



Association québécoise
des retraité(e)s des secteurs
public et parapublic

CAT - 024M
C. P. PL 31
Loi modifiant diverses dispositions
législatives en matière d'habitation

Mémoire

de l'Association québécoise des
retraité(e)s des secteurs public et
parapublic (AQRP) dans le cadre
des **consultations publiques sur le
projet de loi 31 *Loi modifiant
diverses dispositions législatives en
matière d'habitation***

Juillet 2023

Pour nous joindre

La direction générale :

5400, boulevard des Galeries, bureau 111,
Québec (Québec) G2K 2B4
418 683-2288 ou 1 800 653-2747
info@aqrp.ca
www.aqrp.ca

Téléphone :

Nos services téléphoniques sont disponibles du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30. Une messagerie vocale est accessible en dehors des heures d'ouverture.

À nos locaux :

Nos heures d'ouverture sont du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30.



Table des matières

À propos de l'AQRP	4
Introduction	5
Projet de loi 31 : la protection des résidents en RPA en danger.....	6
Les conséquences néfastes de la conversion des RPA.....	7
La clause F : une menace pour les résidents en RPA.....	9
Recommandation #1. Interdire la conversion des RPA en logements locatifs standards	10
Recommandation #2. Abolir la clause F.....	12
Conclusion.....	13



À propos de l'AQRP

L'Association québécoise des retraité(e)s des secteurs public et parapublic (AQRP) est la principale association indépendante de retraités de l'État au Québec.

L'Association a pour mission de promouvoir et de défendre les droits et les intérêts économiques, financiers, culturels, intellectuels et sociaux de ses membres. L'AQRP se démarque de plus par son implication citoyenne soutenue en faveur d'enjeux d'intérêt public qui concernent les personnes âgées et retraitées du Québec.

Fondée en 1968, l'AQRP est composée de près de 35 000 membres ayant adhéré directement et volontairement à l'Association. Elle accueille des personnes retraitées provenant des gouvernements du Québec et du Canada, des municipalités et des sociétés d'État du Québec, ainsi que des réseaux québécois de la santé et de l'éducation. Elle accueille, en outre, les personnes préretraitées des secteurs public et parapublic.

Tout en collaborant de façon très active et constructive avec ses nombreux partenaires associatifs, privés et gouvernementaux, l'AQRP se distingue comme association indépendante de tout lien syndical. Elle travaille directement pour l'intérêt de sa clientèle des secteurs public et parapublic.

L'AQRP est fortement impliquée dans l'ensemble des régions du Québec, étant énormément active sur le plan local et désignant la majorité des membres de son conseil d'administration. L'AQRP est donc l'association québécoise la plus représentative des intérêts de l'ensemble des retraités et préretraités des secteurs public et parapublic, tous critères confondus. Enfin, elle est une partenaire incontournable pour tout enjeu touchant le million de personnes âgées et retraitées du Québec, en particulier dans leurs relations avec le gouvernement.



Introduction

La crise du logement au Québec est une problématique urgente qui affecte de nombreux aînés. Bien que les taux d'inoccupation des logements locatifs puissent varier autour du seuil de 3 % dans différentes villes québécoises, il est important de comprendre que cette crise ne peut pas être attribuée uniquement à une pénurie d'offres, mais qu'elle est également liée à l'accessibilité financière.

Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec, la proportion de ménages âgés occupant des logements inabordables est plus élevée que chez les jeunes. Les chiffres sont préoccupants : 14 % pour les 65-74 ans, 19 % pour les 75-84 ans et 26 % pour les personnes de 85 ans et plus. Ces statistiques soulignent l'importance de prendre des mesures pour garantir aux personnes âgées l'accès à des logements abordables et adaptés à leurs besoins, à mesure qu'elles vieillissent.

Malheureusement, le récent projet de loi 31 adopté par le gouvernement du Québec ne propose pas de mesures visant à freiner ou à prévenir la hausse des loyers pour les locataires âgés. Dans ce projet, présenté par la ministre responsable de l'Habitation France-Élaine Duranceau, l'Association québécoise des retraité(e)s des secteurs public et parapublic (AQRP) déplore l'absence de mesures visant à réduire ou à empêcher les conversions de résidences privées pour personnes âgées (RPA) en logements locatifs standards.

Dans ce mémoire, nous soulignons l'importance pour le gouvernement de reconsidérer le projet de loi 31 et d'intégrer des mesures de protection solides afin de préserver les droits et le bien-être des résidents en RPA. Notre première recommandation est d'interdire la conversion des RPA en logements locatifs standards, à moins que des conditions spécifiques garantissant le maintien des soins et des services appropriés pour les résidents ne soient respectées. Notre deuxième recommandation vise à abolir la clause F qui permet des augmentations de loyer abusives, afin d'assurer la sécurité financière des personnes âgées résidant dans les RPA.



Projet de loi 31 : la protection des résidents en RPA en danger

L'adoption récente du projet de loi 31 par le gouvernement du Québec suscite de sérieuses inquiétudes quant à la protection des personnes vivant en résidences privées pour aînés (RPA). Ce projet de loi, qui vise à modifier la législation dans le domaine de l'habitation, néglige sérieusement la mise en place de mesures pour freiner et empêcher la conversion des RPA en logements locatifs standards.

Le cas récent de la résidence Mont-Carmel à Saint-Léonard met en évidence l'urgence de la situation. Cette RPA a été convertie en logements locatifs standards pour une clientèle plus jeune, ce qui a contraint les personnes âgées résidentes à trouver un nouveau logement dans des conditions souvent difficiles, en plein milieu de la pandémie de COVID-19.

Il est tout à fait inacceptable que le gouvernement n'ait pas pris des mesures concrètes pour prévenir de telles situations. Les RPA sont des lieux de vie spécialement conçus pour répondre aux besoins des personnes âgées, qui peuvent nécessiter des soins et une attention particulière en matière d'infrastructures, de services et de normes de sécurité. Les logements locatifs standards sont rarement adaptés pour répondre à ces exigences.

L'AQRP est d'avis que la conversion des RPA en logements locatifs standards devrait être interdite, à moins qu'il y ait des conditions claires et précises garantissant que les résidents continueront de bénéficier d'un niveau de soins et de services appropriés. Des sanctions doivent être prévues pour les contrevenants. Il est crucial d'agir dès maintenant afin d'assurer aux personnes âgées la possibilité de vivre une vie digne et indépendante.



Il est impératif que le gouvernement réévalue ce projet de loi pour y inclure des mesures de protection solides, pour préserver les droits et le bien-être des résidents en RPA. Les personnes âgées méritent d'être traitées avec respect et de pouvoir vivre dans des environnements adaptés à leurs besoins. Comme nous le verrons dans la prochaine section, les conséquences préjudiciables de la conversion des RPA soulignent l'importance cruciale d'agir pour préserver les droits et le bien-être des résidents en RPA.

Les conséquences néfastes de la conversion des RPA

Alors que le Code civil du Québec ne contient aucune disposition interdisant la conversion des RPA en logements locatifs standards, cette absence de réglementation suscite des préoccupations légitimes. Les propriétaires des RPA peuvent exercer une pression sur les résidents âgés afin de les inciter à quitter leur logement, dans le but de convertir ces établissements en logements locatifs plus rentables.

Les RPA offrent souvent un environnement favorable à l'établissement de routines et de liens sociaux importants pour les personnes âgées. Conséquemment, la conversion de ces résidences vient perturber ces routines et entraîner une séparation entre les résidents et leurs amis et voisins. Ce changement impacte sur le bien-être émotionnel et social des personnes âgées, les amenant à se sentir seules et isolées. Elles peuvent éprouver des difficultés à s'adapter à leur nouvel environnement. Les changements physiques et organisationnels peuvent compromettre leur sentiment de sécurité et de familiarité. S'habituer à de nouvelles règles, à un personnel différent et à une dynamique de groupe inconnue peut générer du stress et de l'anxiété chez les résidents.



Les conversions des RPA peuvent également entraîner une réduction de l'accès aux services et aux soins nécessaires pour les résidents âgés. Par exemple, certaines installations médicales ou de soutien ne seront peut-être plus disponibles dans les nouveaux établissements. Cela peut affecter la qualité des soins reçus par les personnes âgées et leur capacité à accéder à des services essentiels.

De même, les conversions des RPA risquent d'occasionner des changements dans le personnel soignant ou médical, entraînant ainsi une perte de continuité des soins. En perdant les relations de confiance établies avec les professionnels de la santé et en se retrouvant avec un personnel moins familiarisé avec leurs besoins spécifiques, les résidents en seront certainement affectés. Il est certain que ces changements peuvent provoquer des conséquences néfastes sur la qualité des soins et la satisfaction des résidents.

Les conversions des RPA engendrent des répercussions financières pour les personnes âgées. Les modifications de la structure ou des politiques de tarification entraînent une augmentation des coûts liés au logement et aux soins. Ainsi, cela ajoute une pression supplémentaire sur les personnes âgées, en particulier celles disposant de ressources financières limitées.

Il est important de noter que les conséquences de la conversion des RPA peuvent varier en fonction de plusieurs facteurs, tels que les politiques et les réglementations locales, la manière dont la conversion est mise en œuvre, ainsi que les ressources disponibles pour les résidents. Il est essentiel de prendre en compte l'ensemble des conséquences lors de la planification et de la mise en œuvre de telles conversions, en accordant une attention particulière au bien-être et aux besoins des personnes âgées.



La clause F : une menace pour les résidents en RPA

La présence persistante de la clause F au Québec représente une menace alarmante pour les résidents de RPA. Cette clause empêche les locataires de refuser les augmentations de loyer lorsque l'immeuble a été construit récemment ou qu'il a changé d'affectation. Les personnes les plus vulnérables sont particulièrement touchées par cette disposition qui favorise les propriétaires de RPA.

Le gouvernement du Québec avait l'opportunité de supprimer cette clause injuste ou de la limiter dans le temps. Malheureusement, la solution choisie s'avère insuffisante, ne se limitant qu'à exiger une notification préalable du montant maximal des hausses de loyer pouvant être imposées au cours des cinq années suivant la construction de l'immeuble.

Bien que cette mesure renforce la transparence et permette aux locataires d'être informés à l'avance des hausses potentielles, elle ne résout pas le problème fondamental de l'exploitation financière des personnes âgées dans les RPA. Les propriétaires de ces établissements pourront continuer à imposer des augmentations excessives qui mettent en péril la stabilité financière des résidents.

Les conséquences de cette situation sont profondément préjudiciables aux personnes âgées. Ayant souvent des revenus limités et étant dépendantes de leur pension ou de leurs économies pour couvrir leurs dépenses courantes et le coût du logement, les hausses de loyer abusives les placent dans une situation précaire. Certaines sont contraintes de réduire leurs dépenses essentielles, y compris celles liées aux soins de santé et au bien-être.



En outre, les personnes âgées résidant dans les RPA font face à des défis supplémentaires. Ayant des besoins spécifiques, en termes de soins et de services ainsi que des limitations physiques, cela rend encore plus difficile la recherche d'un nouvel hébergement. Par conséquent, elles se retrouvent prises au piège, sans réelle possibilité de refuser ou de négocier les augmentations imposées.

Il est primordial de protéger les personnes âgées et de garantir leur sécurité financière et leur bien-être au sein des RPA ; n'est-ce pas en partie le mandat de ces dernières ? Pour y parvenir, il est impératif de supprimer ou de modifier la clause F de manière significative. Des mesures doivent être prises pour protéger les résidents contre toute forme d'exploitation financière. En outre, il est crucial de combler le vide réglementaire concernant la conversion des RPA en logements locatifs standards, car cette absence de réglementation crée une situation des plus préoccupantes.

Recommandation #1.

Interdire la conversion des RPA en logements locatifs standards

Il est crucial que le gouvernement mette en place une législation qui soit claire et ferme, interdisant la conversion des RPA en logements locatifs standards, à moins que des conditions spécifiques garantissant le maintien des soins et des services appropriés pour les résidents ne soient remplies. Les RPA sont conçues pour répondre aux besoins particuliers des personnes âgées, nécessitant des infrastructures adaptées, des services spécialisés et des normes de sécurité élevées. Il est donc fondamental de protéger ces espaces de vie essentiels et de prévenir toute conversion abusive.



Pour ce faire, il devient nécessaire de réviser le Code civil du Québec pour y inclure des dispositions précises qui interdisent explicitement la conversion des RPA en logements locatifs standards. Ces dispositions doivent clairement définir des critères stricts pour autoriser une telle conversion et inclure des conséquences légales pour les propriétaires qui enfreindront cette interdiction, afin de les dissuader de toute tentative d'exploitation financière au détriment des résidents âgés.

Nous savons que les conséquences de la conversion des RPA en logements locatifs standards peuvent être graves pour certains résidents âgés. Outre les perturbations des routines et des liens sociaux, elles peuvent compromettre la qualité des soins et l'accès aux services essentiels. Les résidents peuvent se retrouver dans des environnements qui ne répondent plus à leurs besoins, avec du personnel moins familiarisé à leurs exigences. Les augmentations de loyer abusives qui accompagnent souvent ces conversions placent les personnes âgées dans une situation financière précaire, les obligeant à sacrifier leur bien-être et leur santé pour faire face à ces hausses démesurées.

Il est impératif d'agir rapidement et de manière décisive pour préserver les droits et le bien-être des résidents en RPA. Le gouvernement doit adopter une législation ferme qui interdit la conversion des RPA en logements locatifs standards, à moins que des conditions spécifiques garantissant le maintien des soins et des services appropriés pour les résidents ne soient remplies. Il est également indispensable de mettre en place des dispositions claires et des conséquences légales dissuasives afin de prévenir toute forme d'exploitation financière. Finalement, nous croyons qu'il est important d'assurer la transparence et qu'il serait grandement souhaitable de consulter activement les résidents dans les décisions concernant leur lieu de vie.



Recommandation #2.

Abolir la clause F

L'AQRP fait une demande pressante au gouvernement du Québec pour abolir la clause F applicable aux résidences privées pour aînés qui restreint le droit des locataires de refuser une augmentation de loyer, si l'immeuble a été construit récemment ou s'il a changé d'affectation.

En autorisant des augmentations de loyer disproportionnées, cette clause met en péril la stabilité financière des personnes âgées résidant dans les RPA et qui disposent de revenus limités et qui dépendent de leur pension ou de leurs économies. Ces hausses de loyer abusives les placent dans une situation précaire, compromettant leur capacité à couvrir leurs dépenses essentielles, y compris les soins de santé. L'abolition de la clause F offrirait une protection accrue à ces résidents vulnérables contre l'exploitation financière.

Nous rappelons que les personnes âgées résidant dans les RPA peuvent être confrontées à des défis supplémentaires en raison de leurs limitations physiques et leurs besoins spécifiques en matière de soins et de services. Trouver un nouvel hébergement adéquat en cas d'augmentation de loyer excessive peut s'avérer extrêmement difficile, voire impossible, dans certains cas. L'abolition de la clause F garantirait une plus grande stabilité résidentielle pour les personnes âgées, leur évitant ainsi des situations de stress et d'incertitude qu'elles ne devraient pas avoir à vivre à ce stade de leur vie.

Il est donc impératif que le gouvernement du Québec réponde à l'appel de l'AQRP en abolissant la clause F applicable aux RPA. En prenant cette décision, le gouvernement démontrerait son engagement envers le bien-être et la dignité des personnes âgées du Québec.



Conclusion

En conclusion, l'absence de mesures pour freiner et empêcher la conversion des RPA en logements locatifs standards dans le projet de loi 31 du gouvernement du Québec suscite des inquiétudes importantes quant à la protection des résidents âgés. La récente situation à la résidence Mont-Carmel à Saint-Léonard met en évidence l'urgence et la gravité de la situation et souligne la nécessité d'agir pour préserver les droits et le bien-être des personnes âgées dans les RPA.

Il est inacceptable que le gouvernement n'ait pas encore pris de mesures concrètes pour prévenir ces conversions, alors que les RPA sont spécialement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées en termes d'infrastructures, de services et de normes de sécurité. L'absence de réglementation adéquate permet aux propriétaires de RPA de convertir ces établissements en logements locatifs standards plus lucratifs, au détriment des résidents.

Il est donc essentiel que le gouvernement revoie ce projet de loi et y intègre des mesures de protection solides pour garantir les droits et le bien-être des résidents en RPA. L'interdiction de la conversion des RPA en logements locatifs standards, sauf dans des conditions spécifiques garantissant le maintien des soins et des services appropriés, est une recommandation clé, et des sanctions doivent être prévues pour dissuader les conversions abusives.

Finalement, l'abolition de la clause F, qui permet aux propriétaires de RPA d'imposer des hausses de loyer excessives, est une mesure cruciale pour protéger la stabilité financière des personnes âgées dans ces établissements.



Association québécoise
des retraité(e)s des secteurs
public et parapublic

Association québécoise des retraité(e)s
des secteurs public et parapublic (AQRP)

5400, boul. des Galeries, bureau 111
Québec (Québec) G2K 2B4

1 800 653-2747 | 418 683-2288

info@aqrp.ca | aqrp.ca