



AREQ

Le mouvement des personnes
retraitées CSQ

Avis présenté à la Commission des relations avec les
citoyens dans le cadre de l'étude détaillée du projet
de loi n° 65 , Loi limitant le droit d'éviction des locateurs
et renforçant la protection des locataires âgés

**LE PROJET DE LOI N° 65 : L'OCCASION DE PROTÉGER LES PERSONNES
ÂÎNÉES DANS UN CONTEXTE DE CRISE DU LOGEMENT**

PAR L'AREQ (CSQ)

MAI 2024

Le projet de loi n° 65 : l'occasion de protéger les personnes âgées dans un contexte de crise du logement

Présentation de l'AREQ (CSQ)

L'AREQ (CSQ), le mouvement des personnes retraitées CSQ, représente environ 60 000 membres dont la moyenne d'âge est de 75 ans. Plus des deux tiers de nos membres sont des femmes.

L'AREQ a été fondée en 1961 par Laure Gaudreault, militante du milieu de l'enseignement. Son principal objectif était de rehausser le revenu du personnel enseignant retraité qui vivait alors dans une extrême pauvreté. Depuis, l'Association a élargi sa mission. Elle consacre ses énergies à promouvoir et à défendre les intérêts et les droits culturels, sociaux, économiques et environnementaux de ses membres et des personnes âgées afin de contribuer à la réalisation d'une société égalitaire, démocratique, solidaire et pacifiste. De plus, l'AREQ intègre dans sa mission le principe de l'égalité de droit et de fait entre les femmes et les hommes.

Notre association œuvre essentiellement au Québec par ses structures nationale, régionale et sectorielle, qui lui permettent d'être présente dans toutes les régions et les municipalités du Québec. Elle regroupe, sur une base volontaire, des personnes retraitées de la Centrale des syndicats du Québec (CSQ) et de ses syndicats affiliés. Au sein de l'AREQ, on compte dix régions regroupant 82 secteurs qui se sont dotés de nombreux comités de travail touchant une multitude de sujets tels que les soins de santé, l'hébergement des personnes âgées, l'âgisme, les régimes de retraite, le pouvoir d'achat des personnes âgées et l'environnement.

L'AREQ accueille des personnes issues de diverses catégories d'emplois et est affiliée à la Centrale des syndicats du Québec (CSQ).

L'AREQ à la défense des droits des locataires âgés

En 2015, l'AREQ a participé activement aux travaux entourant l'adoption du projet de loi 492 *Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés*. Déjà, à l'époque, l'AREQ recommandait que des bonifications importantes y soient apportées afin que l'intention visée par la loi se traduise de manière concrète pour toutes les personnes âgées en situation de vulnérabilité sur l'ensemble du territoire québécois¹.

Près de dix ans plus tard, l'AREQ fait maintenant partie d'un front commun appuyant l'adoption d'un projet de loi qui élargirait la loi précédente². Considérant la situation actuelle de la crise du logement, jumelée aux défis démographiques du Québec, notre association juge qu'il est nécessaire d'aller de l'avant avec l'adoption du projet de loi n° 65, *Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires âgés*.

¹ AREQ (CSQ), *Protéger les âgés vulnérables : un devoir de société*, septembre 2015, <https://areq.lacsq.org/wp-content/uploads/Memoire-PL-492.pdf>.

² AREQ (CSQ), *L'AREQ (CSQ) presse le gouvernement d'entériner l'élargissement de la loi Françoise David*, 9 mai 2024, https://areq.lacsq.org/wp-content/uploads/Comm_-loi-Francoise-David_VF.pdf.

Dans ce présent avis, l'AREQ s'est concentrée sur la situation actuelle des locataires âgés, plus précisément sur les problématiques rencontrées par les locataires âgés, sur les statistiques et les données démographiques du Québec et sur les répercussions de la crise du logement sur les personnes âgées.

Suivra ensuite un argumentaire en faveur de l'adoption du projet de loi n° 65 qui, selon l'Association, contribuera au bien-être des locataires âgés en situation de vulnérabilité en apportant une protection plus rigoureuse contre les évictions.

Enfin, l'AREQ propose cinq recommandations, dont trois en appui à l'adoption du projet de loi n° 65 et deux autres visant notamment à faire avancer le débat sur la protection des personnes âgées contre les évictions en résidences privées pour âgés (RPA) qui ne sont pas inclus dans le projet de loi n° 65.

Situation actuelle des locataires âgés

Problématiques rencontrées par les locataires âgés

Les locataires âgés sont souvent confrontés à des revenus fixes, dépendant ainsi de leurs rentes de retraite, ce qui les rend particulièrement vulnérables aux augmentations de loyer et aux évictions. Il est important de souligner que des milliers de personnes âgées au Québec vivent avec des revenus limités, souvent issus de sources comme les prestations de la Sécurité de la vieillesse (PSV) et le Supplément de revenu garanti (SRG). Ces revenus peuvent être insuffisants pour couvrir tous les besoins de base, notamment le logement. Une étude récente de l'Observatoire québécois des inégalités (OQI) révélait que 49,2 % des personnes de 60 ans et plus n'ont pas accès à un revenu viable³.

Les études montrent également une augmentation des cas d'évictions parmi cette population, entraînant des conséquences graves sur leur santé et leur bien-être⁴. Dans plusieurs cas, les personnes âgées locataires vivent dans leur logement depuis plusieurs années, ce qui signifie généralement des loyers à mensualités moins élevées. Conséquemment, ces personnes sont susceptibles d'être ciblées par des tactiques d'évictions, frauduleuses ou légitimes, pour augmenter les loyers entre deux locataires⁵.

Statistiques et données démographiques

Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec, la proportion de locataires âgés a augmenté de manière significative au cours des dernières décennies. Cette donnée est appelée à augmenter considérablement que le poids démographique des personnes âgées au Québec est en

³ Observatoire québécois des inégalités, *Les aîné.e.s au Québec et la fiscalité : quelles mesures d'aide face au faible revenu ?*, 2022, https://observatoiredesinegalites.com/wp-content/uploads/2023/09/OQI-AQDR-2022_rapport-final_dec22.pdf.

⁴ Clara LOISEAU, *Évictions : les aînés, des « cibles parfaites » pour des propriétaires véreux*, 15 mai 2023, <https://www.journaldemontreal.com/2023/05/15/evictions--les-aines-des-cibles-parfaites-pour-des-proprietaires-vereux>.

⁵ Clara LOISEAU, *Évictions : les aînés, des « cibles parfaites » pour des propriétaires véreux*, 15 mai 2023, <https://www.journaldemontreal.com/2023/05/15/evictions--les-aines-des-cibles-parfaites-pour-des-proprietaires-vereux>.

croissance : en 2021, on comptait 1,75 million de personnes de 65 ans et plus au Québec, soit 20 % de l'ensemble de la population. Cette part était de 7 % en 1971 et devrait passer à 26 % en 2041 selon les projections démographiques de l'Institut⁶.

Impacts de la crise du logement sur les personnes âgées

Le Québec fait face à une grave pénurie de logements abordables, en particulier dans les grandes villes comme Montréal et Québec. Cette pénurie est due à une demande croissante pour des logements locatifs qui dépasse largement l'offre disponible. Les nouveaux développements immobiliers ne suffisent pas à combler cet écart. Ainsi, la hausse du loyer moyen au Québec est de 5,8 %, soit la plus forte hausse depuis au moins 30 ans⁷. Depuis plus de 20 ans, on constate que le loyer moyen a presque doublé à Québec⁸. Le taux d'inoccupation, toujours en baisse, se situe à 0,9 % alors qu'il était de 1,5 % en 2022⁹.

Il est donc impératif de trouver des moyens de protéger les personnes âgées locataires à faibles revenus au Québec qui, avec l'explosion des coûts des loyers, et même si leur revenu est plus élevé que le seuil établi par la loi, peuvent difficilement retrouver un logement abordable après une éviction. C'est pourquoi l'AREQ appuie fermement la hausse du revenu maximal à 125 % du revenu d'admissibilité pour un accès au logement à loyer modique.

La crise du logement au Québec est un problème urgent qui nécessite une action concertée et des solutions innovantes, telles que le projet de loi n° 65. Il est essentiel de développer des politiques publiques robustes, de promouvoir la construction de logements abordables et de réguler le marché immobilier pour protéger les locataires et assurer que tous les citoyens aient accès à un logement décent.

Argumentaire en faveur de l'adoption du projet de loi n° 65

Protection des droits fondamentaux

L'AREQ tient à rappeler que le droit au logement est un droit fondamental reconnu par de nombreux traités internationaux. En limitant les possibilités d'éviction, ce projet de loi favoriserait l'accès à ce droit pour les locataires âgés, leur permettant de vivre dans la dignité et la sécurité tout en participant activement à leur communauté.

⁶ Institut de la statistique du Québec, *Portrait des personnes âgées au Québec*, 18 mai 2023, <https://statistique.quebec.ca/fr/communiquer/portrait-personnes-ainees-quebec>.

⁷ Jean-François RACINE, *Le loyer moyen est désormais au-dessus de 1000 \$ à Québec*, 31 janvier 2024, <https://www.journaldemontreal.com/2024/01/31/le-loyer-moyen-est-desormais-au-dessus-de-1000--a-quebec#:~:text=La%20plus%20forte%20depuis%2030,doubl%C3%A9%20ou%20presque%20%C3%A0%20Qu%C3%A9bec>.

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

Conséquences des évictions sur les aînés

Les évictions ont des répercussions psychologiques dévastatrices, augmentant ainsi le stress, l'anxiété et le risque de dépression chez les personnes aînées¹⁰. Puisque rien ne garantit que le locataire aîné puisse retrouver un logement dans son quartier ou même dans sa municipalité, le déménagement peut entraîner un isolement social, en particulier si les personnes âgées quittent un réseau social établi. La perte de contacts, de proches et de voisins peut conduire à la solitude et à l'isolement, ce qui peut entraîner une répercussion négative sur la santé mentale¹¹. Moins les personnes ont le contrôle sur les aspects d'un déménagement et moins ce déménagement est prévisible, et plus le stress du déménagement est important¹².

Par ailleurs, il est important de noter que dans plusieurs cas, des problèmes de santé et de mobilité liés à une perte d'autonomie fonctionnelle rendent également les déménagements particulièrement difficiles pour cette population. Le déménagement forcé d'une personne aînée peut même conduire à une perte d'autonomie. En effet, dans le cas des personnes présentant un déficit cognitif, un déménagement loin de l'environnement familial peut accroître une dépendance fonctionnelle et mener à un comportement anormal¹³.

Enfin, le maintien dans leur communauté, avec leurs repères, a été démontré maintes fois comme positif pour leur bien-être psychologique et social, car ils y ont établi des réseaux de soutien essentiels au maintien de leur autonomie et de leur participation sociale.

Équité sociale

Pour l'AREQ, la justice intergénérationnelle implique de protéger ceux et celles qui ont contribué à la société et qui peuvent se retrouver maintenant en situation de vulnérabilité. Ainsi, le projet de loi n° 65 vise à réduire les inégalités sociales et économiques en offrant une protection accrue aux locataires aînés.

D'autre part, il est important de rappeler que les personnes aînées en situation de vulnérabilité financière sont en majorité des femmes. En effet, les femmes aînées sont proportionnellement plus nombreuses que les hommes à avoir un faible revenu et la proportion d'aînés vivant dans un logement non abordable est de 19 % chez les femmes et de 13 % chez les hommes¹⁴. C'est pourquoi l'AREQ juge que l'adoption du projet de loi n° 65 est un pas de plus vers la protection des femmes aînées à faibles revenus.

¹⁰ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), *Déloger pour s'enrichir : la hausse alarmante des évictions forcées au Québec*, décembre 2022, <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2022/12/Evictions-2022-RCLALQ.pdf>.

¹¹ Daniel B. KAPLAN, *Effets des transitions dans le parcours de vie des personnes âgées*, avril 2023, <https://www.merckmanuals.com/fr-ca/professional/g%C3%A9riatrie/probl%C3%A8mes-sociaux-chez-les-personnes-%C3%A2g%C3%A9es/effets-des-transitions-dans-le-parcours-de-vie-des-personnes-%C3%A2g%C3%A9es>.

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Institut de la statistique du Québec, *Portrait des femmes aînées au Québec*, 29 juin 2023, <https://statistique.quebec.ca/fr/communiqu%C3%A9/portrait-femmes-ainees-quebec>.

Avantages économiques

Nous pouvons clairement établir que la sécurité liée au logement contribue à réduire les coûts de santé associés au stress et à l'anxiété des évictions. Selon l'Organisation mondiale de la Santé, le logement idéal favorise la santé physique et mentale. Il procure à ses occupants une certaine sécurité psychologique, des liens physiques avec leur communauté et leur culture ainsi que le moyen d'exprimer leur individualité¹⁵. En ce qui a trait aux coûts de santé, une évaluation prudente démontre que l'ensemble des répercussions qu'engendrent les troubles mentaux et les maladies mentales sur l'économie canadienne s'élèvent à plus de 50 milliards de dollars par année¹⁶. C'est pourquoi l'AREQ juge que le projet de loi n° 65 peut agir comme rempart contre des cas de détresses psychologiques chez les personnes âgées menacées d'éviction dans le contexte de la crise du logement.

De plus, les locataires retraités participent activement à l'économie locale, renforçant ainsi le tissu économique de leur communauté. Rappelons que les aînés sont des consommateurs au même titre que les autres groupes de la population. Si les personnes retraitées n'ont plus de dépenses professionnelles, celles-ci sont largement compensées par une augmentation des frais rattachés aux loisirs, à la culture et aux activités bénévoles ou familiales dans leurs milieux¹⁷.

Avantages sociaux

Le renforcement des liens sociaux et communautaires grâce à la stabilité résidentielle améliore la cohésion sociale. Les aînés, en restant dans leur environnement familial, bénéficient d'une meilleure qualité de vie et d'un soutien accru de leur réseau social. Nous avons tout intérêt à aider les personnes âgées à rester dans le milieu de vie de leur choix le plus longtemps possible, que ce soit pour qu'elles jouent un rôle de grands-parents ou qu'elles restent actives par le bénévolat.

À cet effet, l'AREQ rappelle que le nombre annuel d'heures consacrées au bénévolat par les personnes âgées au Québec correspond à 131 400 emplois à temps plein¹⁸. Il s'agit d'une donnée à prendre en compte dans l'écosystème d'une communauté lorsque l'on force ces personnes âgées à changer de quartier ou de municipalité après une éviction. L'éviction a donc des répercussions individuelles et collectives.

¹⁵ Chaire de recherche du Canada Approches communautaires et inégalités de santé (CACIS), *Le logement influence-t-il la santé?*, 2 novembre 2015, https://chairecacis.org/fichiers/activites/pb-mr_upop_final.pdf.

¹⁶ Commission de la santé mentale du Canada, *Pourquoi investir en santé mentale contribue à la prospérité économique du Canada et à la pérennité de notre système de soins de santé*, https://www.mentalhealthcommission.ca/wp-content/uploads/drupal/MHStrategy_CaseForInvestment_FRE_1.pdf.

¹⁷ Monique DES RIVIERES, et Annie MICHAUD, *Une pleine participation des aînés au développement du Québec : afin de construire un Québec pour tous les âges*, 2005, <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/56595?docref=8LNiMfZRkJwEwLgoKdc1g>.

¹⁸ Institut de la statistique du Québec, *Portrait des personnes âgées au Québec*, 18 mai 2023, <https://statistique.quebec.ca/fr/communiqué/portrait-personnes-aiees-quebec>.

Cohésion avec le maintien et les soins à domicile

En 2020, le gouvernement du Québec affirmait ceci : « Pour notre gouvernement, le maintien à domicile est la grande priorité. Les personnes âgées souhaitent demeurer à domicile le plus longtemps possible, et nous sommes convaincus que cette approche, en permettant d'offrir une meilleure qualité de vie à nos aînés, tout en dégageant le système de soin d'une charge supplémentaire, est la voie de l'avenir »¹⁹.

C'est d'ailleurs le souhait exprimé par les personnes âgées chaque fois qu'elles sont sondées sur la question. Dans un communiqué du 17 février 2021, le Réseau de coopération des entreprises d'économie sociale en aide à domicile (EÉ SAD) révélait les résultats d'un sondage Léger sur les soins à domicile²⁰. Selon ce sondage, 83 % des personnes interrogées se reconnaissent dans l'affirmation « Chez moi pour la vie ». Ce pourcentage passe à 91 % chez les 55 ans et plus.

Or, cette volonté exprimée par le gouvernement du Québec de miser davantage sur le soutien à domicile des personnes âgées doit impérativement s'arrimer avec des politiques publiques permettant aux personnes âgées de se loger convenablement dans leur communauté. La crise du logement qui sévit activement au Québec s'avère donc un obstacle considérable au virage vers les soins à domicile.

Enfin, de plus en plus de personnes âgées qui souhaitent vendre leur maison pour trouver un logement plus petit ou plus adéquat en fonction de leurs besoins se retrouvent prises avec une offre de loyer qui dépasse leurs revenus. Avec le défi démographique du Québec, cette réalité est susceptible de croître, d'où l'importance de réguler le marché avec plus de mordant et un moratoire sur les évictions, ce que propose en partie le projet de loi n° 65.

N'oublions pas les locataires en résidence privée pour aînés

Selon des données récentes, le Québec a connu l'éviction de plus de 2 500 personnes âgées de leur résidence privée pour aînés (RPA) entre 2022 et 2023²¹. Craignant d'être expulsées de leur résidence pour aînés, certaines personnes âgées ont même encaissé ces dernières années des hausses de loyer dépassant les 65 % et payent jusqu'à 100 000 \$ par année pour se loger et recevoir différents services²².

¹⁹

Ministère de la Santé et des Services sociaux, *Services de soutien à domicile - Le gouvernement du Québec annonce un financement de 100 M\$ pour augmenter l'offre de services de soutien à domicile*, 15 novembre 2020, <https://www.msss.gouv.qc.ca/ministere/salle-de-presse/communiqu-2445/>.

²⁰ Réseau de coopération des entreprises d'économie sociale en aide à domicile (EÉ SAD), *Soutien à domicile - Chez moi pour la vie, le choix des Québécois selon un sondage Léger*, 17 février 2021, <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/soutien-a-domicile-chez-moi-pour-la-vie-le-choix-des-quebecois-selon-un-sondage-leger-807408581.html>.

²¹ Le Devoir, *Plus de 2500 aînés ont été évincés de leur résidence privée entre 2022 et 2023*, 10 janvier 2024, <https://www.ledevoir.com/societe/805086/plus-2500-aines-ont-ete-evinces-residence-privee-entre-2022-2023>.

²² Ariane LACOURSIÈRE, *Se loger pour 111 000 \$ par année*, 29 janvier 2024, <https://www.lapresse.ca/actualites/2024-01-29/residences-pour-aines/se-loger-pour-111-000-par-annee.php>.

Selon l'AREQ, l'étude du projet de loi n° 65 doit ouvrir le dialogue entre les partis politiques afin de trouver des solutions pour protéger également les locataires âgés en RPA contre les évictions. Pour ces mêmes raisons que nous travaillons collectivement à protéger les locataires âgés avec ce projet de loi à l'étude.

Recommandations de l'AREQ

Recommandation 1 : Abaisser de cinq ans l'âge admissible, pour être maintenant fixé à 65 ans, comme prévu dans le projet de loi n° 65.

Recommandation 2 : Hausser le revenu maximal à 125 % du revenu d'admissibilité pour un accès au logement à loyer modique, comme prévu au projet de loi n° 65.

Recommandation 3 : Imposer rapidement un moratoire de trois ans sur les évictions à des fins de changement d'affectation, de subdivision et d'agrandissement de logements, comme prévu au projet de loi n° 65.

Recommandation 4 : Explorer des avenues légales entre le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et le ministère de la Santé et des Services sociaux afin de protéger spécifiquement les personnes âgées en résidences privées pour âgées (RPA) contre les évictions pour un changement de vocation d'immeuble ou de fermeture.

Recommandation 5 : Assurer un suivi de l'application de la loi après son adoption, notamment pour réévaluer la situation après le moratoire de trois ans proposé par le gouvernement, afin de vérifier si la loi a atteint ses objectifs, si le moratoire doit être prolongé, en tenant compte du marché, et s'il faut abaisser le seuil de dix ans à cinq ans pour habiter le logement et être couvert par la loi.

Conclusion

Pour l'AREQ le projet de loi n° 65 représente une avancée nécessaire pour protéger les locataires âgés du Québec. En protégeant les personnes âgées en situation de vulnérabilité des évictions, cette loi viendrait favoriser davantage leur droit fondamental à se loger convenablement, à renforcer la cohésion sociale et à promouvoir l'équité intergénérationnelle.

