



Madame Sonia Bélanger
Ministre déléguée à la Santé et aux Aînés
Ministère de la Santé et des Services sociaux
Édifice Catherine-De Longpré
1075, chemin Sainte-Foy
15e étage
Québec (Québec) G1S 2M1
Téléphone : 418 266-7191
Télécopieur : 418 266-7199
ministre.deleguee@msss.gouv.qc.ca

Donnacona, le 12 octobre 2023

Objet : Avis à la ministre – Évincement de logements aînés

Madame la Ministre,

Dans le cadre de nos démarches de concertation auprès des Tables, nous avons identifié l'accès au logement comme un enjeu important chez les aînés dans toutes les régions du Québec. Parmi les questions qui reviennent le plus souvent nous retrouvons celles de l'évincement des aînés et des coûts de loyers élevés. Dans le cadre de cet avis, nous proposons de discuter de la problématique du logement, de l'accès aux ressources gouvernementales en lien avec le logement, et, enfin, des mesures qui pourraient être utiles pour assurer le logement adéquat des personnes âgées.

Mise en contexte

Depuis quelques années, les journaux rapportent plusieurs cas de locataires aînés évincés de leurs logements. Ces évictions seraient souvent justifiées par la nécessité de faire des rénovations et/ou par un changement de vocation des immeubles en question, de résidences à simple immeubles locatifs (voir Vigneault, 2023). Selon un reportage de Radio-Canada en 2022, ce serait près de 500 résidences privées pour aînés (RPA) qui ont fermé leurs portes en 5 ans à travers la province (Tout un matin, 2022). Il y a quelques mois, un article mentionnait que, dans la région de Québec, 5 RPA ont fermé leurs portes à l'intérieur de 6 mois seulement (ICI Québec, 2023). Face à l'éviction, plusieurs personnes âgées ont de la difficulté à se relocaliser.

Même si tous les groupes de la population sont susceptibles de subir les conséquences de la crise du logement, il nous semble important de souligner que les aînés éprouvent plus de difficulté à trouver des logements abordables que le reste de la population. En fait, selon le Portrait des personnes âgées publié par l'Institut de la Statistique du Québec (2023), c'est chez les personnes âgées que nous observons les plus fortes proportions de personnes occupant un logement non abordable (16 % comparativement à 11 % ou moins pour les groupes plus jeunes en 2021). Les femmes âgées seraient particulièrement susceptibles d'occuper ce type de logement. En 2021,



19% d'entre elles se trouvaient dans un logement non-abordable comparativement à 13% des hommes (Institut de la Statistique du Québec, 2023).

Accès limité aux ressources gouvernementales

Dans ce contexte, les aînés doivent se tourner vers les programmes gouvernementaux pour de l'aide. Cependant, l'accès à ces programmes n'est pas facile. À titre d'exemple, en 2022, près de 37 000 ménages au Québec étaient en attente d'une Habitation à loyer modique (HLM) ou de son équivalent, soit un logement admissible au Programme supplément au loyer (PSL) (Vailles, 2022). Il faut attendre plusieurs mois, voire des années, avant l'obtention d'un logement subventionné. À Montréal, la durée d'attente moyenne pour l'obtention d'un HLM est de 5 ans (Cyr, 2022). Même si d'autres programmes existent, comme le programme allocation-logement et le nouveau Supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement, ceux-ci ne sont pas en mesure de combler la demande. Du moins, c'est ce que la longueur des listes d'attente pour les logements subventionnés suppose.

La situation est encore plus inquiétante lorsque nous nous intéressons aux centres d'hébergement de soins longue durée (CHSLD). Les plus récentes données du MSSS (2023) concernant la liste d'attente pour une place en CHSLD mentionnent que 4411 personnes sont en attente d'une place. Parmi celles-ci, 40% des personnes ont fait leur demande à partir d'un centre hospitalier, une ressource intermédiaire, familial, ou autres (excluant le domicile). Ces personnes sont en besoin immédiat, voire urgent, mais doivent tout de même attendre leur place.

Mesures pour adresser la problématique

Plusieurs mesures existent déjà pour adresser la problématique du logement. Parmi celles-ci, nous pouvons trouver des programmes visant à construire de nouveaux logements abordables, dont le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) et Accès-Logis. Il existe également des mesures visant à acheter des immeubles déjà construits dans l'objectif d'en faire des logements à loyer stable.

Cela étant dit, serait-il possible d'adopter des mesures additionnelles afin d'assurer que les personnes âgées soient logées adéquatement? Les conséquences de la crise du logement inquiètent les aînés. Lorsqu'ils se retrouvent dans des logements qui ne correspondent pas à leurs besoins spécifiques, c'est leur santé mentale et physique qui sont susceptibles de se dégrader. Deux infirmiers, dont une qui est également professeure à l'Université de Montréal, notent dans une lettre ouverte au Devoir que « l'incertitude, l'instabilité et l'isolement social découlant de problèmes de logement peuvent contribuer à un sentiment d'anxiété et de stress chez les personnes âgées, ce qui accroît leur risque de développer des problèmes comme la dépression et la maladie d'Alzheimer » (Thériault et Bourbonnais, 2023). En ce qui concerne la santé physique, les auteurs discutent d'un risque accru de chutes, d'une détérioration de la santé respiratoire, d'une détérioration de l'autonomie, et d'un déclin plus général de l'état de santé. Ils avancent d'ailleurs que c'est le réseau de la santé qui risque d'être fragilisé par les conséquences de la crise du logement sur la santé des personnes âgées vulnérables, d'où l'intérêt d'agir pour le gouvernement (Thériault et Bourbonnais, 2023).

Nous réitérons la question suivante : **Afin d’assurer que les personnes âgées aient accès à un logis convenable et qu’elles soient protégées contre l’éviction, ne serait-il pas souhaitable d’adopter davantage de mesures?**

- Afin de protéger les locataires, serait-il possible de transférer les fonds présentement octroyés au privé pour la construction d’immeubles à la construction de logements publics? Selon l’Institut de recherche et d’informations socioéconomiques (IRIS), il est nécessaire de réduire la contribution du marché privé, sans quoi « la capacité des locataires à se loger convenablement sera toujours menacée. » (Radio-Canada, 2023).
- Serait-il envisageable de garantir le droit de contester une éviction? De plus en plus de locataires âgés dénoncent le fait que la loi qui leur permet de contester une éviction ou une reprise de logement ne les empêche pas de devoir quitter leur appartement (Provost, 2022).
- Les locataires pourraient-ils conserver le droit de céder leur bail, contrairement à ce que propose présentement le projet de loi 31? (Corriveau, 2023)
- Ne serait-il pas souhaitable d’obliger les propriétaires à tenir un registre des loyers? De rendre publique l’historique des loyers permettrait « d’empêcher les locataires d’augmenter le loyer de manière abusive lors d’un changement de locataires » (Héon Cliche et Blanchard, 2023).
- N’aurait-il pas lieu d’adresser la crise du logement plus généralement? Pourrions-nous, par exemple, concevoir un gel temporaire des loyers le temps que le marché reprenne son souffle et qu’émergent des solutions plus durables (Gaudreau et Charboneau, 2023)?
- Pourrions-nous mettre sur pied une cellule nationale pour coordonner les efforts actuels des MRC et des municipalités (Gaudreau et Charboneau, 2023)?
- Puisque les logements se font rares, serait-il possible de convertir les RPA qui désirent fermer leurs portes en logements communautaires? L’Association québécoise des retraité(e)s des secteurs public et parapublic (AQRP) soutient que « cela pourrait contribuer à la réduction des coûts de construction et aiderait à répondre à la demande croissante de logements pour aînés. » (AQRP, 2023).
- Considérant que près de 4600 unités PSL sont disponibles à Montréal pour des ménages à faibles revenus mais que ces derniers ne sont pas alloués, soit parce que les seuils de revenus exigés aux ménages pour être admissibles sont trop bas ou parce qu’il manque de fonds pour rénover des unités, serait-il possible de modifier les seuils de revenus exigés et d’augmenter les fonds octroyés pour la rénovation des immeubles existants (Vailles, 2022)? Cette solution partielle pourrait-elle être pertinente pour d’autres régions également?

La Conférence demeure un fier partenaire du ministère. Veuillez être assuré de notre entière collaboration dans toutes discussions ou échanges dans ce dossier.

Nous vous remercions de l’attention portée à cet avis, nous vous prions d’agréer, madame la Ministre, l’expression de nos salutations les plus respectueuses.



Nicole Bolduc-DuBois

Madame Nicole Bolduc-DuBois

Présidente de la CTRCAQ

Sources

- Association québécoise des retraité(e)s des secteurs public et parapublique. (2023, juin). *Prévenir les évictions des résidents en RPA*. <https://www.aqrp.ca/documents/actualites/guide-eviction-1.pdf>
- Corriveau, J. (2023, 21 juin). QS presse Québec de maintenir les cessions de bail. *Le Devoir*. https://www.ledevoir.com/politique/quebec/793386/qs-presse-quebec-de-maintenir-les-cessions-de-bail?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte
- Cyr, G. (2022, 11 février). «À ce rythme, j’aurais mon HLM dans 14 ans»: des locataires n’en peuvent plus d’attendre. *24 heures*. <https://www.24heures.ca/2022/02/11/a-ce-rythme-jaurais-mon-hlm-dans-14-ans-des-locataires-nen-peuvent-plus-dattendre>
- Gaudreau, R. & Charboneau, D. (2023, 4 juillet). Pour en finir avec la crise du logement. *Le Devoir*. https://www.ledevoir.com/opinion/idees/793996/societe-pour-en-finir-avec-la-crise-du-logement?fbclid=IwAR28Ht4GtcZPfHsKnX5_wU-h8kvA7s9nX3EmPZHPBuuNvte4tNLON47eNHA
- Héon Cliche, C. & Blanchard, M. (2023, 12 juillet). Crise du logement : Les données probantes plaident pour un meilleur contrôle et un registre des loyers. *La Presse*. https://plus.lapresse.ca/screens/8a85e525-62b3-4262-878e-e72a780907a3%7C_0.html#:~:text=Qu'est%2Dce%20qu',d'un%20changement%20de%20locataires
- ICI Québec. (2023, 26 avril). *Une 5e RPA annonce sa fermeture dans la région de Québec*. Youtube. https://www.youtube.com/watch?v=vmXYQ9v_t5c
- Institut de la statistique du Québec. (2023, mai). *Portrait des personnes âgées au Québec*. <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/portrait-personnes-ainees-quebec.pdf>
- Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2023). *Données de la liste d'attente pour une place en centre d'hébergement de soins longue durée (CHSLD) : Période 4- 2023-2024* (publication no : attente-chsld). <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/document-001637/>
- Provost, A.-M. (2022, 8 juin). Les locataires âgés ont « une épée de Damoclès » au-dessus de leur tête. *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/societe/720243/logement-les-locataires-ages-ont-une-eepe-de-damocles-au-dessus-de-leur-tete?>
- Radio-Canada. (2023, 29 juin). La construction à elle seule ne peut régler la crise du logement, selon l'IRIS. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1992201/penurie-logement-abordable-iris?partageApp=rcca_appmobile_appinfo_android&fbclid=IwAR2YbvkYzqJoNSM_OevD_WXvejviow1JUM1tnWAJSsA-wTbud6mfNYwRMdv8



- Thériault, V. & Bourbonnais, A. (2023, 6 juillet). Comment bien vieillir si on est mal logé? *Le Devoir*.
https://www.ledevoir.com/opinion/idees/794103/crise-du-logement-comment-bien-vieillir-si-on-est-mal-loge?fbclid=IwAR1Jx9DT6mr-NAynnaeAe29JIXY1HrsJiRVH_H-iYx3F1vHJkZENHZRmgfg
- Tout un matin. (2022, 2 février). 500 RPA auraient fermé leurs portes en 5 ans au Québec. *Radio-Canada*.
<https://ici.radio-canada.ca/ohdio/premiere/emissions/tout-un-matin/segments/entrevue/389125/residence-privee-pour-aines-fermeture-aide-gouvernement>
- Vailles, F. (2022, 11 janvier). L'équivalent de 7000 HLM inutilisés au Québec. *La Presse*.
<https://www.lapresse.ca/affaires/chroniques/2022-01-11/l-equivalent-de-7000-hlm-inutilises-au-quebec.php>
- Vigneault, A. (2023, 11 mai). Des aînés au front contre les « rénovictions ». *La Presse*.
<https://www.lapresse.ca/arts/television/2023-05-11/evinces-les-aines-contre-attaquent/des-aines-au-front-contre-les-renovictions.php>