l'autonomie des gens, mais on s'aperçoit que la question de la vulnérabilité, y compris sur le plan physique, est extrêmement variable d'une personne à l'autre, et ça devient très difficile de justifier qu'on découpe de façon plus ou moins artificielle, de 65 à 80 ou de 67 à 82, ces questions-là.

**Le Président (M. Auger) :** Merci. 15 secondes, Mme la députée. Ça vous va?

**Mme Poirier** : Merci. Non, c'est beau. Merci.

**Le Président (M. Auger)** : Merci beaucoup. Donc, nous allons poursuivre avec la deuxième opposition, M. le député de Borduas pour 5 min 30 s.

**M. Jolin-Barrette** : Merci, M. le Président. Me Dupuis, Me Frémont, bonjour, merci pour votre contribution. D'entrée de jeu, j'aimerais savoir... Tout à l'heure, vous avez mentionné que les droits économiques et sociaux ne pouvaient pas servir comme fondements d'un recours juridique. Est-ce que c'est bien ce que j'ai compris? Supposons, l'exemple du ministre, l'article 48 ne pourrait pas servir de base...

**M. Frémont (Jacques)** : Effectivement, c'est que le chapitre sur les droits économiques et sociaux... Je pense, c'est l'article...

**Une voix** : 52.

**M. Frémont (Jacques)** : C'est 52. L'article 52 de la charte dit qu'«aucune disposition d'une loi, même postérieure à la charte, ne peut déroger aux articles 1 à 38, sauf dans la mesure prévue par ces articles».

Autrement dit, vu qu'on est dans 39 à 51, à ce moment-là, les droits... et c'est typique des droits économiques et sociaux, qui sont des droits qui doivent inspirer... ils sont de nature quasi constitutionnelle, qui doivent inspirer le législateur, qui doivent inspirer l'interprétation que les tribunaux vont donner au droit classique, mais ils ne sont pas revendicables, en tout cas, pour le moment. Et, même s'il y a eu, en matière d'aide sociale, etc., des poussées pour le niveau de vie décent, etc., on n'est pas capable de les revendiquer, comme tel. On les invoque de façon subsidiaire, mais il faut trouver des arguments dans les articles 1 à 38.

**M. Jolin-Barrette** : Donc, concrètement, c'est un peu de la «soft law», mais est-ce que, la commission, puisque vous êtes ici, vous, votre positionnement par rapport à ces droits économiques et sociaux... est-ce que vous souhaiteriez que le législateur modifie la charte pour qu'ils puissent être invoqués?

**M. Frémont (Jacques)** : Absolument. Si vous nous ouvrez la porte, oui, on pense que la société serait... Et il faudrait les récrire, parce qu'il y en a certains qui, dans ce chapitre-là, sont un peu bizarres. Et, si vous cherchez le droit à la santé dans la charte, il n'y est pas. Le droit à la santé n'y est pas, mais il y a le droit à l'éducation religieuse et morale des enfants à l'article 41. Donc, c'est un peu un fourre-tout qui est là, il faudrait faire un petit ménage, mais, oui, nous pensons que la société serait meilleure, et c'est ce que le droit international, les grands pactes disent, mais il y a très, très peu de pays qui l'ont fait à ce jour, parce que les droits économiques et sociaux, ça oriente les politiques sociales des pays, et il y a une règle, c'est qu'une fois qu'une politique sociale a progressé le pacte dit qu'on ne peut pas reculer, alors, ce qui permet aux pays d'aller chacun à son rythme. Mais les pays y vont, pour la protection sociale toujours et la protection des droits économiques et sociaux, toujours vers l'avant, il n'y a pas moyen de reculer. Mais, c'est évident, on l'avait demandé dans un document à l'occasion du 25e anniversaire de la charte, mais on peut écrire au père Noël, ça ne veut pas dire que le père Noël nous envoie ce qu'on a demandé, alors...

**Le Président (M. Auger)** : M. le député de Borduas, encore 2 min 30 s.

**M. Jolin-Barrette** : Oui. Donc, je comprends que c'est une demande de la commission. Puis là c'est le 40e anniversaire, je pense, de la charte. 1975?

**M. Frémont (Jacques)** : Ça serait un beau cadeau d'anniversaire, mais on ne se fait pas d'illusions.

**M. Jolin-Barrette** : Parfait. Tout à l'heure, vous avez indiqué... bien, en fait, il y a des groupes qui sont venus précédemment puis qui ont dit : Ça pourrait accentuer la discrimination. Vous avez dit : Bien, écoutez, moi, ça me choque, cette situation-là, que le fait de conférer un droit puisse avoir un effet discriminatoire. Par contre, depuis, supposons, 1975, malgré l'article 9, malgré l'article 10, il y a toujours de la discrimination, puis c'est pour ça que vous êtes là, et tout ça.

Je me demandais : Pratiquement, comment est-ce qu'on pourrait lutter contre cette discrimination-là? Et, comme question sous-jacente, on insère, dans le Code civil, un nouvel article, 1967.1. Actuellement, il y a déjà des protections à l'intérieur du Code civil du Québec, les gens ne saisissent pas nécessairement... les tribunaux ne vont pas nécessairement à la commission. On voit, aux pages 11 et 12 de votre mémoire, les taux de plainte avec âgisme. Est-ce que ça voudrait dire que les jeunes ne prendraient pas nécessairement plus de recours? Et est-ce que vous l'interprétez comme une disposition d'ordre public, 1967.1, ou non?

**Le Président (M. Auger)** : M. Frémont.

**M. Frémont (Jacques)** : Bien, je pense, ça paraît assez clair que, si 1967.1 passait, ça serait d'ordre public. Ça s'impose, et on ne peut pas... à moins que la personne âgée vulnérable renonce à son droit, puis il faudrait que ça soit fait correctement.

Le problème que vous soulevez est réel, c'est-à-dire que les gens ne connaissent pas nécessairement leurs droits puis ça leur fait peur de s'adresser, surtout lorsqu'elles sont des personnes âgées, à des organismes comme la commission,

ils ont l'impression que c'est bien compliqué. On peut déposer une plainte en prenant le téléphone et puis en parlant au téléphone à quelqu'un. Donc, ce n'est pas si compliqué que ça, mais c'est long. C'est ça, le problème : il y a des délais qui sont assez longs. Et, dans ces cas-là, le problème, c'est qu'il y a urgence, parce que, si quelqu'un veut faire une reprise de possession, on ne peut pas attendre quatre ans pour dire : Bien là, il pouvait ou il ne pouvait pas. Alors, ça, c'est une difficulté qui est réelle. Mais je vous dirais qu'en général on a très, très peu... Ce n'est pas parce qu'on a peu de plaintes en matière de discrimination que le phénomène de la discrimination n'est pas important au Québec et ce n'est pas parce qu'on a beaucoup de plaintes dans un secteur que la discrimination se manifeste là. Il faut faire attention, autrement dit, à ce sur quoi les gens font des plaintes.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. C'est tout le temps que nous avons. Donc, M. Frémont, Me Dupuis, je vous remercie pour votre contribution aux travaux de la commission.

Je suspends quelques instants pour permettre au prochain groupe de prendre place.

*(Suspension de la séance à 16 heures)*

*(Reprise à 16 h 2)*

**Le Président (M. Auger) :** Nous reprenons nos travaux, et je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants du Comité Logement de La Petite-Patrie. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, par la suite nous procéderons à une période d'échange. Dans un premier temps, bien vouloir vous identifier, et, par la suite, vous pouvez procéder à votre exposé.

#### **Comité Logement de La Petite-Patrie inc.**

**M. Blanchard (Martin) :** Merci, M. le Président. Bonjour aux membres de la commission. Pour commencer les présentations, je nommerai d'abord Anne Thibault, coordonnatrice du Comité Logement de La Petite-Patrie, et je suis, pour ma part, organisateur communautaire au Comité Logement, et mon nom est Martin Blanchard.

Le Comité Logement de La Petite-Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidentes et résidents du quartier, prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavorisés, sur toute question relative à l'habitation et à l'aménagement urbain. Le mémoire du Comité Logement de La Petite-Patrie recommande l'adoption du projet de loi n° 492, en voici les raisons.

Tout d'abord, quelques mots sur la situation du logement dans le quartier La Petite-Patrie. Les données statistiques du quartier montrent clairement un processus de gentrification en cours qui débute dans les années 1990 et qui s'intensifie depuis le début des années 2000. La spéculation, qui accompagne la gentrification, déloge les locataires. Une étude réalisée avec l'aide de l'Université Concordia en 2013 a montré que, depuis 1991, au moins 3 287 ménages locataires du quartier se sont fait évincer de leur logement, 20 % de tous les logements locatifs dans les immeubles de trois logements et plus — nous n'avons pas compté les duplex — ont été convertis en condos divis et indivis. C'est le document qui vous a été remis, *L'érosion du parc de logements locatifs de La Petite-Patrie*, ainsi que l'analyse d'un petit secteur du quartier qui s'appelle Marconi-Alexandra. Vous avez aussi une publicité du Mouvement Desjardins qui explique dans des publicités couleur comment convertir les logements en copropriétés indivises.

La spéculation déloge, mais elle fait aussi grimper les loyers très vite. Dans le secteur ouest du quartier, la hausse moyenne des loyers est de 50,4 % pour neuf années, de 2001 à 2010, alors que, sur l'île de Montréal, les hausses de loyer ont représenté seulement 32 % en comparaison — voir la page 19 du document de la ville de Montréal sur un plan de développement urbain dans les secteurs Marconi-Alexandra. Donc, résultat : les locataires doivent quitter le quartier ou s'appauvrir, voire s'empêcher de manger pour payer un loyer exorbitant. Les spéculateurs sont à l'affût d'immeubles ayant des revenus bas, sachant qu'une fois les locataires de longue date évincés et qui paient un faible loyer la valeur de l'immeuble se démultiplie.

Or, les personnes âgées habitent souvent leur logement sur une longue période de temps. Elles bâtissent ainsi un réseau de services et d'entraide dont dépend leur survie. Quand leur immeuble est vendu à un nouveau propriétaire, les locataires âgés savent que l'éviction ou la reprise leur pend au bout du nez en raison de la spéculation immobilière, qui transforme rapidement leur quartier.

Ainsi, en seulement cinq ans, de 2005 à 2010, seulement sur cinq années, la proportion de personnes âgées se logeant dans La Petite-Patrie est passée sous la moyenne montréalaise. Alors qu'en 2005 elle était au-dessus de la moyenne montréalaise, en 2010 elle est dessous la moyenne montréalaise. Et les personnes âgées qui restent sont maintenant en petit nombre et sont plus vulnérables, du fait de leur marginalisation, comme le montre la Direction de santé publique dans son document *Vieillir à Montréal*. J'attire votre attention à la page 18, où on montre que dans La Petite-Patrie, qui est le territoire 6122... mais les autres territoires des quartiers centraux de Montréal comportent une fraction très importante d'ânés très vulnérables, selon la Direction de la santé publique, en 2008.

Les cas d'éviction autorisés par la loi sont un domaine où le législateur et les tribunaux doivent lutter contre les abus. Le projet de loi n° 492 permet de lutter contre les abus envers les ânés, car il freine les expulsions motivées par des ventes rapides. La procédure proposée par le projet de loi n° 492 impose certes une contrainte nouvelle aux propriétaires, mais elle recherche seulement à protéger les locataires âgés, un objectif que nous partageons toutes et tous. C'est une procédure simple à accomplir qui est énoncée dans un langage clair.

Alors, voyons la procédure. On n'a jamais parlé de la procédure, à date, dans cette commission, on va en parler ici. Les propriétaires qui recevraient un avis d'opposition à une reprise ou une éviction d'une personne aînée qui affirme répondre aux critères de revenus ou de handicap, hein... le propriétaire envoie un avis de reprise, la personne aînée dit : Oui, je... Dans l'avis de reprise, on donne la possibilité d'indiquer qu'on est une personne aînée. La personne aînée confirme son statut de... qui répond au critère de 492. Alors, ces propriétaires auront l'obligation, suite à la réponse de leur locataire, auront l'obligation de trouver une offre de logement comparable qui correspond aux besoins de leur locataire. Une fois que l'offre est transmise, il n'y a plus d'autre obligation, c'est terminé. Les propriétaires n'auront pas à accompagner leur locataire dans ce processus. Il ne s'agit pas de faire de l'intervention sociale, il s'agit simplement de transmettre une seule offre. La jurisprudence permet d'établir que le propriétaire n'aurait pas à visiter les logements proposés, ce serait un fardeau trop lourd. Comme le dit, dans les documents remis, la décision Leloup contre Bourassa, paragraphe 15, la jurisprudence établit que les bases de comparaison de deux logements sont des caractéristiques objectives reliées aux besoins que l'un et l'autre des logements permettent de rencontrer. Et là c'est dans le jugement Luca contre Migaud, paragraphe 6.

Pourquoi discute-t-on de comptoirs dans les décisions de la Régie du logement? Ici, à la commission, on a dit que les comptoirs devaient être pareils. Pourquoi est-ce qu'on discute de ça dans les décisions de la Régie du logement? Eh bien, dans la décision que je vous ai remise, Letarte contre Paradis, paragraphes 31 à 37, on parle des comptoirs, des armoires, de la peinture, de recouvrement des planchers mais pour regarder l'état des logements, on veut simplement savoir si les logements sont comparables dans leur état, pas qu'il y ait des comptoirs pareils. Alors, deux logements comparables doivent-ils avoir un même ensoleillement? On a aussi demandé ici : Est-ce qu'il faut absolument avoir le même ensoleillement? Et la jurisprudence, et j'attire votre attention sur le jugement Québec OMH contre Kamal, nous enseigne que l'ensoleillement n'est pas une raison valable de refuser un logement comparable si le logement a une luminosité acceptable.

Donc, la procédure proposée par le projet de loi est simple à appliquer, et le langage utilisé est clair. Il sera important évidemment d'informer les locataires et les propriétaires sur leurs droits.

En ce qui concerne l'inquiétude, les possibles effets de discrimination, nous voudrions tout d'abord référer aux cas français. Depuis son adoption en 1989, la loi Mermaz, qui est semblable au projet de loi n° 492, a seulement généré deux cas de discrimination rapportés au Défenseur des droits. C'est déjà deux cas de trop, mais c'est très peu pour la France entière — 60 millions de personnes — sur une durée de plus de 20 années.

Nous ne pensons pas que la présence de locataires aînés affectera la valeur des immeubles. Le marché fixe le prix en fonction du prix que les acheteurs sont prêts à payer. Par exemple, le marché des triplex ou des duplex est ouvert à tout type d'acheteur, et, si un acheteur se rebute devant les locataires aînés, d'autres acheteurs calculeront seulement le prix associé au revenu de l'immeuble et sa valeur potentielle et future de revente.

• (16 h 10) •

La propriété d'immeubles locatifs est concentrée entre les mains des propriétaires ayant de gros portefeuilles. Selon le document produit par la Société d'habitation du Québec, et qui est entre vos mains, intitulé *Les logements privés au Québec*, sur les compositions du parc de logements, il y avait en 2002 environ 147 900 propriétaires occupants sur un total de 277 100 propriétaires bailleurs, donc environ 53 % des propriétaires bailleurs occupent leur immeuble. Mais cette forme de propriété ne concerne qu'un tiers de tous les logements au Québec. C'est-à-dire que, les deux tiers de tous les logements, c'est des propriétaires bailleurs qui possèdent six, 12, 50, 100 logements et plus, et même que la moitié du parc locatif est détenue par 5 % de tous les propriétaires. Donc, qu'est-ce qu'on en conclut? C'est que les propriétaires ayant un bon portefeuille d'immeubles ont les moyens administratifs et techniques d'aider la personne aînée à trouver un logement et c'est la principale forme de propriété au Québec.

La vraie résistance au projet de loi n° 492 ne peut pas venir des effets anticipés de discrimination ni de la notion de logement comparable, qui, nous l'avons vu, est bien comprise par les tribunaux. La vraie résistance, elle est liée aux freins imposés à la spéculation, qui empêchent de faire des surprofits dans l'immobilier.

Alors, en terminant, nous avons entendu plusieurs associations de propriétaires proposer un resserrement des règles et une augmentation des pénalités imposées aux propriétaires délinquants. Nous ne croyons pas que cette voie est très prometteuse pour remplir les objectifs que nous cherchons à remplir aujourd'hui. Dans Vallée contre Québec — on a parlé de Vallée contre Québec aujourd'hui, le fameux jugement de 2005 — le juge mentionne qu'en vertu de la Charte des droits et libertés la personne âgée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation, même si, du strict point de vue des règles du Code civil, son consentement est valide. Ceci veut dire qu'il faut légiférer pour protéger les personnes aînées par-delà les dispositions ordinaires de contestation des locataires, car les personnes aînées donnent souvent leur consentement à des conditions qui leur sont défavorables. Cela explique le faible nombre de cas de reprise contestés par des personnes aînées et de l'encore plus faible nombre de poursuites par des locataires aînés contre des reprises de mauvaise foi.

Il faut comprendre qu'en fin de vie les personnes aînées sont habitées par des projets de fin de vie et ne luttent pas contre un propriétaire qui tente de les évincer. Ce n'est pas pour rien que la charte consacre son article 48 aux droits des personnes âgées et handicapées d'être protégées contre toute forme d'exploitation. Ces personnes vulnérables font les frais des aventures spéculatives bien plus souvent qu'à leur tour, et leurs moyens et leurs conditions limités ne leur permettent pas une défense adéquate.

**Le Président (M. Auger) :** En terminant, M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** En terminant, on vous a remis des témoignages de locataires qui sont dans ces situations-là. Merci.

**Document déposé**

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. Donc, M. Blanchard, je comprends qu'il y a certains de vos documents qui sont déjà déposés sur le site *Greffier* mais que j'en dépose encore cinq autres, là, pour les personnes qui nous écoutent, bien sûr. Nous allons procéder à la période d'échange. Mme la députée de Gouin, quatre minutes à votre disposition.

**Mme David (Gouin) :** Oui. Merci, M. le Président. Écoutez, les deux représentants du Comité Logement de La Petite-Patrie et moi, nous nous connaissons, on ne fera pas semblant qu'on ne se connaît pas, on a même travaillé beaucoup ensemble à la préparation du projet de loi. Je le dis parce que je veux être dans la transparence absolue ici. Et donc je les remercie pour tout ce travail qu'on a fait ensemble depuis maintenant bientôt deux ans, et pour le mémoire qu'ils viennent de présenter, et tous les documents que je vais lire avec plaisir, les documents qui viennent d'être déposés.

Je pense qu'avec le Comité Logement de La Petite-Patrie on arrive au coeur de la question. Quand je lis dans le mémoire en page 5 qu'une condition incontournable d'obtention d'un prêt hypothécaire en indivision, c'est «que le logement financé soit vide de tout locataire», là on est en train de comprendre qu'est-ce qui se passe dans les quartiers centraux de nos villes, c'est-à-dire une spéculation qui n'ose pas dire son nom mais qui existe, qui prend la forme très souvent d'éviction de locataires pas du tout pour reprise de possession pour la famille, mais tout simplement parce qu'on veut acheter en indivision, souvent éventuellement transformer en condos, revendre à fort prix. Et l'effet de tout ça, c'est l'augmentation des taxes pour bien des nouveaux tout petits propriétaires, l'augmentation des loyers pour les locataires et la diminution dramatique d'ânés dans nos quartiers. Ça, c'est la vraie situation. Alors, moi, je suis contente que le Comité Logement vienne nous en parler.

J'aimerais cependant, dans le temps que nous avons, et qui est très court en ce qui nous concerne, vous et moi, vous entendre un petit peu plus sur la notion de logement équivalent, qui a fait couler beaucoup d'encre la semaine dernière. Vous maintenez que, selon les jurisprudences que vous portez à notre attention, un logement équivalent n'est pas un logement semblable en tous points.

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** Non, ce n'est pas un logement identique, c'est un logement qui est interchangeable dans ses principales caractéristiques, et là-dessus la jurisprudence le mentionne à de nombreuses reprises. C'est-à-dire, prenons deux logements et comparons-les au niveau des étages, au niveau à peu près de la superficie, au niveau du loyer, au niveau de l'état et on va se retrouver devant deux logements comparables, c'est-à-dire pas nécessairement identiques mais qu'on... semblables — ce sont des mots, «semblables, équivalents, comparables», là, on est d'accord, et c'est des mots qu'on utilise tous les jours, qui est différent d'un logement identique. Et c'est une notion qui est utilisée pour les cas de fixation de loyer et pour les cas aussi de locataires dans des HLM qui ont à accepter ou non... et qui contestent un logement qui leur est offert. Donc, c'est des notions qui sont très comprises, et, précisément, non, ce ne sont pas deux logements identiques.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée de Gouin, une minute.

**Mme David (Gouin) :** Quand même. Merci, M. le Président. Parlons du prix du logement. On a beaucoup parlé d'ensoleillement, de balcons, de planchers, d'étages, etc., mais parlons du prix, parce qu'au fond les associations de propriétaires sont venues nous dire : De toute façon, c'est inapplicable, votre projet de loi, on n'en trouvera pas, de logement équivalent, dans un rayon de cinq ou sept kilomètres, là, à un prix... En fait, ils concèdent un peu que, dans le fond, ce qui les achale, c'est le prix que paie la personne âgée pour son loyer, qui est souvent un petit peu en bas du prix du marché. Ça les achale un peu. Et ils savent bien que c'est vrai qu'ils ne trouveront pas un prix probablement identique, là, pour un nouveau logement dans un quartier pas trop éloigné, disons. Qu'est-ce que vous répondez à ça?

**Le Président (M. Auger) :** Rapidement, M. Blanchard, 20 secondes.

**M. Blanchard (Martin) :** Bien, ce que je dirais...

**M. Moreau :** M. le Président, si M. Blanchard veut répondre plus longtemps, il peut le prendre...

**Le Président (M. Auger) :** Oui. Vous allez offrir de votre temps? Avec plaisir. Donc, M. Blanchard, prenez le temps pour répondre.

**M. Blanchard (Martin) :** D'accord. Je dirais que, sur le prix du loyer, c'est évident que, dans un premier temps, si le propriétaire a de la difficulté à trouver un logement équivalent qui a un même loyer, imaginez la chose pour la personne aînée. Ensuite, on peut imaginer les cas de figure où que ça soit possible quand même de trouver un logement avec un loyer équivalent, même si le logement est peut-être à coût bas, parce que souvent les personnes aînées habitent, je ne le sais pas, moi, un six et demie ou un sept et demie et les enfants ont quitté. Et dans la loi c'est bel et bien dit : Qui correspond aux besoins. Alors, «qui correspond aux besoins», ça veut dire que, la personne aînée qui est seule, ce qui correspond à ses besoins, c'est un trois et demie. Elle payait 700 \$ pour son six et demie; bien, un loyer équivalent à 300 \$, à un trois et demie va être quand même beaucoup moins difficile à trouver. Et c'est un cas de figure, je crois, qui va se

répéter quand même de nombreuses fois, parce que c'est vraiment le cas que les personnes âgées vont souvent habiter longtemps leur logement et, donc, dans des configurations familiales plus grandes auparavant.

**Le Président (M. Auger) :** Merci. M. le ministre.

**M. Moreau :** Merci, M. le Président. Alors, je veux à mon tour souhaiter la bienvenue aux gens du Comité Logement de La Petite-Patrie, Mme Thibault, M. Blanchard, qui bénéficient de la protection de la députée de Gouin. Je lui dis en lui faisant un clin d'oeil.

Bien, merci d'être ici. On va poursuivre sur cette notion-là. Est-ce qu'il ne serait pas plus simple dans ce contexte-là... Vous venez de l'illustrer, alors, la personne âgée... D'ailleurs, un des cas que vous nous soumettez, c'est une personne qui habite le même logement depuis 34 ans. Alors, j'imagine qu'effectivement il est logique de penser que ses besoins ont changé. Est-ce qu'il ne serait pas plus simple... Parce que des fois la solution, elle est belle au plan théorique, mais au plan pratique ça devient judiciaire de savoir qu'est-ce qui est un logement équivalent. Est-ce qu'on ne devrait pas aller plus comme ce qui est suggéré par le droit français, de la notion de logement répondant aux besoins? Est-ce qu'on n'enlèverait pas, là, une couche de contestation ou, enfin, une partie où on aurait à trouver quelqu'un qui viendrait arbitrer le fait de savoir est-ce que c'est un logement équivalent, alors que c'est plus facile de dire : Bien, oui, ça répond à mes besoins? Étant donné que la personne qui est visée, elle a aussi un entourage, cet entourage-là pourrait dire : Non, non, ce n'est pas équivalent, ça, alors que ce n'est pas la notion d'équivalence. En réalité, ce qu'on cherche, c'est protéger cette personne-là pour ne pas qu'elle se retrouve sans logement puis on veut qu'elle soit logée correctement.

Alors, est-ce que la notion, donc, de logement répondant aux besoins n'est pas plus simple à gérer que «logement équivalent»?

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** Elle pourrait peut-être, oui, être plus simple à gérer, mais je crois qu'il lui manque quelque chose de fort important, c'est le «loyer équivalent». Et c'est vraiment là-dessus qu'on peut avoir une résistance, là. C'est là-dessus qu'on peut avoir une résistance parce que c'est sur cette base-là que les projets de spéculation immobilière se font, c'est-à-dire pouvoir...

**M. Moreau :** Mais qu'est-ce que vous entendez, là, par «loyer»... Donnons un exemple concret : vous avez une personne qui est dans le logement depuis une trentaine d'années, elle a un sept et demie, elle paie... je ne sais pas combien ça peut valoir...

**Mme Thibault (Anne) :** 650 \$, mettons, 650 \$, 700 \$.

**M. Moreau :** ...650 \$, ses besoins, ce serait, dans l'exemple que vous donnez, un trois et demie. Est-ce qu'il faudrait qu'on fasse un apportionnement de ce qu'est un trois et demie aujourd'hui?

**Mme Thibault (Anne) :** Vous n'avez pas besoin de faire un apportionnement, puisque, dans le quartier de La Petite-Patrie, un trois et demie, on est autour de 600 \$, 650 \$. Ça fait qu'à ce moment-là on se rapproche d'un loyer comme d'équivalent. La personne, elle va gagner... L'équivalence, au niveau du coût du loyer, va se faire, parce qu'elle va perdre au niveau de la dimension de son logement.

**M. Moreau :** Oui, c'est ça.

• (16 h 20) •

**Mme Thibault (Anne) :** Alors, c'est pour ça qu'on va arriver avec un loyer équivalent au niveau de ce que ça lui coûte, à la personne, pour se loger, mais on n'aura pas la même superficie habitable.

**Une voix :** M. le ministre.

**M. Moreau :** O.K. Je veux bien vous suivre, parce que, pour moi... je fais de l'expropriation, des reprises, des choses semblables, un loyer équivalent, dans ma conception à moi, ce serait un loyer équivalent mais qui tient compte de la proportion réduite du logement. Vous, vous dites : Non, là, tu paies, mettons, 650 \$ pour un sept et demie, parce que ça fait 30 ans que tu l'habites. Si tu peux te relocaliser dans un trois et demie à 650 \$, pour vous, ce serait correct?

**Mme Thibault (Anne) :** Oui, ce serait correct.

**Le Président (M. Auger) :** Mme Thibault, M. Blanchard, juste un instant. Pour les fins des personnes qui nous écoutent, peut-être y aller une personne à la fois, et attendez que je vous nomme pour poursuivre. Donc, Mme Thibault ou M. Blanchard? M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** Oui, oui, ce serait bien correct. C'est-à-dire que, si ça correspond à ses besoins... et je pense que c'est ça, l'intelligence de la loi telle qu'elle est rédigée, c'est-à-dire «logement comparable qui correspond à ses besoins», qui est un terme qui est utilisé juridiquement dans la cour, dans les tribunaux du logement. C'est réellement

de faire en sorte que, si le trois et demie correspond aux besoins de la personne, à ce moment-là, on a trouvé la solution. Donc, je crois que, «logement équivalent», on se référerait principalement à «loyer équivalent» et, évidemment, à des équivalences en termes d'étage, par exemple.

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre.

**M. Moreau :** Mais, pour éviter, là, une contestation, vous vivriez bien avec l'idée qu'on parle de «logement qui répond aux besoins pour un loyer équivalent».

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard.

**M. Moreau :** Bien, je ne veux pas pousser, là, mais je veux...

**M. Blanchard (Martin) :** Oui, oui. Bien, dans un premier temps, oui, mais il faudrait que j'y réfléchisse. Parce que quelque chose que les personnes âgées nous disent souvent, c'est qu'elles habitaient un rez-de-chaussée. Et, lorsqu'il y a la reprise de possession dans un triplex, il y a des logements libres en haut, mais le propriétaire dit : Ah non! Moi, j'en ai besoin parce que je veux le rez-de-chaussée, ça ne correspond pas à mon plan d'affaires, je veux avoir ça. Et, devant la régie, la régie va accepter, elle va dire : Ah! c'est le plan d'affaires du propriétaire, il a pleinement le droit. Même si d'autres logements sont libres, il a le droit de dire : Je ne veux pas occuper ces logements libres, que je peux louer à fort prix, je veux occuper ce logement, qui ne coûte pas très cher, et je veux l'occuper pour moi-même. La régie autorise ces évictions-là seulement sur la base de cette raison-là. Et là ce que nous disent les personnes âgées, c'est : J'étais dans un rez-de-chaussée, j'ai besoin, moi, d'un rez-de-chaussée, puisque j'ai de la difficulté à monter les marches, etc.

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre.

**M. Moreau :** La notion de «qui répond à ses besoins», ça pourrait gérer...

**M. Blanchard (Martin) :** Ça pourrait peut-être couvrir... Mais, tu sais, je dirais, disons, dans cette prudence-là, je dirais : Oui, O.K., si «qui correspond à ses besoins» couvre ces cas d'espèce là, je serais à l'aise avec «loyer équivalent».

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre.

**M. Moreau :** Parfait. Vous avez assisté, l'un et l'autre, aux auditions aujourd'hui. Vous avez peut-être suivi la commission la semaine dernière. Il y a deux situations : la situation de conversion de l'immeuble en copropriété, puis l'autre situation, où il y a une reprise pour loger un membre de sa famille. Vous voyez que le deuxième cas de figure amène des éléments un peu délicats, quoi qu'en pense la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. Et là on est, je pense, dans le cas de La Petite-Patrie, davantage préoccupé par la situation de conversion d'immeuble que de reprise pour les bénéficiaires d'une famille. Est-ce que j'ai bien suivi votre...

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** C'est aussi un ensemble. C'est-à-dire, on utilise le prétexte de loger un membre de la famille; trois, quatre ans plus tard, la famille déménage et elle fait un énorme profit sur son acquisition.

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre.

**M. Moreau :** O.K. Alors, j'essaie de voir... donc, pour La Petite-Patrie, c'est : les deux situations sont équivalentes ou... Madame...

**Le Président (M. Auger) :** Mme Thibault.

**M. Moreau :** Si vous ne donnez pas la parole à Mme Thibault, M. le Président...

**Le Président (M. Auger) :** Non, mais je voyais ça du coin de l'oeil, là.

**M. Moreau :** ...elle va vous sortir.

**Des voix :** Ha, ha, ha!

**Mme Thibault (Anne) :** Nous autres, dans La Petite-Patrie, on a eu toutes sortes de situations, O.K.? Dans le temps de la conversion des logements locatifs en copropriétés divisées, il y a eu beaucoup de reprises de logement pour pouvoir se débarrasser des locataires et pouvoir procéder à la copropriété divisée jusqu'à tant qu'il y ait eu un moratoire sur la copropriété divisée. À partir du moment où il y a eu un moratoire sur la copropriété divisée, sauf dans les duplex... Dans les duplex, c'est toujours permis, à condition que le propriétaire soit occupant, mais, dans les autres types d'immeuble, il est interdit présentement, dans notre arrondissement, de convertir en divisée.

Alors, la solution présentement pour les propriétaires investisseurs, O.K., c'est de passer par l'agrandissement et subdivision. Alors, à ce moment-là, comment qu'ils font ça? C'est qu'il faut absolument qu'ils mettent les locataires à la porte. Donc, ils passent par agrandissement, subdivision. Ils s'en vont à l'arrondissement chercher un permis, permis qui coûte 125 \$ à obtenir. À ce moment-là, après ça, les locataires vont à la Régie du logement. La Régie du logement, comme il y a un permis d'autorisation de la ville, va accorder l'éviction pour agrandissement et subdivision, et, à ce moment-là, on vient de vider un immeuble au complet.

L'autre problème aussi dans les faits, c'est que, les arrondissements, quand les locataires sont partis, il n'y a pas personne qui va vérifier si le propriétaire a effectivement mis son projet à exécution. Alors, nous, on l'a amené à notre maire d'arrondissement et on s'est fait répondre que ça, c'était comme une espèce de permis de conduire, c'est-à-dire que vous allez chercher votre permis de conduire, mais il n'y a pas personne qui peut vous obliger à conduire. Alors là, nous, dans notre quartier, ce que ça a fait, on est passés de reprise de logement à subdivision pour agrandissement pour être en mesure de mettre 3 200... j'ai toujours de la misère à le dire, 3 287 ménages locataires à la rue. Et, pour statistiques du Comité Logement, nous, depuis 2000 jusqu'à aujourd'hui, il y a eu 1 200 demandes de reprise de logement juste pour le quartier La Petite-Patrie et comptabilisées par le Comité Logement, et le tiers de ces reprises-là, c'était en fonction des aînés que les propriétaires reprenaient leur logement.

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre.

**M. Moreau :** Donc, vous dites : Que ce soit une reprise ou que ce soit une transformation, un agrandissement, une subdivision, pour vous, dans le quartier, ce que vous voyez, c'est que les phénomènes, dans un cas comme dans l'autre, sont agressifs sur le parc de logements.

**Mme Thibault (Anne) :** Effectivement.

**M. Moreau :** Alors, si on avait à dire, là, pour faire simple : Si c'est la transformation qui pose un problème, être plus sévère sur la transformation plutôt que sur la reprise... mais vous dites : Ça ne réglerait pas le cas dans un quartier comme le nôtre.

**Une voix :** Mme Thibault.

**Mme Thibault (Anne) :** Ça ne le règlera pas, parce que, si vous l'empêchez juste sur l'agrandissement, subdivision, ils vont y aller par la reprise de logement. On l'a dit tantôt, les gens aînés, de 65 ans et plus, elles sont très rares, les personnes qui vont exercer leurs droits.

**M. Moreau :** O.K. Est-ce que vous seriez favorables à une mesure de suivi? Exemple... j'essaie de me rappeler qui est le groupe qui est venu nous dire... une obligation pour deux ou trois ans...

**Une voix :** ...

**M. Moreau :** ... — l'APAGM — pour deux ou trois ans, de laisser savoir à la régie... qu'il puisse y avoir un suivi qui soit fait à savoir est-ce que véritablement l'objectif qui était choisi au départ est véritablement l'objectif qui existe toujours.

**Le Président (M. Auger) :** Mme Thibault.

**Mme Thibault (Anne) :** Mon problème avec ça, c'est que ça va donner juste... Mettons, on constate que le projet n'a pas été réalisé, on est toujours avec notre problème de départ. La personne aînée va avoir été mise à la rue, alors elle va juste à avoir à obtenir des dommages et intérêts, et ce que les gens veulent, c'est de continuer à habiter dans leur logement et dans leur quartier.

**M. Moreau :** Oui, mais, au pis-aller, est-ce qu'une mesure de réparation comme ça... une mesure de suivi à laquelle on ajoute une mesure de réparation qui vise directement à indemniser la personne qui a été victime d'une délocalisation illégale, est-ce que ce n'est pas déjà un pas dans la bonne direction?

**Le Président (M. Auger) :** Mme Thibault.

**Mme Thibault (Anne) :** Bien, je veux dire, c'est moins pire que qu'est-ce qu'on a là, mais, idéalement, ce serait vraiment que les personnes puissent continuer à habiter dans leur logement ou avoir une possibilité de se relocaliser pas loin, ce que le projet 492 permet.

**M. Moreau :** Très rapidement. Je sais qu'il ne doit pas...

**Le Président (M. Auger) :** Oui, une minute, M. le ministre.

**M. Moreau :** Bien, il nous reste une minute. Vous avez parlé de votre procédure tantôt, M. Blanchard, en disant : Il y aurait l'obligation de dire : Voici, il y a un logement disponible à telle place, et plac! ça finit, votre affaire. Est-ce que vous ne trouvez pas que c'est court un peu comme procédure?

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** Bien, écoutez, c'est certain...

**M. Moreau :** Ou, en fait, expliquez-nous ce que vous voyez.

• (16 h 30) •

**M. Blanchard (Martin) :** Si vous me demandez, en tant que législateur, ce que je ferais... évidemment, j'essaierais de trouver une procédure qui garantit véritablement un logement, à la personne aînée, comparable ou, en tout cas, à loyer équivalent et qui correspond à ses besoins évidemment, mais je comprends qu'ici ce qu'on demande, c'est d'humaniser le processus, de faire en sorte qu'on puisse accompagner les personnes aînées dans ce déménagement, qui leur est funeste, tragique, et de faire en sorte que ça peut être pour eux le moins dommageable possible. Et là évidemment qu'il y a des gens qui vont s'en tirer d'une façon ou d'une autre. Et on a beaucoup discuté ici des effets de discrimination, de ce qu'on pourrait appeler des effets pervers de la loi, et là-dessus ce que j'aurais à dire, c'est que toute législation doit minimiser le plus possible les effets pervers, mais il y aura toujours des effets pervers.

Alors, ce qu'on doit se demander, c'est : Est-il possible de minimiser encore plus? Si oui, allons-y. Mais, si on ne peut pas minimiser plus, la question qu'on doit se poser, c'est : Est-ce que les objectifs poursuivis sont légitimes; les effets, c'est ce qu'on recherche? Et on a tenté le mieux qu'on peut de diminuer les effets négatifs.

**Le Président (M. Auger) :** Merci.

**M. Blanchard (Martin) :** Mais il ne faut pas faire des effets négatifs, ce qui ferait capoter le projet de loi.

**Le Président (M. Auger) :** Merci. Nous allons poursuivre avec l'opposition officielle, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve pour 8 min 30 s.

**Mme Poirier :** Merci, M. le Président. M. Blanchard, Mme Thibault, ça fait du bien de vous entendre. On le sait, on en a discuté longuement aussi précédemment, il y a un problème avec l'indivision. Est-ce que c'est un problème de quartiers centraux? Oui, actuellement. Est-ce que ça va aller ailleurs, ce problème-là? Oui, on le sait. Est-ce qu'un moratoire sur l'indivision réglerait une partie du problème?

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** Bien, je crois qu'il faut voir un moratoire sur l'indivision comme on a vu le moratoire sur le condo divis dans les années 80, c'est-à-dire repensons les règles, pas seulement faire un moratoire puis... Les propriétaires pourraient trouver... il y a toujours des moyens de contourner, il y a des moyens de faire en sorte que... Mais, s'il y a un moratoire, à ce moment-là, repensons les règles, repensons toute la question de loger des personnes vulnérables dans un parc locatif.

Vous savez, hein, le parc locatif bon marché, c'est un peu une forme de logement social au Québec. Les logements sociaux au Québec, c'est moins de 10 % à Montréal, puis, dans notre quartier, La Petite-Patrie, c'est moins de 5 %. Donc, le logement locatif bon marché, c'est une forme de logement social qui ne coûte pas très cher à l'État, qui ne coûte pas très cher à la collectivité et qui permet d'enranger des profits pour les propriétaires, et il faut penser à protéger cette forme de logement social pour la population. Si ça devient tout des condos dans les centres-villes, c'est une tragédie sociale, là, on se retrouve après avec des populations qui se retrouvent aux périphéries de la ville.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** Est-ce que la modification du règlement de la Régie du logement à l'article 51 pour soumettre l'indivision aux mêmes règles que le divise serait aussi une solution?

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** Bon, c'est une question un peu technique, mais je vais quand même tenter d'y répondre le mieux que je peux.

Ce qui arrive, c'est que l'indivision est déjà protégée en quelque sorte, puisqu'on ne peut pas faire une reprise pour une indivision, à moins d'être un couple. Donc, il y a déjà une bonne protection des locataires qui sont en indivision. Les projets spéculatifs, ça ne va pas nécessairement habituellement être un couple, ça va plus être des compagnies qui vont y aller par agrandissement. Ou ce qu'ils vont faire, c'est qu'usant de leur pouvoir de négociation... Il faut savoir que les propriétaires, avec le droit de reprise et d'éviction, ont un énorme pouvoir de négociation quand ils arrivent devant un locataire. Ils vont utiliser leur pouvoir de négociation pour tenter de persuader le locataire d'accepter une compensation, de s'en aller et de signer une résiliation de bail, même pas une reprise ou un agrandissement accepté, donc il perd ses

possibilités de poursuite. Ça fait que, même si évidemment on soumettait l'indivision à l'article 51, je pense que, malheureusement, c'est une avenue qui ne permettrait pas de résoudre le problème. Je pense qu'il faut revoir les règles du jeu.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** Est-ce que, quand vous nous parlez d'un coût de logement comparable, équivalent... Il y a un problème de disponibilité de logements. On l'a vu, l'étude du DSP nous a fait la démonstration d'un problème de disponibilité de logements à bas prix, on va le dire comme ça. Quand vous dites «un trois et demie à 650 \$», dans la proportion de la capacité de payer des gens, c'est quand même très différent. Si une personne payait, par exemple, je ne sais pas, moi, 500 \$, ce qui est probablement... en tout cas, dans Hochelaga-Maisonneuve, c'est plus la situation... alors, quelqu'un qui vit dans un quatre et demie, cinq et demie va payer 500 \$ parce qu'il est là depuis 20 ans, ça n'existe plus, ça n'existe plus sur le marché. Alors, on fait quoi dans votre proposition de solution? On fait quoi?

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** C'est un cas de figure où, justement, on doit se demander si on minimise tous les effets négatifs, si on fait vraiment attention de faire en sorte qu'il y ait le moins d'effets négatifs. Est-ce que les effets négatifs qui seront encore là... Toute loi a des effets négatifs, là, qui sont non désirés. Est-ce que l'effet négatif qui sera encore là, c'est-à-dire donc un propriétaire aurait de la difficulté à reprendre son logement parce qu'il n'y a pas de logement à bas prix dans le coin... Donc, le locataire aurait, finalement, son maintien dans les lieux, garderait son logement sur une certaine période de temps... ou une personne aînée qui est peut-être rendue avancée dans sa vie, je pense qu'il faut vivre avec, c'est-à-dire il faut vivre avec le fait qu'elle garderait son logement.

C'est un effet qu'on peut considérer, mais, encore là, ce que je dois dire, c'est qu'on est vraiment, là, dans les cas infimes, et puis, en tout cas, mon entendement à moi, c'est que la plupart des propriétaires accepteraient ces règles du jeu. Ce ne sont pas des spéculateurs qui veulent arriver puis retransformer à grands frais pour revendre beaucoup, beaucoup plus cher, rapidement. La plupart des propriétaires acceptent les règles du jeu et gardent leur propriété sur un certain nombre d'années et puis jouent avec ces règles-là.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée.

**Mme Poirier :** Mais on sait, et le document que vous avez produit est assez éloquent, là, l'érosion du parc à logements, mais c'est de ça qu'on parle, là. Ce n'est pas d'autre chose qu'on parle, là. Alors, si cette érosion de parc à logements fait en sorte qu'on a de moins en moins de logements disponibles en tant que tels, donc, la disponibilité de logements à bas prix ou comparables est encore plus difficile dans le même quartier en tant que tel pour les personnes.

Alors, moi, j'essaie de piger le problème par le bon bout. Je veux bien croire qu'on pourrait peut-être, éventuellement, trouver, je ne le sais pas, un loyer comparable, ce dont je doute. De l'autre côté, ça veut dire, bon, bien, comme propriétaire, puisque tu n'es pas capable de trouver un loyer comparable, tu gardes la personne dans les lieux, donc là on va venir brimer le droit du propriétaire, c'est ce qu'on va entendre, mais, d'un autre côté, le but recherché par le propriétaire, c'est de faire des sous avec ce logement-là, pas nécessairement pour y mettre sa famille. Alors, il y a deux situations différentes : ou tu y mets ta famille, puis c'est vrai; ou tu veux faire de la spéculation. Mais, si on coupe le mot «spéculation», est-ce qu'on ne viendra pas justement permettre de régler un lourd fardeau qui est celui que vous décrivez là-dedans, qui... on le sait, c'est celui-là qui est le plus dommageable présentement?

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard? Non. Mme Thibault.

**Mme Thibault (Anne) :** Mme Thibault. Ce qu'on comprend, là, là on parle du projet de loi n° 492, mais c'est sûr qu'on aurait beaucoup de demandes à vous adresser pour civiliser un peu le marché locatif au Québec. C'est sûr qu'il y a toute la question du contrôle des loyers qui... et son corollaire, le registre des loyers, qui permettrait véritablement, lors d'un départ d'un locataire et l'arrivée d'un nouveau, de contrôler les hausses abusives de loyer. C'est sûr qu'il y a plusieurs moyens qui pourraient être mis en place pour pouvoir contrer autant les augmentations de loyer abusives qu'on vit sur le marché et mettre en place des mécanismes qui empêcheraient une érosion... tu sais, là, on parle de l'agrandissement pour des condos, mais il y a des nouveaux phénomènes, Airbnb, là, je ne sais pas trop comment appeler ça, là, en tout cas il y a beaucoup de... les gîtes touristiques. Je veux dire, ça, c'est une politique d'habitation que ça prendrait, là.

Mais présentement on parle d'un projet de loi qui vise vraiment à cibler les personnes les plus vulnérables présentement sur le marché locatif privé, et c'est dans ce sens-là que le Comité Logement donne son appui au projet de loi. Mais, si vous voulez adopter d'autres mesures qui feraient en sorte que le logement locatif serait plus équilibré, en relation entre locataires et propriétaires, on est prêts à les recevoir puis à travailler avec vous.

**Le Président (M. Auger) :** Merci, Mme Thibault. C'est tout le temps que nous avons. Nous allons poursuivre avec M. le député de Bordeaux, porte-parole de la deuxième opposition, pour 5 min 30 s.

• (16 h 40) •

**M. Jolin-Barrette :** Madame, monsieur, bonjour, merci pour votre contribution aux travaux de la commission.

J'aimerais qu'on parle de l'obligation de proportionnalité qui existe entre le propriétaire et le locataire. À la page 8 de votre mémoire, vous dites, bon : La nouvelle obligation qu'on imposerait au propriétaire, c'est proportionné

par rapport à ses droits. Il conserve la pleine jouissance, il peut vendre, il pourrait éventuellement évincer ou reprendre le logement du locataire si jamais il se soumet aux nouvelles règles de l'article 1967.1. Par contre, les associations de propriétaires nous disent : Bien, c'est une obligation supplémentaire. Donc, dans le fond, l'idée, c'est de réconcilier les deux. Comment fait-on pour bien protéger les locataires aînés, les locataires qui sont vulnérables qui souffrent d'un handicap?

Actuellement, dans le Code civil du Québec, il y a déjà des dispositions qui prévoient une certaine protection. Est-ce que ça ne serait pas par le fait de donner davantage de ressources aux locataires aînés pour qu'ils fassent valoir leurs droits devant les tribunaux plutôt que d'insérer une nouvelle disposition qui va accorder des droits mais que, si le locataire aîné ou handicapé n'utilise pas cette disposition-là, bien il va se retrouver comme dans la situation actuelle? Ce n'est pas plus une question de ressources, de moyens que d'intégration d'un nouveau texte législatif, une nouvelle disposition législative?

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** Oui, si vous me permettez. Je pense que vous ne serez pas surpris d'apprendre que je ne suis pas d'accord avec l'analyse des propriétaires, c'est-à-dire que je crois que présentement il y a un déséquilibre dans les rapports entre locataires aînés et propriétaires.

Actuellement, les propriétaires utilisent leur rapport de force, qui est beaucoup plus important de leur côté, et la situation d'une personne aînée dans un contexte de vulnérabilité pour parvenir à leurs fins, des fins qui sont de spéculation, d'enrichissement personnel et parfois, oui, de reprise pour... Mais là ils ne profitent pas, ils n'abusent pas, là, on est dans un cas de reprise. Mais je ne suis pas d'accord avec l'analyse des propriétaires de dire de regarder le fardeau qui leur incombe. C'est-à-dire, ce qu'on veut ici, c'est établir un équilibre entre les droits et les obligations des uns et des autres. Et moi, je crois que ce projet de loi là, tel qu'il est, établit l'équilibre. Ce qu'il ne faut pas oublier, c'est que, comme on l'a dit, comme vous l'avez répété, le propriétaire conserve pleinement sa capacité de reprendre et de transformer un immeuble, de le revendre ensuite. Ça, ce n'est pas changé. Par contre, avec son locataire aîné, il y a maintenant un certain équilibre dans les relations entre les deux, et c'est ce que le projet de loi, à mon avis, vient apporter.

**Le Président (M. Auger) :** M. le député de Borduas.

**M. Jolin-Barrette :** Mais, dans votre perspective, est-ce que l'objectif ultime, c'est le maintien dans les lieux du locataire aîné?

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard.

**M. Blanchard (Martin) :** L'objectif de ce projet de loi là, puis c'est pour ça qu'on est ici, c'est de protéger les locataires aînés dans un contexte où ils se font évincer de façon... plus souvent qu'à leur tour, de façon complètement disproportionnée. Donc, oui, il y a un maintien dans les lieux, il y a aussi un maintien dans le quartier. C'est comme une formule où on essaie d'équilibrer justement les droits et les obligations des uns et des autres. Donc, ça, je pense que c'est les objectifs du projet de loi.

Nous, en tant que Comité Logement, c'est certain que notre objectif, dans nos missions, et on l'énonce, c'est de protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires. Mais on vient ici vraiment en qualité... on est représentés, là... en fait, on est poussés par les voix des locataires aînés qui nous disent : Trouvez quelque chose.

**Le Président (M. Auger) :** M. le député. Mme Thibault, vous vouliez rajouter quelque chose?

**Mme Thibault (Anne) :** Oui, je voudrais rajouter que, dans la loi, le maintien dans les lieux, il existe et il est beaucoup présent. Et on se rend compte présentement sur le terrain qu'il y a beaucoup, beaucoup de locataires... pas juste des aînés, mais des locataires qui n'ont pas le droit au maintien dans les lieux et on se dit qu'avec un projet de loi de même, qui vise à protéger le droit au maintien dans les lieux des personnes aînées de 65 ans et plus, on trouve que c'est louable et que ça revient à un équilibre qui n'existe plus présentement, parce que les gens se voient mettre dehors.

**Le Président (M. Auger) :** M. le député de Borduas, il vous reste une minute.

**M. Jolin-Barrette :** Oui, mais encore faut-il que les gens, dans l'éventualité où la disposition serait adoptée, utilisent ce recours-là. Et actuellement il y a déjà des règles dans le Code civil du Québec qui, et je vous entends, ne sont pas nécessairement utilisées par les locataires, qu'ils soient aînés ou non.

Sur l'aspect de la spéculation, le mémoire traite beaucoup de la question, bon, des quartiers centraux de Montréal, mais supposons qu'on prend les régions du Québec, le projet de loi va s'appliquer à l'ensemble du territoire québécois, la réalité pourrait être un peu différente. Est-ce que vous avez une opinion sur cette réalité-là québécoise? Parce que je ne pense pas qu'il y ait de la spéculation nécessairement autant qu'à Montréal dans les différentes régions.

**Le Président (M. Auger) :** M. Blanchard, très rapidement.

**M. Blanchard (Martin) :** D'accord. Je vais laisser mes collègues du regroupement des comités logement du Québec répondre à votre question sur l'ensemble du Québec. Ici, on est, en tant que Comité Logement de La Petite-Patrie,

je dirais, que... Est-ce que les personnes âgées vont utiliser la loi, alors qu'on voit que parfois elles ont une certaine tendance à ne pas le faire? Eh bien, ça sera de faire contenir cette disposition-là dans l'avis de reprise, c'est-à-dire que l'avis de reprise que va transmettre le propriétaire au locataire devra obligatoirement mentionner pour tous les locataires... ils vont recevoir un avis de reprise, ils vont leur dire : Si vous avez 65 ans et plus puis que vous répondez aux critères de vulnérabilité, alors vous avez droit aux dispositions x, y, z. Donc, ça va justement informer les locataires de leurs droits. À ce moment-là, ils auront cet outil d'information, qui va être quand même un bel outil pour informer les personnes de leurs droits.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. C'est tout le temps, malheureusement, que nous avons. Mme Thibault, M. Blanchard, du Comité Logement de La Petite-Patrie, merci pour votre participation. Je vais suspendre les travaux quelques instants pour permettre au prochain groupe de prendre place.

*(Suspension de la séance à 16 h 46)*

*(Reprise à 16 h 48)*

**Le Président (M. Auger) :** Nous reprenons nos travaux. Je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Je vous rappelle que vous avez 10 minutes pour votre présentation. Par la suite, nous allons débiter la période d'échange.

Donc, dans un premier temps, s'il vous plaît, vous identifier. Par la suite, vous pouvez commencer votre exposition... votre exposé, excusez.

#### **Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)**

**Mme Bégin Gaudette (Maude) :** Bonjour, M. le Président. Bonjour, Mmes, MM. de la commission. Mon nom est Maude Bégin Gaudette, et je suis porte-parole du Regroupement des comités logement et associations de locataires. Je suis aujourd'hui accompagnée de Nicole Dionne, qui est présidente du C.A. du regroupement ainsi que coordonnatrice du bureau d'animation et... voyons! pardon, Bureau d'animation et information logement, communément appelé le BAIL, ici, à Québec.

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, le RCLALQ, est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui revendique des mesures de contrôle du marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires. Le RCLALQ est également porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faibles revenus.

La lutte pour le droit au logement est plus que jamais d'actualité face à l'érosion du parc locatif, l'embourgeoisement des quartiers centraux des villes et les abus des spéculateurs fonciers qui demeurent impunis. En effet, le RCLALQ considère que la législation actuelle est insuffisante à bien des égards par rapport à ces phénomènes, qui prennent de l'ampleur et qui mettent en péril le droit au maintien dans les lieux des locataires, une pierre angulaire du droit au logement.

Le projet de loi n° 492 désire modifier le Code civil du Québec de manière à assurer une protection supplémentaire aux locataires âgés dans le cas des reprises de logement et évictions pour subdivision, agrandissement et changement d'affectation. Le RCLALQ appuie cette modification législative, qui vise à protéger les locataires vulnérables. Cependant, le RCLALQ croit que le projet de loi aurait pu aller plus loin en offrant davantage de protection à l'ensemble des locataires du Québec face aux reprises de logement, et aux évictions, et autres phénomènes qui contribuent à l'érosion du parc de logements locatifs.

Nous aimerions faire ressortir quatre éléments en lien avec cette modification.

• (16 h 50) •

D'une part, le législateur a le devoir de protéger le droit au maintien dans les lieux des locataires. D'autre part, les phénomènes qui contribuent à l'érosion du parc de logements locatifs sont nombreux et ont des conséquences réelles et alarmantes sur les ménages locataires. Les évictions et les reprises sont toujours des moments éprouvants pour les locataires, et les personnes en situation de vulnérabilité sont davantage touchées par la perte de leur logement.

Tout d'abord, au niveau du droit au maintien dans les lieux, l'article 1936 du Code civil prévoit que tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux. Cet article du Code civil constitue la pierre angulaire du droit au logement. Une fois le bail signé, le ou la locataire a le droit de demeurer dans son logement aussi longtemps qu'elle le désire, en autant qu'elle respecte ses obligations. La loi prévoit quelques exceptions au droit au maintien dans les lieux, dont la reprise et l'éviction. Les intervenants et intervenantes des comités logement constatent au quotidien que ces recours sont fréquemment utilisés et qu'ils mettent en péril le droit au maintien dans les lieux des centaines de locataires à chaque année. En effet, ils considèrent que la législation actuelle est insuffisante et qu'il est du devoir du législateur de mettre en place des mesures pour s'assurer que ce droit, prescrit au Code civil, soit respecté et protégé.

Au niveau de l'érosion du parc de logements locatifs, une foule de phénomènes menacent le parc de logement à chaque année : évictions, reprises, conversions en copropriétés, démolitions. Quel que soit le moyen utilisé, le but demeure le même pour les propriétaires : rentabiliser leur investissement et augmenter les profits. Les propriétaires peu scrupuleux utilisent des dispositions légales et les détournent de leur raison première afin de vider les immeubles de leurs locataires et ensuite vendre les logements ou tirer un maximum de profits en augmentant massivement le coût du loyer. Ces

pratiques sont lourdes de conséquences. Non seulement les locataires sont désormais sans logis et se voient forcés de se reloger dans des conditions moindres, mais elles contribuent aussi à la perte de centaines de logements locatifs à chaque année.

Je vais vous faire état de quelques exemples qui contribuent à l'érosion du parc de logements locatifs.

Tout d'abord, la conversion en condos indivis. On en a parlé tantôt. La conversion en indivision ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien, donc elle ne nécessite pas une division cadastrale ni de déclaration de copropriété divise, elle échappe en même temps aux frais qui y sont associés. L'autorisation de la Régie n'est donc pas requise pour ce type de propriété. Ce type passe donc sous le radar des réglementations municipales, puisque la conversion d'un immeuble locatif en copropriété indivise échappe au contrôle de la Régie du logement et contribue à la perte de logements locatifs et à l'éviction de locataires de leur logement. Même si la reprise de logement est interdite à l'égard des locataires, une fois la copropriété indivise constituée, cette interdiction ne représente qu'une protection partielle du droit au maintien dans les lieux, parce que les locataires pourront toujours être évincés pour... éviction pour agrandissement et subdivision, dont on a parlé amplement tantôt. Donc, un propriétaire désirant vendre son immeuble en indivision prend généralement le soin de vider son immeuble avant de le faire.

Un autre phénomène, donc, les hébergements touristiques illégaux. C'est un phénomène de location temporaire de logement sur les plateformes de type Airbnb, dont on parle souvent, qui contribue à la spéculation et à la rareté des logements abordables. Le RCLALQ s'inquiète particulièrement de l'effet des hausses de loyer et de l'érosion du parc locatif liés à ce type d'hébergement, donc, dans un contexte où le taux d'occupation est généralement bas et les logements abordables sont rares dans la majorité des municipalités au Québec. Certains quartiers centraux ont assisté à la prolifération de ces gîtes-là au détriment du parc de logements locatifs, ce qui entraîne une diminution du nombre de logements. Donc, pour pouvoir transformer leurs logements, les propriétaires utilisent les reprises et les évictions pour libérer les logements et ensuite les mettre en location sur des sites pour les touristes. Donc, c'est beaucoup plus payant pour les propriétaires de convertir les logements en gîtes et en résidences de touristes que de les laisser en location, parce que les tarifs à la nuit défrayés par les voyageurs, c'est beaucoup plus élevé que le loyer rapporté sur une base mensuelle, par exemple. Donc, c'est une manne qui crée une spéculation incroyable et une pression à la hausse sur les loyers, ce qui fait en sorte que ça contribue à la gentrification des quartiers. Donc, évidemment, il y a un changement des commerces dans ces quartiers-là pour répondre aux besoins des touristes, ce qui a une conséquence sur... hausse des taxes municipales, influence le coût des loyers. Donc, les locataires à faibles revenus n'ont plus les moyens d'habiter dans leur quartier et de fréquenter les commerces. Donc, ils se voient chassés de leur quartier pour ces raisons-là.

Une autre chose, les reprises de logement. Évidemment, on l'a dit amplement, ce sont des manoeuvres qui sont utilisées par les propriétaires qui cherchent à se débarrasser de son locataire, et c'est donc important de resserrer les règles. Donc, on a fait plusieurs analyses, entre autres une étude, en 2006, sur les reprises de logement, mais également, à chaque année, on tient des compilations de nos membres qui compilent les avis de reprise de logement. Ce qu'on constate, c'est que, dans les compilations annuelles, les victimes de reprise, ce sont des locataires qui paient un loyer inférieur et qui habitent dans un logement depuis au moins 10 ans, donc depuis de nombreuses années. Donc, la reprise de logement est considérée par les groupes en logement comme un moyen souvent utilisé pour se débarrasser de locataires et relouer le plus cher ou vendre l'immeuble sous forme de condominiums. Grâce aux données compilées, on peut constater qu'il s'agit de pratiques bien implantées. Mme Dionne en fera état un peu plus tard.

Donc, ce sont surtout les nouveaux propriétaires qui n'hésitent pas à expulser leurs locataires, comme on le confirme dans nos données, donc : environ 60 % des propriétaires qui émettent des avis de reprise possèdent l'immeuble depuis moins de trois ans. Donc, ils cherchent ici à faire un profit rapide. Il faut aussi dire que les... souvent la reprise de logement, dans les régions éloignées... En fait, je vais laisser la parole à ma collègue pour qu'elle puisse compléter.

**Mme Dionne (Nicole) :** Oui. En fait, je voudrais attirer votre attention, nous avons distribué tout à l'heure un portrait sur les reprises de logement que nous avons élaboré au BAIL, le Bureau d'animation et information logement, de 2002-2003 jusqu'à 2014-2015... 2013-2014, excusez-moi, et nous avons compilé 275 cas de reprise de possession dans nos bureaux, ici, à Québec, et les données reflètent beaucoup ce qui a été colligé aussi au niveau du regroupement.

La première chose qu'il faut savoir, c'est que, les personnes qui subissent une reprise de possession, très, très, très peu d'entre elles savent qu'elles ont le droit de refuser une reprise de possession. C'est d'autant plus accentué dans les cas où ce sont des locataires aînés qui sont victimes de reprise de possession. Bien peu sont au fait qu'ils peuvent contester. Souvent, ils nous reviennent quelques mois après en nous disant que : Oui, j'ai été victime de reprise de possession. Ils ne sont absolument pas au courant de leurs droits. Ce sur quoi je veux insister, c'est que, dans notre étude, 92 % des loyers qui ont fait l'objet de reprise étaient en deçà de près 40 % du loyer établi par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, d'une part. D'autre part, les locataires qui ont été victimes de reprise ont, à 70 %, mentionné qu'ils doutaient de la bonne foi du propriétaire dans la mesure où ça a été des locataires qui ont soit fait une mise en demeure pour des problèmes de rénovation, ou réclamé des réparations, ou contesté une augmentation du loyer. Les locataires ont, dans l'année qui a suivi, été victimes de reprise de possession.

Dans certains cas aussi, qu'ils soient aînés ou non, il y a des locataires qui ont reçu des augmentations de loyer faramineuses. En échange, les propriétaires leur demandaient : Ou vous acceptez des augmentations très fortes ou vous serez victimes de reprise de possession. On en a encore eu récemment où le locataire avait reçu un avis d'augmentation de 400 \$ — un locataire aîné — et il avait le choix soit d'accepter l'augmentation ou d'être victime de reprise de possession. Heureusement, le locataire nous a contactés. On a pu l'aider dans cette démarche.

L'autre élément sur lequel je veux quand même insister — deux petits éléments rapidement : la Régie du logement. Dans les cas où les dossiers se retrouvent devant la Régie du logement, ce qui est plutôt rarissime, les locataires obtiennent

très, très, très peu de dédommagement. Donc, c'est extrêmement important, particulièrement pour les personnes plus vulnérables financièrement.

D'autre part, dernière donnée : dans les dossiers que nous avons colligés, 40% des immeubles où il y a eu reprise de logement, les propriétaires ont vendu l'immeuble dans l'année qui a suivi. Donc, les données qu'on a, même si on dit que les propriétaires veulent le reprendre pour leurs parents aînés, ce n'est pas du tout les données que nous avons dans nos documents que nous colligeons depuis un peu plus de 10 ans.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup pour votre présentation. Nous allons débiter la période d'échange avec Mme la députée de Gouin pour quatre minutes.

**Mme David (Gouin) :** Oui. Merci, M. le Président. Mesdames, merci beaucoup, bienvenue à la commission. Évidemment, j'ai lu votre mémoire, j'imagine que mes collègues l'ont lu aussi. Il y a quelques éléments qui m'ont frappée. Il y en a que vous avez mentionnés, j'en mentionne d'autres.

En ce qui a trait à la conversion de logements en condos indivis, il n'est pas nécessaire d'avoir l'autorisation de la Régie du logement pour ce faire, alors on comprend que, donc, ça soit extrêmement facile. Moi, j'ai été très frappée aussi par ce que vous venez tout juste de dire, donc le BAIL à Québec, qui nous dit : Vous savez, il y a 40 % des immeubles qui ont été vendus, alors que les gens avaient plaidé la reprise de possession probablement pour un membre de leur famille, j'imagine. Alors, c'est assez particulier. Ensuite, éviction pour subdivision, agrandissement, etc., vous dites : La procédure et le fardeau de preuve exigés le rendent «facilement réalisable aux locataires et difficilement contestable pour les locataires». Vous avez raison, c'est ce que j'ai observé aussi dans la circonscription que je représente. Et vous dites : Les évictions sont de plus en plus utilisées par les promoteurs et les compagnies qui n'ont pas le droit à la reprise du logement. Donc, ils utilisent plutôt le côté éviction pour agrandissement, subdivision. Oui, c'est ce que j'ai observé aussi.

J'ai deux questions pour vous si j'ai le temps. La première, c'est... Vous avez des membres, je l'ai vu à la fin de votre mémoire, dans 12 régions du Québec, donc vous êtes vraiment représentatifs. Est-ce que ce problème se vit partout? Est-ce qu'il est davantage concentré dans les grandes villes, ou les villes de taille moyenne, ou dans certains quartiers des grandes villes? Comment vous voyez la situation?

• (17 heures) •

**Le Président (M. Auger) :** Mme Bégin Gaudette.

**Mme Bégin Gaudette (Maude) :** Oui. En fait, la question des reprises et des évictions, surtout dans les grands centres, le problème de gentrification est très marqué, on le voit grandement. Il ne faut quand même pas exclure les autres régions, où il y a quand même des cas de reprise, ils sont tout à fait moins nombreux, les cas d'éviction, également. Mais ce qu'il faut savoir, c'est que, quand un locataire est victime de reprise, c'est souvent suite à qu'il ait fait... il a exercé ses droits, en fait. Si, par exemple, il conteste une hausse de loyer, s'il se plaint parce que son logement est insalubre ou quoi que ce soit, il y a toujours la menace qui arrive avec : De toute façon, je peux t'évincer si ça me convient, parce que je vais reprendre le logement pour... je vais dire que c'est pour ma famille ou quoi que ce soit. Et c'est ce qu'on voit, dans les faits. Les gens reçoivent un avis de reprise quelques mois après une plainte ou l'exercice de leurs droits. Donc, il n'y a personne au Québec qui est à l'abri de la reprise de logement, évidemment.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée de Gouin, pour 1 min 30 s.

**Mme David (Gouin) :** Oui. Diriez-vous tout de même que vous voyez des différences, dans la quantité puis le caractère vraiment très difficile, là, des évictions massives, entre certaines grandes villes et certains quartiers des grandes villes et, par exemple, des milieux beaucoup plus ruraux, disons?

**Le Président (M. Auger) :** Mme Bégin Gaudette.

**Mme Bégin Gaudette (Maude) :** Évidemment, il y a une différence au niveau... parce que la spéculation est concentrée dans les grands centres et dans les quartiers centraux également. Ça fait que, oui, il y a quand même une différence au niveau du nombre de reprises et d'évictions. C'est certain, là-dessus, on ne peut pas le nier, c'est une réalité tout à fait... À Montréal, ou à Québec, ou dans les grands centres, on en voit, c'est très concentré comme réalité. Nos collègues de La Petite-Patrie l'ont amplement illustré.

**Le Président (M. Auger) :** Mme la députée, 45 secondes.

**Mme David (Gouin) :** Vous avez un certain nombre de demandes que personnellement je trouve intéressantes mais qui, dans le cas présent, ne s'appliquent pas vraiment. Est-ce que, malgré tout, vous considérez que le projet de loi n° 492, dans ses limites, et que... j'en conviens, représente un moyen tout de même intéressant pour des aînés soit d'éviter l'éviction ou, alors, qu'elle se fasse, comme l'a dit un intervenant précédent, de manière plus humanitaire, disons?

**Le Président (M. Auger) :** Mme Bégin Gaudette, en 15 secondes.

**Une voix :** Oui.

**Le Président (M. Auger) :** Mme Dionne.

**Mme Dionne (Nicole) :** Rapidement. Le Regroupement des comités logement appuie le projet de loi dans la mesure où c'est un rare pas dans l'amélioration du droit au maintien dans les lieux, dans ce cas-ci particulièrement auprès d'un groupe vulnérable de la société. Oui, nous sommes en faveur du projet de loi tel qu'il est, malgré ses lacunes, qu'on aurait pu combler éventuellement.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. Nous allons poursuivre avec M. le ministre pour 10 min 30 s.

**M. Moreau :** Oui. Merci, M. le Président. Mme Dionne, Mme Bégin Gaudette, bienvenue à l'Assemblée nationale, merci de joindre votre voix à celle de ceux qui souhaitent améliorer, dans la mesure du possible, l'exercice auquel on est confrontés... ou, en fait, auquel on s'astreint avec un certain plaisir.

J'écoutais votre intervention. Vous avez parlé d'un cas où une personne âgée... ou je ne sais pas si c'était une personne âgée, et je crois que c'est vous qui avez fait la remarque : elle avait le choix soit de payer beaucoup plus cher ou de subir l'éviction. Mais ce n'est pas exact, parce que... C'est-à-dire, je comprends que le propriétaire l'a mise devant ce choix-là, mais c'est carrément illégal. Avant même qu'on adopte, si on devait l'adopter, le projet de loi qui est déposé, la description que vous faites là, c'est la description d'une situation qui est en pure violation des droits du locataire.

**Le Président (M. Auger) :** Mme Dionne.

**Mme Dionne (Nicole) :** Tout à fait. En fait, si nous avons nommé cette situation-là, c'est pour vous démontrer aussi à quel point particulièrement les personnes âgées sont très vulnérables devant la grande autorité que les propriétaires ont sur leurs immeubles et leurs locataires.

Donc, dans ce cas-ci, un propriétaire qui se serait senti l'égal de cette personne-là n'aurait jamais, jamais osé offrir ce genre de demande là. Par contre, à partir du moment où il y a un déséquilibre fondamental au niveau du droit, c'est des situations comme ça auxquelles beaucoup de locataires sont confrontés.

**M. Moreau :** ...l'exemple que vous donnez, là. Je ne conteste pas que cette situation-là arrive. C'est tout à fait inacceptable, puis je suis tout à fait d'accord avec vous. Mais il n'y a pas de déséquilibre juridique? C'est-à-dire que, là, il y a un déséquilibre de vulnérabilité, parce qu'il y en a un qui essaie de prendre sur l'autre, mais ce qu'il fait est carrément illégal. Vous voyez, c'est un effet, je dirais, pervers d'une situation qui est une situation de déséquilibre social.

La question qu'on se pose ici... une des questions qu'on se pose, c'est dire : À partir du moment où on donne une protection... En fait, vous venez d'illustrer une chose : ce n'est pas parce que c'est écrit dans la loi que tout le monde écoute puis se conforme à la loi. Alors, il ne faudrait pas non plus se mettre un sac de papier brun sur la tête puis dire : On va faire une loi, puis ça va être parfait, parce que, là-dedans, on vient consacrer la protection des personnes vulnérables. Le risque, puis moi, j'aimerais vous entendre là-dessus, parce que ce que vous décrivez, c'est : là où il y a de l'homme, il y a de l'hommerie, l'effet pervers dont on nous a parlé aussi ici... C'est-à-dire qu'à partir du moment où je vais attribuer plus de protection à une certaine catégorie de personnes, à tort ou à raison, là — je ne fais pas le jugement — je risque aussi de les, peut-être, ghettoïser, vous ne pensez pas?

**Le Président (M. Auger) :** Mme Dionne.

**M. Moreau :** ...si la protection, elle est trop forte. Je vous donne le fond de ma pensée.

Vous dites : 40 % des logements repris sont vendus à l'intérieur d'un délai de 18 mois ou un an, bon, peu importe. Dans ce cas-là, la mesure appropriée, est-ce que ce n'est pas davantage une mesure de suivi dans le contexte des droits actuels plutôt que de conférer des droits additionnels à une catégorie d'individus qui risqueraient d'être étampée dans le front, là : N'amène pas ce monde-là à la maison, parce que tu vas avoir un risque? Je ne vous dis pas que je crois ça, je vous dis que je suggère la discussion.

**Le Président (M. Auger) :** Mme Dionne.

**Mme Dionne (Nicole) :** Oui. En fait, nous, on croit qu'il y a déjà un déséquilibre au niveau du droit des locataires et du droit des propriétaires, au départ.

Si on applique ça dans la situation qui nous concerne au niveau du projet de loi, c'est qu'il faut bien comprendre que les personnes âgées, puisque c'est d'elles qu'on parle particulièrement, sont des personnes particulièrement isolées, vulnérables et, par définition, je vous dirais, pauvres, si on se fie aux statistiques. Dans ces cas-là, je vous dirais, ce n'est pas tellement dans les procédures qui vont suivre qu'il faut protéger. Ce que les personnes âgées vivent quand elles sont victimes — je dirai et j'utilise bien «victimes» — de reprise de possession, c'est toute la période de stress et de problèmes que cela apporte à partir du moment où elles reçoivent un avis de reprise de possession. Après, quand le déménagement est passé, elles sont déjà dans une autre situation. Ce qu'on veut éviter par ce projet de loi là, c'est de rendre encore plus vulnérables les personnes qui le sont déjà, d'une part, et, d'autre part, il faut savoir aussi que les personnes âgées utilisent peu, voire pas du tout leurs droits devant les tribunaux.

Si on dit : Bien, écoutez, s'il arrive des situations comme ça, on amènera les situations devant le tribunal qu'est la Régie du logement — et ici vous savez comme moi que les délais sont particulièrement excessifs — alors ça fait en sorte que les personnes âgées qui utilisent...

**Une voix : ...**

**Mme Dionne (Nicole) :** J'espère, parce que ça cause vraiment un grand problème.

Mais, si au départ les personnes âgées sont des personnes qui utilisent peu ou pas leurs droits ou les recours qui sont disponibles là-dessus, si on ajoute à ça des procédures par la suite — par exemple, bon, vous avez été victime d'une reprise, vous pourrez utiliser à nouveau des recours devant le tribunal — vous allez perdre des locataires, je vous dirais. Dans les données qu'on a colligées, depuis 2010, il y a deux cas qui ont été déposés devant la Régie du logement pour reprise de possession de mauvaise foi : il y en a un que le locataire a perdu parce qu'il y avait faute de preuve; le deuxième, au moment où on a fait le rapport, l'audience n'avait pas encore été entendue, et ça faisait plus de 18 mois que le dossier était déposé. Donc, c'est un recours qui est peu ou pas utilisé, parce que le problème qu'il y a, c'est que l'effet a eu lieu au moment de la reprise. Le logement n'est plus disponible, le locataire est dehors.

Alors, qu'on ait des mesures de coercition par la suite ou qu'on ait des recours plus faciles pour les locataires par la suite, le mal est déjà fait, je vous dirais. Alors, ce qu'on veut faire, et c'est pour ça qu'on appuie ce projet de loi là, c'est d'éviter en amont l'éviction ou la rue pour certains ménages locataires.

**M. Moreau :** ...

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre.

**M. Moreau :** Ah! je m'excuse.

**Le Président (M. Auger) :** Mais je crois qu'on avait Mme Bégin Gaudette...

• (17 h 10) •

**Mme Bégin Gaudette (Maude) :** J'aimerais juste ajouter un petit élément aussi : démontrer la mauvaise foi, c'est toujours très difficile, et ça, les gens sur le terrain, les comités logement le documentent amplement. C'est difficile. Donc, il faut retourner devant l'ancien immeuble, se rendre compte que finalement l'immeuble n'est pas occupé par un membre de la famille.

Ce n'est pas une mince tâche. Faire ça, quand on est une personne âgée, c'est assez beaucoup demander, je pense, à une personne de 70, 80, 90 ans qui a déjà vécu un traumatisme qui a perdu son droit au maintien dans les lieux. C'est ça qu'il faut retenir, hein, c'est : le droit au maintien dans les lieux a été perdu à ce moment-là. Donc, il faut documenter la mauvaise foi. C'est difficile à prouver, c'est difficile à plaider. C'est rare que les locataires sont capables de gagner devant le tribunal pour des raisons de mauvaise foi. Donc, on ne pense pas que d'augmenter les mesures coercitives viendrait vraiment aider les locataires, en bout de ligne.

**Le Président (M. Auger) :** M. le ministre.

**M. Moreau :** Il y a une difficulté, c'est que, la situation actuelle, si le locataire ne consent pas à la reprise ou ne répond pas, il est présumé ne pas consentir. Donc, le propriétaire, dans la situation actuelle, a l'obligation de faire la démonstration à la régie, avec ou sans la présence du locataire. Il faudrait qu'il y consente pour que cette procédure-là soit effacée.

Alors, est-ce qu'il n'y a pas lieu d'agir au niveau de la procédure plutôt que d'essayer de constituer un droit qui pourrait avoir un effet pervers? Puis je vous pose la question parce que je veux avoir votre pensée sur ça. D'ailleurs, dans les statistiques, là, vous dites : Il y en a deux, cas. Dans le cas des demandes introduites en dommages et intérêts punitifs pour reprise de mauvaise foi, en 2014-2015, il y en a eu 44 à la Régie du logement.

**Mme Dionne (Nicole) :** ...à l'étude que nous avons faite.

**M. Moreau :** Oui. Mais alors je vous pose la question. Je n'essaie pas de vous piéger, là, d'aucune façon, je vous dis : À l'heure actuelle, là, quelqu'un, un propriétaire, veut faire une reprise, présumons que c'est le pire individu sur la planète et qu'il est de très mauvaise foi et qu'il est face à un locataire qui est dans les conditions décrites par le projet de loi, donc une personne âgée ou une personne handicapée, une personne vulnérable. Si la personne handicapée ou vulnérable n'y consent pas, elle est présumée avoir refusé, et donc le propriétaire véreux dont on parle dans mon exemple a l'obligation d'aller faire la preuve à la Régie du logement, à l'heure actuelle.

Est-ce que, dans cette mécanique-là, vous, vous voyez une amélioration possible? Si oui, laquelle? C'est plus le sens de ma question.

**Le Président (M. Auger) :** Mme Dionne, une minute encore.

**Mme Dionne (Nicole) :** Bien, en fait, on part avec de fausses prémisses, je vous dirais. Quand on dit que les locataires n'ont juste à pas répondre puis là, à ce moment-là, ça implique qu'ils refusent, il faut d'abord savoir et connaître ce droit-là. Quand les propriétaires font des demandes de... des avis de reprise de possession, ce n'est pas clairement indiqué que les locataires, en ne répondant pas, ils vont se retrouver devant la Régie du logement. L'autre...

**Une voix :** ...

**Mme Dionne (Nicole) :** Oui?

**M. Moreau :** Je ne veux pas vous empêcher, parce que je sais qu'il reste très, très peu de temps. Vous continuerez sur cet... Est-ce qu'à ce moment-là ce n'est pas une campagne de sensibilisation, une procédure dans le document ou le formulaire de reprise? Y a-tu quelque chose qu'on peut faire?

**Le Président (M. Auger) :** 30 secondes, Mme Dionne.

**Mme Dionne (Nicole) :** Oui, rapidement. Il faut savoir que, lors des audiences à la Régie du logement, le propriétaire n'a pas à montrer sa bonne foi, elle se présume. C'est au locataire de démontrer la mauvaise foi du propriétaire et c'est, comme disait ma collègue, extrêmement difficile à démontrer pour une personne qui a été peut-être isolée ou qui a pu être victime de pressions, dans un premier temps. D'autre part, la très, très, très grande majorité des dossiers qui se retrouvent devant la Régie du logement, la régie accorde la reprise de possession. Après, on se retrouve avec des locataires qui ont perdu leur logement.

Donc, pour nous, le projet de loi nous permet de travailler en amont, nous permet d'améliorer la protection de ces personnes-là en amont. Quand la reprise de possession est accordée, après, pour ces personnes-là, il est trop tard : elles sont désorganisées, elles ont subi du stress et elles se retrouvent dans des conditions de location parfois beaucoup plus onéreuses, parfois...

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup.

**Mme Dionne (Nicole) :** ...je sais que j'exagère un peu, mais, dans les cas de reprise de possession, il n'y a rien dans la loi qui assure une indemnité adéquate au locataire. On dit que la Régie du logement peut accorder des indemnités raisonnables pour les frais de déménagement, alors que, dans les cas d'éviction, on établit au préalable trois mois de loyer et les frais raisonnables de déménagement. Il y a déjà une iniquité entre la reprise de possession et les évictions, alors que pour les locataires la situation reste la même.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. Donc, nous allons poursuivre avec...

**Une voix : ...**

**Le Président (M. Auger) :** Exactement. Donc, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, pour 6 min 15 s.

**Mme Poirier :** Merci. C'est important, ce que vous disiez, alors je vous laissais aller. Vous avez raison, parce que ce n'est pas les mêmes règles entre la reprise et l'éviction. Donc, une première chose à régler qu'on pourrait déjà faire, c'est au moins avoir les mêmes règles des deux côtés. On en convient. Alors, on s'appuie sur la jurisprudence pour établir ces montants-là. Est-ce qu'il ne devrait pas justement y avoir une règle écrite et qui serait peut-être un peu plus contraignante, là, un peu plus... dans le fond, qui coûterait plus cher au propriétaire, on s'entend, là, pour lui donner moins le goût en tant que tel, je ne sais pas, alors douze mois de loyer à payer, allons-y, là, mettons, n'importe quoi?

Mais, si la contrainte financière était plus importante, est-ce qu'on croit qu'il y aurait un impact important sur la volonté d'un propriétaire à reprendre son logement?

**Le Président (M. Auger) :** Mme Dionne.

**Mme Dionne (Nicole) :** En fait, oui, c'est une façon pour nous, je pense, un, à la fois d'indemniser les locataires qui seraient victimes de la reprise de possession, de recevoir... en fait, notre revendication, c'est effectivement 12 mois de loyer, d'une part. D'autre part, compte tenu que, dans bien des cas, la reprise de possession ou l'éviction derrière ça, c'est toute la question économique pour les propriétaires qui les amène à faire ce genre de démarche là, oui, on pense que plus ça va coûter cher aux propriétaires, moins les locataires seront victimes de perdre leur droit au maintien dans les lieux.

**Mme Poirier :** Il y a un groupe qui est venu, de propriétaires, qui a même avancé un modèle de pénalité sur la plus-value, justement, qui pourrait justement entrer en jeu sur l'indemnité. Est-ce que vous avez regardé ce que ce groupe-là nous proposait.

**Le Président (M. Auger) :** Mme Dionne.

**Mme Dionne (Nicole) :** Bien, très sommairement, je vous dirais. Toutefois, la pénalité qui serait exigée du propriétaire, je vous dirais, elle vient par la suite de la situation d'éviction. Peut-être que ça aurait un effet plus contraignant pour les propriétaires, mais nous, vous savez, on regarde ce qu'il va y avoir comme effet chez le locataire, et, l'effet chez le locataire, c'est qu'il a quand même perdu son logement, peu importe l'amende ou la pénalité que le propriétaire aurait à assumer, par exemple.

**Mme Poirier :** Mais, par exemple, est-ce que l'on croit sincèrement que... Par exemple, on y va avec, dans le fond, ce que vous nous proposez, là, vous dites : 12 mois de loyer, c'est ça, la pénalité, dorénavant, il ne s'en sort pas, ça ne se négocie même pas, ça, c'est le plancher sur lequel on négocie, puis on pourra en ajouter après, les frais de déménagement, etc., mais le plancher, c'est 12 mois. Est-ce qu'on croit qu'avec une pénalité aussi importante on pourrait réduire, je dis bien

«réduire», là... Je ne pense pas que, parce qu'on en a vu... Entre autres, dans l'indivise, on le voit, il y en a qui se font offrir 10 000 \$, 15 000 \$ pour partir. Donc, est-ce qu'on croit qu'il y aurait un effet, effectivement, qui permettrait de réduire le nombre?

**Le Président (M. Auger) :** Mme Dionne.

**Mme Dionne (Nicole) :** Théoriquement, on pourrait, en effet, le supposer.

**Mme Poirier :** O.K. Bon, j'apprécie, naturellement, tout le bout que vous faites sur l'indivise, là, je ne peux pas vous le cacher, c'est mon combat, puis je pense qu'on... moi, je pense qu'il y a un grand bout de ce dont on parle, c'est le problème, c'est l'indivise, et on n'y touche pas, malheureusement.

Et un autre groupe est venu nous dire : Si on adopte ce projet de loi là, ça va venir faire en sorte que des propriétaires ne loueront plus à des personnes de 60 ans ou vont tout simplement se donner le pouvoir d'évincer leurs locataires à 64, admettons. Croyez-vous à cette menace?

**Le Président (M. Auger) :** Mme Dionne.

**Mme Dionne (Nicole) :** Je vous dirais que, quand nous avons lu et entendu ce genre de commentaire, on a été extrêmement outrés et préoccupés par une approche comme ça. Moi, je vous dirais que, de la façon qu'on l'a un peu interprétée, c'est que les propriétaires annoncent d'emblée que, si le projet de loi passe, nous allons établir des règles de discrimination. Nous, ça nous a vraiment extrêmement choqués. Écoutez, on parle de groupes de la population particulièrement vulnérables. C'est difficile pour des personnes âgées de se trouver un logement adéquat, abordable et qui correspond à leurs besoins du moment. Si, en plus, elles sont victimes, de par leur âge seulement ou de par leur pauvreté, nous, on trouve... c'est tout à fait effrayant d'entendre ça de la part de propriétaires qui contrôlent le marché locatif au Québec.

**Mme Poirier :** Un autre groupe... puis, dans le fond, je vais chercher votre input, là, sur des idées qu'il y a eu, un autre groupe nous a dit : Mais pourquoi vous ne les mettez pas en priorité en logement social ou leur donner des suppléments au loyer? Vous en pensez quoi?

**Le Président (M. Auger) :** Mme Bégin Gaudette.

**Mme Bégin Gaudette (Maude) :** Bien, en fait, de les mettre sur des listes qui sont déjà pleines, c'est quand même une...

**Mme Poirier :** ...en priorité.

• (17 h 20) •

**Mme Bégin Gaudette (Maude) :** Même en priorité, les listes explosent. Je veux dire, ça prend des années avant d'avoir accès à ces logements-là. En fait, ça ne serait pas la solution, ça ne réglerait pas le problème de... Puis, en fait, aussi, les programmes de supplément au loyer, c'est une subvention qu'on donne au propriétaire, en fait, pour combler la partie du loyer dont le locataire est éligible. On est un peu mal à l'aise avec cette position-là de supplément au loyer, parce que ça ne vient pas freiner les augmentations abusives de loyer. Donc, on en parlait un petit peu tantôt, du contrôle des loyers, du registre des loyers, dans cette optique-là. Le locataire ne voit pas... ou la voit, l'augmentation de loyer, mais n'a pas tendance à la contester, parce que son coût de loyer n'augmente pas, à cette personne-là. Donc, le propriétaire peut se permettre, en fonction de certaines règles...

**Le Président (M. Auger) :** En terminant.

**Mme Bégin Gaudette (Maude) :** ...d'augmenter rapidement le loyer. On ne pense pas que ce soit une façon d'aider, finalement, les ménages locataires sur le marché.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. C'est tout le temps que nous avons. Nous allons continuer avec le porte-parole de la deuxième opposition, M. le député de Borduas, pour quatre minutes.

**M. Jolin-Barrette :** Merci, M. le Président. Bonjour, mesdames. Merci pour votre contribution aux travaux de la commission. Dans vos recommandations à la page 8, vous indiquez, puis vous en avez parlé, votre désir d'avoir une indemnité de 12 mois en cas de reprise du logement. Dans l'éventualité où c'est le propriétaire... Parce que, là, on stigmatise un petit peu les propriétaires comme s'ils voulaient toujours mettre les locataires à la rue, ils voulaient réaliser un profit, puis, au Québec, la bonne foi se présume quand même, donc. Il y a certains abus, mais il faut s'assurer aussi d'avoir un équilibre entre les deux.

Donc, je reviens à mon exemple. Dans l'éventualité où un propriétaire veut reprendre le logement pour lui-même, pour l'habiter puis y loger sa famille, avec votre proposition, pour reprendre son bien, pour pouvoir en bénéficier, en jouir, il devrait donner 12 mois de loyer au locataire?

**Mme Dionne (Nicole) :** Oui. On parle du loyer médian dans la municipalité, par exemple, pour avoir... parce que, si c'est une personne âgée qui est restée très, très longtemps dans son logement et le logement est possiblement plus bas, bien, 12 mois de loyer de 300 \$, ce n'est pas beaucoup. Donc, on parle du loyer médian, dans la municipalité, d'un loyer comparable évidemment, du loyer médian.

**M. Jolin-Barrette :** Mais cette personne-là aurait bénéficié aussi, au cours des dernières années, d'un coût de loyer beaucoup plus bas aussi. Donc, juste sur cette question-là, en fait, supposons que vous avez un propriétaire de duplex qui veut loger sa mère, ou son père, ou le couple de personnes âgées, il va se retrouver dans une situation... ou c'est un petit propriétaire, il va se retrouver dans une situation où il va devoir donner une année complète, supposons, 8 000 \$ ou 10 000 \$, de loyer au locataire pour pouvoir s'occuper de sa famille. Vous ne trouvez pas que la proposition est un peu déraisonnable?

**Le Président (M. Auger) :** Mme Dionne.

**Mme Dionne (Nicole) :** En fait — tout à l'heure, j'entendais aussi cette approche — c'est qu'on dit : Le propriétaire, il veut loger sa famille, un enfant, un parent aîné probablement, etc.

Le déséquilibre ne vient pas du fait qu'il veut loger sa mère, ou son père, ou ses enfants. Le déséquilibre, à mon avis à moi, vient du fait qu'il évince un ménage locataire aîné. C'est qu'on crée une victime, on crée un ménage victime d'un droit du propriétaire. C'est avec ça qu'on a beaucoup de difficultés. Que le propriétaire veuille loger sa mère ou son fils, on n'a pas de problème avec ça, mais qu'il attende que le logement se libère ou qu'il y ait d'autres alternatives.

On parlait, tout à l'heure, de soutenir un membre de la famille, parce qu'ils ont droit au soutien de la famille. Il y a toutes sortes de façons de soutenir les membres de notre famille sans nécessairement évincer une autre famille, un autre ménage aîné dans ce cas-ci. C'est que, là, on dit tout le temps : Le propriétaire, il a des droits, il a des droits, il a des droits. Mais pensez cinq minutes que vous êtes dans le logement pendant 30 ans, 35 ans, vous y avez élevé tous vos enfants — vous êtes un peu jeunes peut-être pour ça — mais vous y avez élevé vos trois, quatre, cinq enfants, et là on vous dit : Monsieur, vous êtes dehors, parce que moi, je suis le propriétaire et j'ai le droit de le faire. Pensez-vous qu'il y a un équilibre entre mon droit de propriétaire et votre droit de locataire après 30, 35, 40 ans dans votre logement? C'est là que nous, on trouve que ce projet de loi là va rétablir un peu cet équilibre-là. Et, pour nous, le droit au maintien dans les lieux, on l'a mentionné en début de présentation, c'est la pierre angulaire du droit au logement. Il y a d'autres droits qui devraient être améliorés; le contrôle des loyers. Si les loyers n'étaient pas montés si fortement, peut-être qu'on se retrouverait moins dans ces situations-là.

Donc, il y a une longue liste de revendications que le regroupement a pour améliorer la condition de vie des ménages locataires, particulièrement les ménages locataires à faibles revenus. Mais, dans ce cas-ci, on dit toujours que le propriétaire a des droits. D'accord avec ça. Mais on met un ménage à la rue pour ce droit-là. Moi, je trouve qu'il y a un déséquilibre sérieux.

**M. Jolin-Barrette :** ...la responsabilité...

**Le Président (M. Auger) :** M. le député, 15 secondes.

**M. Jolin-Barrette :** ...sociale de l'État de le faire plutôt que de taper sur la tête du propriétaire et de dire : C'est vous, en votre qualité de propriétaire, à assumer une responsabilité que l'État doit avoir?

**Le Président (M. Auger) :** Réponse en cinq secondes, Mme Dionne.

**Mme Dionne (Nicole) :** On ne demande pas aux propriétaires d'assumer des droits sociaux de ces personnes-là, on demande de les respecter comme étant des citoyennes et des citoyens qui ont des droits égaux.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. Donc, Mmes Bégin Gaudette et Dionne, du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, merci pour votre participation. Vous quittez déjà, M. le ministre?

**Des voix :** Ha, ha, ha!

**Le Président (M. Auger) :** Donc, je vais suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 17 h 26)*

*(Reprise à 17 h 28)*

### Mémoire déposé

**Le Président (M. Auger) :** Finalement, nous reprenons nos travaux. Et, avant de conclure les auditions, je procède au dépôt du mémoire de l'organisme qui n'a pas été entendu lors des auditions publiques, soit le Comité Logement du Plateau Mont-Royal.

Suite à une demande, j'ai besoin d'un consentement pour permettre aux membres de faire de courtes, courtes remarques finales d'une durée maximale de 15 minutes, réparties de la façon suivante : Mme la députée de Gouin, pour trois minutes; le gouvernement, six minutes; l'opposition officielle, 3 min 30 s; et le deuxième groupe d'opposition, 2 min 30 s. Est-ce qu'il y a consentement?

**Des voix :** Consentement.

#### **Remarques finales**

**Le Président (M. Auger) :** Il y a consentement. Donc, nous allons commencer avec le porte-parole de la deuxième opposition, M. le député de Borduas.

#### **M. Simon Jolin-Barrette**

**M. Jolin-Barrette :** Oh! merci, M. le Président.

**Des voix :** Ha, ha, ha!

**Le Président (M. Auger) :** J'aime ça vous surprendre. Donc, nous allons à l'inverse du début.

**M. Jolin-Barrette :** Vous m'avez surpris. M. le Président, suite aux auditions particulières que nous avons eues aujourd'hui, je souhaite vous informer que ma formation politique va travailler à bonifier le projet de loi lors de l'étude article par article. Mais ce qu'il est important de se rappeler dans le cadre du projet de loi, c'est que c'est l'insertion, dans le Code civil du Québec, d'une nouvelle disposition, l'article 1967.1, qui vise à introduire de nouveaux droits auprès des locataires aînés à faibles revenus et/ou qui souffrent d'un handicap.

Ce qu'il faut dire, M. le Président, c'est que, dans le cadre de ce projet de loi, il faut s'assurer d'avoir un équilibre entre le droit des propriétaires et le droit des locataires. Donc, actuellement, tel que rédigé, nous pensons qu'il y a une certaine problématique entre cet équilibre. Et le Code civil du Québec prévoit déjà des recours en matière d'éviction et de reprise du logement qui pourraient être amendés ou bonifiés. Donc, il faut s'assurer, M. le Président, lorsqu'on va toucher au niveau de l'équilibre des droits entre les propriétaires et des locataires, de faire le tout avec sérieux et de s'assurer de pondérer et de calculer les conséquences qu'il pourrait y avoir.

Donc, pour la suite des choses, M. le Président, nous allons continuer à travailler à bonifier le projet de loi en collaboration avec la députée de Gouin, la première opposition ainsi que la partie ministérielle. Je vous remercie, M. le Président.

• (17 h 30) •

**Le Président (M. Auger) :** Merci, M. le député de Borduas. Maintenant, Mme la députée d'Hochelaga-Maisonneuve, porte-parole de l'opposition officielle.

#### **Mme Carole Poirier**

**Mme Poirier :** Merci, M. le Président. Alors, bien, je veux remercier tous les groupes qui sont venus nous enrichir des différents points de vue, en tant que tel, qu'on a entendus.

Le but du projet de loi est de protéger nos aînés socialement, financièrement, de s'assurer qu'ils ne perdent pas leurs repères par une éviction qui va les amener loin de leur chez-eux, parce que nos aînés vont à la pharmacie du coin, vont à l'épicerie du coin, et les éloigner de ce qui est leurs lieux communs, socialement, où ils vont, est, à mon avis, très dangereux — je vais utiliser le mot «dangereux» — parce qu'on les rend encore plus vulnérables. Et on parlait des aînés vulnérables. Et, à mon avis, on les rend encore plus vulnérables.

Je suis très inquiète du discours que j'ai entendu sur la discrimination dont ils pourraient être victimes. Je trouve ça très inquiétant que l'on puisse venir nous dire que, si ce projet de loi là était adopté, les propriétaires pourraient discriminer les aînés dans leur droit de se loger. C'est, à mon avis, inacceptable. Cependant, M. le Président, je ne vous ferai pas une surprise en vous disant que je souhaite que l'on ouvre le débat sur l'indivise. Il y a un problème, les groupes nous l'ont dit ici, et il est clair, il y a un problème sur la conversion indivise, qui n'est pas balisée et qui donne lieu justement à ces évictions-là parce que la loi est ainsi faite actuellement.

M. le Président, je terminerais en vous disant que je souhaite que nous ayons le débat article par article, et je souhaite que, dans sa prise de parole qui va suivre, au ministre, il va prendre cet engagement. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Auger) :** Merci, Mme la députée. M. le ministre.

#### **M. Pierre Moreau**

**M. Moreau :** ...habile, mais ça n'aura pas lieu. Essentiellement, ce que je veux dire, c'est ceci : moi, je veux remercier les groupes que nous avons entendus. Et de dire que nous allons passer à l'étude article par article maintenant, ce serait de ne pas faire justice à tous ceux qui se sont déplacés pour venir nous demander de réfléchir à certaines situations que soulève le projet de loi. Alors, c'est la raison pour laquelle ça n'aura pas lieu.

Je pense que ce qu'on doit faire, c'est continuer ce qu'on a fait de façon, je dirais, très consensuelle, travailler en collaboration avec la députée de Gouin, qui présente un projet dont le principe sous-tend la protection des personnes vulnérables, et ça, on y souscrit tous. Par contre, on voit que, dans les présentations qui nous ont été faites, on a des écoles de pensée diamétralement opposées. Et, à tort ou à raison... en fait, ce n'est pas une question de tort ou de raison, mais l'obligation qui est faite au législateur est une obligation qui dépasse les intérêts individuels des uns et des autres, et c'est cette recherche d'un équilibre que certains groupes sont venus nous dire qu'il n'existe déjà pas. Alors, il faut se poser la question sur ça et de voir... Moi, je pense qu'il faut approfondir l'approche liée à la protection des droits que reconnaît la Charte des droits et libertés. Je reconnais que la situation peut être difficile pour les personnes âgées et les personnes vulnérables et je pense qu'il faut regarder aussi, du côté de la procédure, est-ce qu'il n'y a pas une façon déjà de protéger qui n'aurait pas l'impact... Parce que ce que je vois, c'est qu'à l'heure actuelle il y a des droits qui existent dans le Code civil qui ne sont pas exercés parce que ces gens-là sont en situation de vulnérabilité, mais ce n'est pas par absence d'exercice possible d'un recours.

Et donc il y a plusieurs questions que l'on doit se poser. Aujourd'hui, c'est un exercice assez exceptionnel dans le parlementarisme, je le disais dans mes remarques d'ouverture. Faisons en sorte que ça ne s'arrête pas là, asseyons-nous, regardons, avec beaucoup d'ouverture, l'ensemble des présentations qui nous ont été faites et allons voir s'il n'y a pas lieu d'aller plus loin.

Le projet de loi, dans l'étude article par article, il a deux articles. Il y en a plusieurs qui sont venus nous dire : Oui, mais où est-ce qu'on situe en amont, comment on va mettre en oeuvre ces droits-là? Ça, le projet de loi est muet là-dessus. Je pense que, si on s'appuie sur le fondement derrière le projet de loi, on peut être capables de faire des interventions législatives, mais je pense qu'il y a encore énormément de choses à soupeser, et notamment — et je le souligne à la députée de Gouin avec beaucoup de sincérité — je vous dirais craindre les effets pervers.

La députée d'Hochelega-Maisonnette a dit qu'elle a été marquée par les commentaires qui ont été faits. Les commentaires ont été faits, et on ne peut pas, dans notre réflexion, prendre pour acquis que ces commentaires-là n'auront pas d'écho. Aussi condamnables soient-ils, on doit, nous, comme législateurs, prendre en considération qu'il s'agit là d'une possibilité, et je serais bien malheureux d'avoir participé aux travaux d'une commission parlementaire qui déboucherait sur une solution juridique qui aurait un effet pervers encore plus terrible que la situation actuelle. Et, je ne sais pas qui l'a dit, mais, dans les intervenants, on a dit : Là où il y a de l'homme, il y a de l'hommerie, et il faut aussi, comme législateurs, qu'on en soit conscients et ne pas se donner bonne conscience sur papier qui ne pourrait pas être traduite dans des actions concrètes de protection.

Alors, on aura, sans aucun doute, l'occasion, M. le Président, de s'en reparler. Je veux remercier tous les collègues, tant du côté ministériel que des oppositions, qui ont participé à nos travaux et encore une fois vous remercier pour la façon dont vous avez conduit l'horaire et les travaux de la commission.

**Le Président (M. Auger) :** Merci, M. le ministre. Finalement, Mme la députée de Gouin, pour une durée maximale de trois minutes.

#### Mme Françoise David

**Mme David (Gouin) :** Merci, M. le Président. Bien, d'abord, on dit : On est tous d'accord avec la finalité, le fait de reconnaître que les personnes âgées sont dans des situations de vulnérabilité particulières. Bien, j'aimerais que ça soit vrai qu'on est tous et toutes d'accord avec ça, y compris les propriétaires du Québec, qui reconnaîtraient qu'une fraction de notre population, une fraction qui grandit, faut-il le dire, mais de personnes âgées, souvent des femmes locataires, seules et pauvres, en ce moment, sont vulnérables et, en ce moment, sont souvent évincées de logements, avec toutes les conséquences psychosociales et sanitaires que ça induit. J'aimerais juste qu'on soit sûrs, tout le monde, que c'est de là qu'on part.

Ce que je pense, moi, au terme des auditions, et malgré ce qu'en ont dit toutes les associations de propriétaires, c'est qu'il y a bien plus de propriétaires qu'on pense au Québec qui sont d'accord avec le projet de loi n° 492. Si à moi toute seule, j'en connais une demi-douzaine, je peux imaginer que, et sans avoir fait de grandes recherches scientifiques, beaucoup de propriétaires au Québec, des gens qui ont bon coeur, ne se reconnaissent pas dans le discours de leurs associations. Je ne peux pas croire, moi, que la majorité des propriétaires du Québec, en ce moment, et particulièrement les petits propriétaires, dont on a tant parlé, se reconnaissent dans un discours qui dit : Bien, faites attention, là, parce que, si cette loi-là était adoptée, il y a plein de propriétaires qui ne voudront plus louer à des personnes âgées. C'est assez hallucinant dans le Québec de 2015 d'entendre de pareilles choses.

Cela dit, je suis tout à fait en accord avec le ministre sur le fait qu'il faut tout le temps, dans les lois qu'on adopte, rechercher un équilibre entre les droits, éviter le plus possible les effets pervers. En fait, si on a travaillé si longtemps avant d'en arriver à aujourd'hui, c'est justement parce que c'est ce qu'on a cherché. Donc, oui, je suis prête à continuer à travailler dans ce sens. Évidemment, moi, du point de vue où je me place et du point de vue de ma formation politique, s'il y a déséquilibre des droits en ce moment, ça n'est pas en faveur des locataires. Et donc je suis prête à regarder la situation, mais je dirais que, pour le moment, c'est un à zéro, au Québec, là, en faveur des propriétaires et pas en faveur des locataires.

Alors, mon projet de loi veut essayer de rétablir un tout petit peu d'équilibre entre les droits des uns et des autres, je suis encore prête à y travailler, mais je souhaite qu'on le fasse rapidement. Ça fait quand même 18 mois qu'on travaille sur un projet de loi qui a deux articles. Je comprends qu'il y a des conséquences à ces articles. J'aimerais ça qu'on ne passe pas un autre 18 mois à refaire le monde. Je pense qu'on a eu assez d'éléments durant les deux jours d'auditions pour

nous permettre rapidement de résoudre les irritants qui ont été mentionnés et qu'on aille assez rapidement dans l'étude article par article. Merci beaucoup.

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup, Mme la députée de Gouin. Merci à vous tous, chers collègues.  
Et la commission, ayant accompli son mandat, suspend ses travaux quelques instants afin de se réunir en séance de travail. Merci.

*(Fin de la séance à 17 h 40)*