



Mémoire – Mieux protéger les locataires âgés

Préparé dans le cadre du dépôt du projet de loi 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*

Le 11 septembre 2023

Réseau FADOQ

7665, boulevard Lacordaire
Montréal (Québec) H1S 2A7

Téléphone : 514 252-3017
Sans frais : 1 800 544-9058
Télécopie : 514 252-3154
Courriel : info@fadoq.ca

© Réseau FADOQ 2023

Responsables : Gisèle Tassé-Goodman, présidente et Danis Prud'homme, directeur général
Rédaction : Philippe Poirier-Monette, conseiller spécial en relations gouvernementales
Révision et correction : Sophie Gagnon

Table des matières

Présentation du Réseau FADOQ	3
Un projet de loi attendu.....	4
L'article 1955 du <i>Code civil du Québec</i>	5
Faciliter la défense des droits des aînés	7
Encourager les modèles alternatifs	9
Des améliorations pour tous	12
Recommandations	13
Bibliographie	14

Présentation du Réseau FADOQ

Le Réseau FADOQ est un regroupement de personnes de 50 ans et plus qui compte plus de 550 000 membres. Il y a 53 ans, l'objectif principal de la fondatrice, Marie-Ange Bouchard, était de briser l'isolement des aînés en leur offrant une panoplie d'activités de loisir, sportives et culturelles.

L'un des intérêts principaux de notre organisation est de faire des représentations auprès de différentes instances politiques dans le but de conserver et d'améliorer la qualité de vie des aînés d'aujourd'hui et de demain. Ainsi, nous offrons notre collaboration et mettons notre expertise à profit afin d'encourager les différents paliers gouvernementaux 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.

Ainsi, le Réseau FADOQ souhaite susciter une prise de conscience, dans l'objectif que la voix des aînés soit représentée et surtout considérée dans les enjeux politiques. Bien que le vieillissement de la population soit un état de fait, nous estimons que cette réalité ne doit pas être regardée par une lorgnette pessimiste.

Toutefois, il est nécessaire que les besoins liés au vieillissement de la population soient examinés sérieusement par les autorités gouvernementales. Le Réseau FADOQ estime qu'il est important de travailler à des solutions proactives et novatrices, permettant une évolution positive de notre société face à ce phénomène démographique.

Notre organisation salue le dépôt d'un projet de loi en matière d'habitation. Néanmoins, plusieurs éléments attendus sont absents de cette pièce législative.

Dans le présent mémoire, le Réseau FADOQ soumettra différentes recommandations, dont certaines ont déjà été exprimées dans le cadre de projets de loi précédemment déposés à l'Assemblée nationale. D'autres propositions faites dans différents contextes seront également présentées dans ce mémoire.

Un projet de loi attendu

La protection des locataires âgés en résidence privée pour âgés (RPA) est un enjeu qui préoccupe le Réseau FADOQ. En 2020, lors du dépôt du projet de loi 67, *Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions*, notre organisation avait déposé un mémoire afin de porter à l'attention de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation de l'époque, Mme Andrée Laforest, et du gouvernement du Québec différents éléments relativement à la protection des droits des locataires âgés.

Certaines recommandations du Réseau FADOQ ont été retenues afin d'améliorer la défense des droits des âgés. Notamment, la possibilité de déposer auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) des demandes conjointes par des locataires d'une même RPA lorsqu'il s'agit d'une demande de réduction de loyer pour services non rendus ou de clauses illégales (dépôt de garantie, modification des droits en cours de bail, etc.). En lien avec ces causes, le projet de loi permettait également au TAL d'ordonner que la demande conjointe soit étendue automatiquement à tous les locataires de la même RPA qui sont affectés de la même façon par la situation. Finalement, cette pièce législative prévoyait que les locataires puissent être assistés tout au long de leur démarche auprès du TAL.

Néanmoins, beaucoup restait à faire dans le dossier, c'est pourquoi notre organisation a signé une déclaration commune sur les problèmes liés aux baux dans les RPA en mai 2021. Puis, en mai 2022, le projet de loi 37 a été déposé par la ministre Laforest. Cette pièce législative a également amené certaines améliorations, notamment pour empêcher une répétition de la situation vécue au Faubourg Mena'Sen. Par ailleurs, le projet de loi 37 obligeait un propriétaire d'une RPA qui change de vocation à diminuer le loyer de ses locataires en concordance avec les services retirés. Toutefois, de nombreux éléments sont demeurés inchangés à la suite de l'adoption de cette pièce législative.

Depuis, la crise du logement en cours au Québec s'est amplifiée et certaines situations inadmissibles ont été mises en lumière. Ainsi, le projet de loi 31 était très attendu par le Réseau FADOQ, mais il importe qu'il soit amendé en vue de son adoption. Ainsi, notre organisation se permet d'émettre des commentaires et recommandations sur cette pièce législative afin de l'améliorer au bénéfice des Québécois.

L'article 1955 du *Code civil du Québec*

À de nombreuses reprises, le Réseau FADOQ a dénoncé l'article 1955 du *Code civil du Québec*. Les dispositions de cet article empêchent un locataire de refuser une hausse de loyer si l'immeuble dans lequel il réside a été construit il y a moins de cinq ans ou s'il a changé d'affectation il y a moins de cinq ans. Cet article crée des situations inadmissibles, notamment pour les locataires aînés.

Le choix de déménager n'est généralement pas une décision qui est prise à la légère. Chez les personnes aînées, nombreuses sont celles qui doivent prendre des décisions difficiles afin de s'adapter à une nouvelle réalité, notamment en ce qui concerne la perte graduelle de leur autonomie ainsi que le déclin de leur santé ou de celle de leur partenaire. Fréquemment, ces personnes quittent un quartier habité depuis longtemps afin de rechercher un milieu de vie mieux adapté à leurs besoins.

Pour de nombreuses personnes aînées en perte d'autonomie, les RPA demeurent la seule option pour se loger et obtenir des soins de santé en raison de la pénurie de places en CHSLD ainsi que du manque de services et de soins à domicile. Rappelons qu'en juin 2023, plus de 4 000 personnes étaient sur la liste d'attente pour obtenir une place dans un milieu d'hébergement et de soins de longue durée publics (Ministère de la Santé et des Services sociaux, 2023) et que plus de 20 000 personnes attendaient d'obtenir un premier service de soutien à domicile (Gouvernement du Québec, 2023). Pour d'autres, les RPA offrent un milieu de vie confortable et sécuritaire, comprenant activités et loisirs et permettant de briser l'isolement.

Choisir une RPA afin d'y déménager signifie avoir évalué différents aspects : état des lieux, services offerts, niveau de soins donnés, prix, etc. Les aînés s'engagent également dans un processus stressant à plusieurs niveaux : vendre la propriété (s'il y a lieu), se départir des biens en vue du déménagement et s'adapter à une nouvelle réalité. S'intégrer à un milieu de vie collectif peut parfois être anxiogène et il importe de trouver un lieu qui sied bien aux aînés et aux proches.

Bien que la section F fasse partie du bail et que son effet sur les locataires soit clairement spécifié, nombreux sont ceux qui n'ont pas conscience de son impact réel relativement au coût du loyer. Que ce soit par une analyse incorrecte de l'article 1955 ou par les propos rassurants d'un gestionnaire de RPA, certaines personnes peuvent avoir l'impression, à tort, que les augmentations de loyer ne peuvent pas être sans limite, même dans ce contexte. Par ailleurs, il peut être tentant pour les administrations de nouvelles RPA d'attirer une clientèle avec des loyers peu élevés pour ensuite imposer des augmentations lors des années subséquentes grâce à l'article 1955 du *Code civil du Québec*.

L'article 1 du projet de loi 31 apporte des modifications au *Code civil du Québec* afin de contraindre le locateur à indiquer sur le bail le loyer maximal que ce dernier pourrait imposer dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. Sans réduire la durée de l'application de la clause F ni en modifier son effet, cet article de loi contraint le locateur à une transparence quant à ses intentions.

Néanmoins, le Réseau FADOQ estime que le gouvernement du Québec doit aller plus loin. En effet, notre organisation recommande que les RPA soient exclues des dispositions prévues à l'article 1955 du *Code civil du Québec*, lesquelles empêchent un locataire de refuser une hausse de loyer si l'immeuble dans lequel il réside a été construit il y a moins de cinq ans ou s'il a changé d'affectation il y a moins de cinq ans.

Par ailleurs, même si la transparence relativement à l'utilisation de l'article 1955 est relevée, cela ne règle pas le problème : les propriétaires ne seront pas limités pour imposer des hausses de loyer. L'actuelle ministre de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, explique cette décision en indiquant que restreindre l'utilisation de la clause F constituerait une mesure qui imposerait un fardeau additionnel aux constructeurs au niveau des risques financiers à assumer (Laberge, 2023). Si le gouvernement du Québec ne souhaite pas emprunter cette avenue, le Réseau FADOQ propose que les RPA de grande taille (100 logements et plus) soient exclues des dispositions prévues à l'article 1955 du *Code civil du*

Québec. Ainsi, seules les RPA de petite et moyenne tailles (moins de 100 unités) pourraient se prévaloir de l'article 1955 du *Code civil du Québec*.

Dans le secteur des RPA, il est possible de constater une multiplication des fermetures. Toutefois, ces dernières concernent presque exclusivement les RPA de petite taille. En effet, en 2017, on comptabilisait 1 837 résidences pour un total de 121 210 unités. Un saut en 2019 nous a permis de constater une perte de 69 RPA sur le territoire québécois. Néanmoins, ces 1 768 RPA offraient un total de 133 005 unités, ce qui représente une hausse à ce niveau de l'ordre de près de 10 %.

Ainsi, « pendant que plusieurs résidences mettaient la clé sous la porte, de gros complexes ont vu le jour [...]. Au total, un peu plus de 50 % des RPA sont de petites résidences comportant 30 unités ou moins. Malgré leur forte présence sur le marché, elles offrent seulement 9 % de l'ensemble des unités. Quant aux résidences de grande taille, soit celles de 100 logements et plus, 425 existent sur le marché, ce qui constitue 24 % de l'ensemble des RPA. Toutefois, ces résidences représentent environ 71 % des unités » (Fontaine, 2019). Le reste des unités étant situées dans les RPA de moyenne taille (30 à 99 unités).

Le marché se concentre de plus en plus entre quelques gros joueurs (Chartwell, Groupe Sélection, Groupe Maurice, Cogir, Résidences Soleil). Il s'agit de gros complexes dont la croissance ne semble pas s'essouffler. Le modèle d'affaires de ces entreprises qui œuvrent dans le service aux personnes et agissent comme promoteurs immobiliers est bien huilé. Ces entreprises effectuent des projections de coûts, évaluent les risques et le nombre de locataires résidant dans ces complexes leur permet d'absorber plus facilement les imprévus.

La prévisibilité et la possibilité d'absorber les coûts sont moins présentes du côté des petites et moyennes RPA. Il s'agit de modèles locaux, à échelle humaine, souvent indépendants et en région. Ainsi, le maintien de l'application de l'article 1955 du *Code civil du Québec* pour ces établissements pourrait être justifiable, bien que critiquable. Notons qu'il est possible pour l'ensemble des propriétaires de demander des hausses à leurs locataires qui se situent au-dessus des barèmes communiqués par le TAL. Le locateur devra toutefois justifier ces hausses devant le tribunal administratif si le locataire conteste la hausse proposée. Dans tous les cas, il n'est pas possible de justifier des hausses sans aucune balise et il importe que l'article 1955 du *Code civil du Québec* soit mieux encadré que ce que propose actuellement le projet de loi 31.

Faciliter la défense des droits des aînés

Comme spécifié précédemment, le Réseau FADOQ apprécie le dépôt du projet de loi 31. Néanmoins, notre organisation souhaite aborder des aspects qui n'ont pas été touchés dans cette pièce législative, afin de favoriser la défense des droits des aînés. Il importe de rappeler la réalité de la clientèle des résidences privées pour aînés.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les résidents en RPA ont en moyenne 82 ans. Bien des aînés choisissent ce milieu de vie à cause de leurs limitations, que ce soit en lien avec un handicap, la maladie ou autre. À des degrés divers, le locataire est ainsi dépendant du milieu de vie et de son personnel pour recevoir des soins quotidiens qui lui sont indispensables, tels que la distribution de médicaments, des soins d'hygiène ou des soins infirmiers. Il s'agit donc d'une clientèle vulnérable qui compte de nombreuses personnes ayant perdu tout cercle d'amis et de proches. Cette situation amène le Protecteur du citoyen à signifier que les « locataires craignent d'être la cible de représailles s'ils expriment librement leur mécontentement ou s'ils entreprennent un recours auprès de la Régie du logement (dixit) » (Protecteur du citoyen, 2016). Certains aînés ne contestent pas des modifications de bail abusives pour éviter de perturber leur milieu de vie ou par crainte de subir des représailles. D'autres redoutent les procédures et les délais. Selon le Protecteur du citoyen, « un tel état de situation conduit à un risque de déni des droits des résidents en RPA » (Ibid.).

Ainsi, le Réseau FADOQ recommande au gouvernement du Québec de permettre le dépôt de demandes conjointes en lien avec la fixation de loyer afin que les augmentations annuelles puissent être contestées de manière commune auprès du Tribunal administratif du logement. Actuellement, si l'ensemble des locataires d'une même RPA souhaitent contester une augmentation de loyer applicable à tous, chaque résident devra entreprendre individuellement une démarche auprès du TAL. En plus de forcer l'engorgement de ce tribunal administratif et d'augmenter les retards avant d'y obtenir une audience, cette situation est une source de stress pour de nombreux résidents et les décourage d'entamer des démarches afin de défendre leurs droits.

Il importe également d'encadrer le coût des services qui se rattachent à la personne même du locataire en RPA. Actuellement, il n'existe aucune limite de prix ni aucune réglementation pour les services en RPA. Ce qui fait, par exemple, qu'une RPA peut exiger 20 \$ par mois pour des frais administratifs, et qu'une autre exige 50 \$ par mois pour un service identique. Pour le Réseau FADOQ, une telle disparité dans les frais de service est inacceptable. C'est pourquoi notre organisation recommande d'instaurer une grille tarifaire comme celles utilisées dans d'autres domaines de la santé (services non assurés, stationnement, frais de soins et d'hospitalisation pour non-résidents, etc.).

De surcroît, au moment du renouvellement du bail, il serait important d'obliger le propriétaire à accepter la demande de retrait de service personnel inscrit au bail à la demande du locataire. Actuellement, rien ne contraint le propriétaire à accepter de retirer des services qu'un locataire n'aurait plus besoin à la suite, par exemple, d'un rétablissement.

Par ailleurs, il est nécessaire de préciser le coût des services inclus dans le loyer de base. Le loyer de base en RPA comprend le coût du logement et des services qui sont inclus dans le bail (outre les services personnels à la carte inscrits à la partie II). Ces services peuvent inclure, notamment, l'accès à la piscine, la salle de sport ou encore la salle commune. Lorsque les résidents ne peuvent pas jouir de ces services, les demandes de remboursement relativement à ce genre de situation sont complexes. Sans précisions relativement à la proportion du loyer allouée au financement et de ces services, le locataire peut difficilement obtenir un remboursement juste et équitable auprès du TAL.

Finalement, le Réseau FADOQ recommande au gouvernement du Québec de réviser l'article 1959.1 du *Code civil du Québec*. Instauré en 2016, cet article empêche un locateur de reprendre un logement ou d'en évincer un locataire lorsque ce dernier ou son conjoint, au moment de la reprise ou de l'éviction, est âgé de 70 ans ou plus, occupe le logement depuis au moins 10 ans et a un revenu égal ou inférieur

au revenu maximal lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Cet article permet également différentes exceptions.

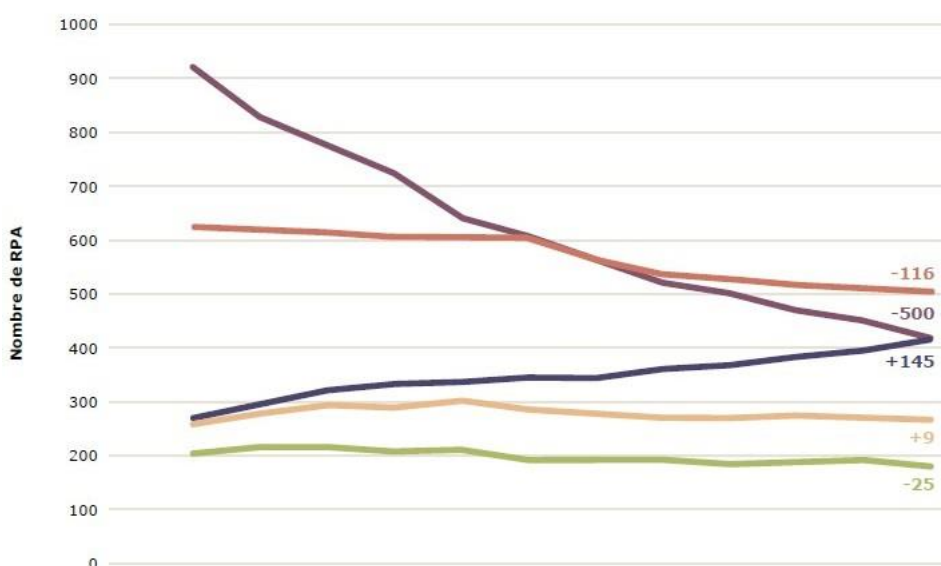
Notre organisation estime qu'il est nécessaire de modifier cet article du *Code civil du Québec* afin de le rendre évocable pour un plus grand nombre de gens. Ainsi, nous proposons de réduire l'âge visé par l'article 1959.1 de 70 à 65 ans. Par ailleurs, il importe de réduire le nombre d'années où le locataire a occupé son logement afin de pouvoir évoquer cet article du *Code civil du Québec*. Finalement, le niveau de revenu considéré pourrait également être revu à la hausse.

Encourager les modèles alternatifs

Au Québec, parmi les milieux de vie pour personnes âgées, les résidences privées pour aînés (RPA) constituent un joueur majeur. Selon la SCHL, le Québec a de nouveau affiché le taux d'attraction le plus élevé au Canada envers ce type de milieu de vie, malgré une baisse en 2021. En effet, 17 % des personnes âgées québécoises de 75 ans et plus vivaient dans une résidence pour personnes âgées, alors que dans les autres provinces et territoires du pays, cette proportion variait entre 5 et 10 % seulement (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2021).

Comme indiqué auparavant, la majorité des unités de logement sont situées dans des établissements contenant plus de 100 unités. Dans le domaine des RPA, la fermeture des établissements de petite taille est une tendance lourde qui s'observe depuis plus d'une décennie :

Nombre de RPA au Québec de 2008 à 2019, par strate de taille



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
9 et moins	919	828	773	725	642	606	564	521	503	468	449	419
10 à 29	622	620	615	608	607	604	565	538	527	517	513	506
30 à 49	206	218	215	208	211	191	192	194	185	190	191	181
50 à 99	259	279	293	290	302	287	279	272	269	274	269	268
100 et plus	272	298	322	332	337	344	346	362	369	383	397	417

(Demers et Bravo, 2020).

Il est clair que la concurrence des grandes résidences a contribué à la réduction du nombre de plus petites RPA. Le Réseau FADOQ encourage le gouvernement du Québec à poursuivre ses efforts quant à son soutien envers les résidences privées pour aînés de petite taille. Certains programmes gouvernementaux ont déjà été modulés en fonction de la taille de la RPA, notamment le programme de soutien financier pour l'installation de gicleurs. Mais il importe d'aller plus loin afin d'assurer la pérennité de ce type de milieu de vie à échelle humaine.

Rappelons que les coûts du loyer et des services des grandes résidences sont généralement plus élevés que dans les petites. Sur le marché des RPA, il existe essentiellement deux types de places. D'abord, les places standards, lesquelles sont occupées par des résidents qui reçoivent un niveau standard de soins (moins d'une heure et demie de soins par jour). Ensuite, les places avec soins assidus, lesquelles sont occupées par des résidents qui payent des frais supplémentaires pour recevoir des soins (au moins une heure et demie de soins par jour) que nécessite leur état. Cette réalité se

reflète évidemment dans les prix de ces unités. À Montréal, en 2023, le coût mensuel moyen d'un logement en RPA variait entre 2 108 \$ pour une unité standard et 4 175 \$ pour une unité avec soins assidus (St-Eloy, 2023).

Le Réseau FADOQ favorise une diversité en matière de logement pour les personnes âgées. Notre organisation estime que le gouvernement du Québec doit encourager le développement de milieux de vie collectifs alternatifs, basés sur des modèles déjà existants et qui ont fait leurs preuves, notamment les coopératives d'habitation, les RPA à but non lucratif et bien d'autres. L'enjeu d'offrir aux aînés à faible revenu des lieux collectifs d'habitation qui répondent à leurs besoins continuera de s'imposer au cours des prochaines décennies. Le vieillissement de la population augmentera également le nombre d'aînés disposant de revenus insuffisant pour vivre dans la plupart des résidences de grande taille qui se sont érigées au cours des dernières années et qui le seront dans les années à venir. De leur côté, les organismes à but non lucratif, les coopératives et les habitations à loyer modique qui possèdent une RPA visent à offrir des lieux collectifs d'habitation qui accueillent principalement des aînés aux moyens financiers limités.

Notons que dans le cadre de son budget 2023-2024, le gouvernement du Québec a annoncé qu'il investirait 94,7 millions de dollars sur cinq ans afin de simplifier la conversion volontaire de RPA en ressources intermédiaires. Il s'agit d'une initiative pertinente que le Réseau FADOQ salue. Néanmoins, l'association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec (ARIHQ) souligne que ce programme ne vise que les établissements « de moins de 30 unités et que les RPA de 9 unités et moins seront priorisées dans un premier temps » (ARIHQ, 2023). Notons, par ailleurs, que la première phase de déploiement de ce programme est géographiquement limitée (Saguenay-Lac-Saint-Jean, Abitibi-Témiscamingue, Gaspésie, Îles-de-la-Madeleine, Laurentides, Côte-Nord et Estrie). Pour le Réseau FADOQ, il est clair qu'il est nécessaire d'élargir ce programme afin qu'un plus grand nombre de petites puissent s'en prévaloir.

Notre organisation a dénoncé à de nombreuses reprises le phénomène des conversions sauvages de RPA en logements standards par de nouveaux propriétaires. Pour le Réseau FADOQ, il est nécessaire que le gouvernement du Québec fasse des modifications législatives afin d'empêcher ou de limiter ces conversions. Par exemple, le propriétaire d'un établissement pourrait être contraint de signifier son intention de vendre au CISSS ou CIUSS attitré à son établissement afin d'examiner les options sur la table.

Devant l'absence d'une transaction éminente, le CISSS ou le CIUSSS pourrait examiner la possibilité de se porter acquéreur de l'établissement. Cette possibilité pourrait être également offerte aux municipalités ou encore à un office municipal d'habitation (OMH). Si un acheteur est identifié et qu'il souhaite maintenir les activités de la RPA, le CISSS ou CIUSSS aurait la possibilité d'entamer le processus de cession de la certification afin d'accompagner le nouveau propriétaire et de s'assurer d'une continuité des services destinés aux personnes âgées. Finalement, dans le cas où l'acheteur ne souhaite pas poursuivre les activités de la RPA et convertir l'établissement, le CISSS ou le CIUSSS pourrait, par exemple, bloquer la transaction.

D'autre part, il serait intéressant que le gouvernement du Québec développe un programme de soutien pour la conversion de maisons résidentielles en maisons intergénérationnelles. Rappelons que l'encadrement des maisons intergénérationnelles relève des municipalités et que les règlements en la matière peuvent même différer d'un quartier à l'autre au sein d'une même ville. Certaines municipalités ne statuent tout simplement pas sur ce type d'habitation.

De nombreuses personnes âgées ont de grandes maisons sur plusieurs étages qui ne sont plus occupées totalement, le rez-de-chaussée devenant l'unique lieu de vie alors que les étages pourraient être convertis en logement pour d'autres générations. Bien que les maisons intergénérationnelles soient encadrées par les municipalités, le Réseau FADOQ estime que le gouvernement du Québec doit encourager ce type d'habitation par le biais d'un programme de soutien financier pour la construction d'une maison intergénérationnelle ou encore pour des travaux permettant la conversion d'une habitation en maison intergénérationnelle.

Dans un contexte de vieillissement de la population, alors que les besoins en matière de logement pour personnes âgées exploseront au cours des prochaines années, le développement de mesures incitatives en la matière nous apparaît pertinent afin de favoriser le maintien à domicile et permettre une proximité des proches aidants.

Des améliorations pour tous

Comme nous l'avons indiqué dans les précédentes sections, le Réseau FADOQ estime que le projet de loi 31 pourrait aller plus loin et aborder des aspects qui sont actuellement absents de la pièce législative. C'est le cas notamment au niveau des résidences privées pour aînés et des services dans ces milieux de vie.

Néanmoins, notre organisation salue les articles 11 à 17 du projet de loi 31. Ces articles modifient la *Loi sur les compagnies* et la *Loi sur les coopératives* afin de renforcer ce que nous considérons comme étant la « clause Mena'Sen » introduite par le projet de loi 37 adopté en 2022.

La présomption selon laquelle le locataire ayant reçu un avis d'éviction de son logement est réputé l'avoir refusé s'il ne répond pas dans le délai imparti est également un élément positif amené par le projet de loi 31. Ces dispositions vont permettre d'éviter qu'un locataire fasse, notamment, les frais d'un oubli relativement à un avis d'éviction lui ayant été transmis tout en ne lésant pas un propriétaire dans ses droits.

L'article 29 du projet de loi 31 vient modifier l'article 72 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*. Grâce à cette modification législative, une personne ou un groupe de personnes pourra se faire représenter au TAL par un mandataire choisi. Auparavant, l'article 72 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* restreignait le choix d'un représentant à un parent, un allié ou, à défaut de parent ou d'allié sur le territoire de la municipalité locale, à un ami. Par ailleurs, cette possibilité n'était offerte que si une personne ne pouvait se présenter elle-même pour cause de maladie ou d'éloignement. Il s'agit d'un autre élément que le Réseau FADOQ salue.

Ainsi, notre organisation incite les membres de la commission parlementaire à faire cheminer promptement le projet de loi 31 afin d'adopter les points positifs susmentionnés. Néanmoins, il serait dommage que les parlementaires ne profitent pas de l'occasion du dépôt d'un projet de loi en matière d'habitation afin d'effectuer des changements plus importants que ce qui est actuellement proposé.

Le développement du secteur des RPA ne s'essouffle pas et il importe d'effectuer des modifications législatives qui pourront favoriser la défense des droits des résidents de ces établissements. Par ailleurs, ce projet de loi constitue une occasion pour que les parlementaires réfléchissent à la réalité de l'habitation pour les personnes âgées, particulièrement dans un contexte de vieillissement accéléré de la population du Québec.

Recommandations

- 1- Que les RPA soient exclues des dispositions prévues à l'article 1955 du *Code civil du Québec*, lesquelles empêchent un locataire de refuser une hausse de loyer si l'immeuble dans lequel il réside a été construit il y a moins de cinq ans ou s'il a changé d'affectation il y a moins de cinq ans.
- 2- Que soit permis le dépôt de demandes conjointes en lien avec la fixation de loyer dans les RPA afin que les augmentations annuelles puissent être contestées de manière commune auprès du Tribunal administratif du logement.
- 3- Qu'une grille tarifaire soit instaurée relativement aux coûts des services offerts en RPA se rattachant à la personne même du locataire.
- 4- Au moment du renouvellement du bail, contraindre le propriétaire à accepter la demande de retrait de service personnel inscrit au bail à la demande du locataire.
- 5- Que soit précisé le coût des services inclus dans le loyer de base dans les RPA.
- 6- Que soit modifié l'article 1959.1 du *Code civil du Québec* afin de permettre à un plus grand nombre de personnes âgées de s'en prévaloir.
- 7- Que le gouvernement du Québec poursuive ses efforts quant à son soutien envers les résidences privées pour aînés de petite taille (soutien financier ciblé, personnel supplémentaire provenant du public, etc.).
- 8- Que soit assurée une saine diversité en matière d'offre de logement pour les personnes âgées, notamment en encourageant le développement de milieux de vie collectifs alternatifs, telles que les coopératives d'habitation ou les RPA à but non lucratif.
- 9- Accélérer le déploiement du programme de conversion volontaire de petites RPA en RI et s'assurer qu'un plus grand nombre de petites RPA puissent s'en prévaloir.
- 10- Que le gouvernement du Québec fasse les modifications législatives nécessaires afin d'empêcher ou de limiter les conversions de RPA en logements standards.
- 11- Que le gouvernement du Québec encourage les maisons intergénérationnelles par le biais d'un programme de soutien financier pour la construction de telles habitations ou encore pour la mise en œuvre de travaux permettant la conversion d'une habitation en maison intergénérationnelle.

Bibliographie

Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec. (2023) « Conversion volontaire de petites RPA en RI », *en ligne* <https://www.arihq.com/conversion-volontaire-de-petites-rpa-en-ri/>.

Demers, Louis et Gina Bravo. (2020). « Les petites RPA sont-elles en voie de disparition? ». ENAP, *en ligne* <https://enap.ca/media/370/download?inline>.

Gouvernement du Québec. (2023). « Tableau de bord – Performance du réseau de la santé et des services sociaux », *en ligne* <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTFmZjc4NzAtMTBkMS00OTE5LWE4YjQtZTlzOTc5NDZjNmZlliwidCI6IjA2ZTFmZTI4LTVMOGItNDA3NS1iZjZjLWFIMjRiZTFhNzk5MiJ9>.

Fontaine, Joanie. (2019). « Rapport sur les résidences privées pour aînés ». JLR, *en ligne* https://solutions.ilr.ca/hubfs/Etudes_et_rapports/2019-09_JLR-Rapport-Marche-Residences-Privees-Aines.pdf.

Laberge, Thomas. (2023). « Le gouvernement du Québec veut s'attaquer aux cessions de bail ». L'actualité, *en ligne* <https://lactualite.com/actualites/la-caq-depose-enfin-son-projet-de-loi-sur-le-logement/>.

Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2023). « Données sur les listes d'attente en CHSLD - 2023-2024, période 2 ». Gouvernement du Québec, *en ligne* <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/statistiques/attente-CHSLD/Periode-2-2023-2024.xlsx>.

Protecteur du citoyen. (2016). « Les résidences privées pour aînés : plus que de simples entreprises de location résidentielle. Rapport sur le respect des droits et des obligations des locataires et des locateurs dans les résidences privées pour aînés », *en ligne* https://protecteurducitoyen.qc.ca/sites/default/files/pdf/rapports_speciaux/2016-06-16_droit-aines-residences-privees.pdf.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2021). « Enquête sur les résidences pour personnes âgées de 2021 : Apprenez-en davantage », *en ligne* <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2021/les-resultats-de-lerpa-de-2021-sont-arrives>.

St-Eloy. (2023). « Combien coûte un loyer en résidence pour aînés (RPA) en 2023 ? ». Bonjour résidences, *en ligne* <https://bonjourresidences.com/blogue/combien-coute-un-loyer-en-residence-pour-aines-rpa-en-2023/>.