

Mémoire du Réseau FADOQ
Pour une protection accrue des droits des locataires aînés

Avis présenté dans le cadre des consultations particulières sur le
projet de loi 492, Loi modifiant le Code civil afin de protéger les
droits des locataires aînés

© Réseau FADOQ 2015

Responsables : Maurice Dupont, président et Danis Prud'homme, directeur général

Rédaction : Caroline Bouchard – Affaires publiques – relations gouvernementales

Révision et correction : Brigitte Roussy – Affaires publiques – communications

Sophie Gagnon – Correctrice

Table des matières

Réseau FADOQ	3
Le maintien à domicile, un réel enjeu.....	4
Des aînés vulnérables à protéger	6
Un combat à armes inégales	8
Non à la discrimination basée sur l'âge	9
Conclusion.....	10
Le Réseau FADOQ recommande :.....	10

Réseau FADOQ

Le Réseau FADOQ est un regroupement de personnes de 50 ans et plus qui compte plus de 425 000 membres. Il y a 45 ans, l'objectif principal de la fondatrice, Marie-Ange Bouchard, était de briser l'isolement des aînés en leur offrant une panoplie d'activités sportives, culturelles et de loisir.

Aujourd'hui, outre le volet des loisirs, l'un des intérêts 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 où le vieillissement de la population est le plus marqué.

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 aînés du Québec.

À ce titre, le Réseau FADOQ souhaite rappeler au gouvernement que dans le contexte actuel d'assainissement des finances publiques, la protection des plus vulnérables doit rester une priorité et que le projet de loi 492 répond au besoin de sécurité et

d'appartenance qui fait parfois défaut dans l'état actuel de la loi. Le Réseau FADOQ s'est déjà prononcé sur l'intention du législateur de préciser les articles du Code civil en matière de location afin de garantir une meilleure protection aux aînés, aux gens vivant avec un handicap et en situation de pauvreté. Ainsi, nous ne reviendrons pas sur les éléments mentionnés lors de la dernière consultation publique, mais nous souhaitons réitérer quelques principes fondamentaux devant être pris en compte dans le cadre du débat qui nous rassemble aujourd'hui.

Le maintien à domicile, un réel enjeu

Depuis plusieurs années, les gouvernements s'entendent pour admettre l'importance du maintien à domicile, particulièrement dans un contexte de vieillissement de la population. Le projet de loi 492 propose des actions visant à concrétiser cet objectif sociétal. Plusieurs sondages ont démontré que les personnes âgées souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible. Cependant, nous devons leur en fournir les moyens.

De fait, le projet de loi 492 est crucial afin de rééquilibrer les forces entre les locataires en situation de vulnérabilité et les propriétaires. Pour le Réseau FADOQ, il s'agit d'un frein à une forme d'abus difficile à cerner et donc à contrer.

Rappelons que chez les personnes âgées, le déménagement est un important facteur de stress, et ce, à plusieurs égards. D'abord, une personne âgée évincée accusera d'importantes pertes de revenu alors qu'elle doit vivre – voire survivre – avec un revenu fixe. Effectivement, dans les cas d'évictions, il n'est pas rare que le locataire âgé paie un loyer modique. 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 revenu qui habitent un deux chambres à coucher paient une moyenne de 87 % de leur revenu mensuel en loyer en incluant les services. »¹

De plus, il est fondamental de considérer les autres impacts négatifs d'un déracinement pour une personne âgée. Vivant souvent depuis plusieurs années au même endroit, ces citoyens ont des repères, comme la pharmacie, l'hôpital et le centre communautaire, qui leur permettent d'obtenir des services favorisant leur maintien à domicile. En déménageant, ils se retrouvent souvent isolés, avec moins de ressources, ce qui accélérera leur perte d'autonomie. Nous devons donc avoir la clairvoyance de prévoir les impacts socioéconomiques à long terme dans un calcul coûts-bénéfices pour la société québécoise.

¹ <http://rentalhousingindex.ca/#>

Enfin, dans un récent article scientifique intitulé *Prise en compte de la souffrance psychique de la personne âgée : prévention, repérage, accompagnement*, dans lequel sont détaillées les causes de troubles psychiques chez les personnes âgées, le déménagement, l'appauvrissement et l'isolement y sont clairement relevés comme des facteurs aggravant le risque de suicide :

« Chez les personnes âgées, le désespoir, le vécu d'isolement, l'existence de conflit avec ses proches, la mauvaise condition physique, la précarité financière ou encore les situations de rupture (déménagement, deuil, disparition d'un animal domestique, etc.) peuvent également favoriser le risque suicidaire. »²

Dans un contexte où le déménagement n'est pas volontaire, il nous est aisé d'imaginer que les conséquences puissent être exacerbées.

Des aînés vulnérables à protéger

Par ailleurs, nous considérons que l'effort national afin d'assurer une qualité de vie adéquate aux aînés du Québec est nettement insuffisant. Le projet de loi 492 vient en soutien à une clientèle nécessiteuse qui doit faire l'objet d'un plan étatique. Ainsi, le Réseau FADOQ reconnaît l'importante démarche entreprise aujourd'hui afin de garantir aux locataires aînés la possibilité de rester à domicile.

² http://www.anesm.sante.gouv.fr/IMG/pdf/ANE-Agees-Souffrance_psychique_BAT.pdf

Il faut savoir que les logements locatifs sont nettement en baisse au Québec. Selon le FRAPRU, le Québec a accusé une baisse de 18 % de nouveaux projets locatifs entre 2010 et 2014.³ Qui plus est, selon le RQOH :

- 37 % des ménages québécois consacrent plus du tiers de leur revenu au paiement de leur loyer et 17 % y consacrent plus de 50 %, ce qui les place en situation de crise budgétaire.

- Dans la circonscription de Saint-Laurent (île de Montréal), 22 % des ménages vivent dans des conditions de surpeuplement.

- L'indice global (accessibilité, écarts de revenus, surpeuplement, etc.) révèle que la situation du logement est « pauvre » à Rimouski, « sévère » à Berthierville et « critique » à Montréal.⁴

Nous pouvons donc conclure que les ménages moins nantis, dont font partie un nombre important d'aînés, se retrouvent dans une situation précaire. Rappelons que le revenu moyen d'une aînée âgée de 75 ans et plus est d'environ 17 000 \$ par année. C'est entre autres pour cette raison que le Réseau FADOQ recommande l'application *sine qua non* du projet de loi 492 qui aura pour résultat de garantir aux

³ <http://tvanouvelles.ca/lcn/infos/regional/montreal/archives/2015/07/20150702-153840.html>

⁴ <http://www.rqoh.com/le-reseau/indice-du-logement-locatif>

ânés moins nantis une meilleure surveillance de leurs droits, leur permettant ainsi de rester à domicile dans leur communauté.

Un combat à armes inégales

En outre, nous considérons qu'il est fondamental de rappeler que malgré l'existence de la Commission des droits de la personne ou encore la Régie du logement comme instance de surveillance, une vaste majorité d'ânés ayant subi un préjudice n'y auront pas recours.

D'abord, le stress causé par le déménagement, par le processus d'éviction et par la délocalisation forcée, la lourdeur du système juridique ainsi que la complexité du processus bureaucratique, sont tous des freins à l'accessibilité au système de justice, pourtant reconnu comme un droit fondamental.

En ce sens, nous considérons qu'il est essentiel de voir au-delà des statistiques car de nombreuses personnes ne portent pas plainte et n'ont pas recours à la loi pour se défendre. Sans compter qu'il est établi que la Régie du logement est surchargée et ne peut répondre adéquatement à tous ceux qui s'y adressent. Les propriétaires, quant à eux, sont beaucoup mieux outillés et au fait de leurs droits pour renforcer l'application de la loi à leur avantage.

Non à la discrimination basée sur l'âge

Le Réseau FADOQ tient également à apporter certaines nuances à un argument défendu par quelques associations de propriétaires, à l'effet qu'avec l'adoption du projet de loi 492, la population aînée deviendrait indésirable aux yeux des propriétaires. Il est essentiel de rappeler que l'ont également été les populations ethniques, les familles avec enfants, les bénéficiaires de l'aide sociale, 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 de droit québécois. Il est essentiel de comprendre qu'il s'agit d'un illogisme indigne de la société dans laquelle nous vivons.

Toutefois, il est important de préciser que tous les propriétaires n'useront pas du droit d'éviction. Au contraire, plusieurs opteront pour la protection de leurs locataires aînés et/ou handicapés. Le Réseau FADOQ tient à souligner la différence qu'ils font dans leur communauté.

Conclusion

En 2012, le gouvernement du Québec avait entrepris la mise en oeuvre d'une politique du vieillissement : *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. En effet, il y était notamment stipulé ceci : « Dans le contexte démographique actuel, assurer aux personnes âgées des milieux de vie sains, sécuritaires et abordables, dans leur communauté, sera un défi à relever au cours des prochaines années. » Nous en sommes toujours aujourd'hui à tenter de trouver des solutions novatrices afin de favoriser le maintien à domicile des aînés, d'assurer leur sécurité et de limiter leur appauvrissement.

Le projet de loi 492 atteindrait, par son adoption, plusieurs de ces objectifs. Ainsi, nous encourageons le gouvernement à prendre les mesures nécessaires pour relever le défi qu'il s'était lui-même fixé il y a trois ans.

Le Réseau FADOQ recommande :

1. D'adopter le projet de loi 492.
2. De resserrer le kilométrage de relocalisation quant aux MRC, puisque par exemple, la MRC de Nicolet-Yamaska couvre 1 182 km². Il serait préférable

de prévoir au projet de loi une distance raisonnable visant à assurer le respect de l'esprit de la loi.

3. De mettre en place une nouvelle politique nationale du vieillissement ayant pour objet d'orienter les ministères dans leurs différentes démarches touchant les aînés québécois.