



Avis – Projet de loi 16

Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

Le 7 mai 2019

Réseau FADOQ

4545, avenue Pierre-De Coubertin
Montréal (Québec) H1V 0B2

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

© Réseau FADOQ 2019

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

Rédaction : Philippe Poirier-Monette, conseiller en droits collectifs

Révision et correction : Sophie Gagnon

Table des matières

Présentation du Réseau FADOQ	5
Introduction	6
Le projet de loi 16	7
Une offre diversifiée pour l’habitation	7
Soutenir les petites résidences	8
L’importance du soutien gouvernemental	8
Des modifications positives	9

Présentation du Réseau FADOQ

Le Réseau FADOQ est un regroupement de personnes de 50 ans et plus qui compte plus de 525 000 membres. Il y a 49 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.

À ce jour, outre le volet des loisirs, l'un des intérêts de l'organisme est de faire des représentations auprès de différentes instances 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 le gouvernement 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 profite de toutes les tribunes, dont celle-ci, pour susciter une prise de conscience et pour que la voix des aînés soit représentée et surtout considérée dans les enjeux politiques. Ceci permettra de mieux composer avec les impacts du vieillissement de la population, de travailler à des solutions proactives et novatrices, et de favoriser une évolution positive de notre société face à ce phénomène.

Introduction

Récemment, le Réseau FADOQ a fait l'objet d'une convocation de la part de la Commission de l'aménagement du territoire afin d'intervenir dans le cadre des consultations particulières entourant le projet de loi 16.

Nous remercions les membres de la Commission pour cette convocation. Toutefois, le Réseau FADOQ se doit de décliner l'invitation. Notre organisation considère que la majorité des nombreux aspects touchés par le projet de loi 16 ne concernent pas les domaines d'expertise du Réseau.

Toutefois, nous nous permettons de transmettre aux membres de la Commission un avis exprimant les préoccupations de notre organisme en lien avec les modifications législatives touchant les résidences privées pour aînés (RPA).

Le projet de loi 16

Le projet de loi 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, aborde essentiellement des enjeux en lien avec l'habitation.

Les notes explicatives indiquent que le projet de loi « permet aux municipalités de venir en aide aux résidences pour personnes âgées ». En effet, l'article 122 du projet de loi 16 prévoit introduire une modification à l'article 92.1 de la Loi sur les compétences municipales. Ce changement fait en sorte qu'une municipalité peut accorder une aide à toute personne qui est le propriétaire et qui exploite une résidence, « s'il s'agit d'une résidence privée pour aînés visée à l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2)¹ ». Selon cet article, l'aide ne prendra pas la forme d'un congé de taxes. Finalement, le second alinéa de l'article 92.1 précise que l'aide « [...] accordée ne peut excéder, pour l'ensemble des bénéficiaires et par exercice financier, 300 000 \$ pour la Ville de Montréal et pour la Ville de Québec et 250 000 \$ pour toute autre municipalité² ».

Une offre d'habitation diversifiée

Le Réseau FADOQ souligne l'importance de la variété en matière d'offre de logements. Il est nécessaire de rappeler que le gouvernement du Québec doit faire en sorte que les aînés puissent choisir leur lieu de résidence sans être contraints de sélectionner un endroit par manque de disponibilités pour d'autres types de lieux d'habitation.

La majorité des aînés du Québec (plus de 87 %³) demeureront dans un domicile traditionnel jusqu'à un âge avancé. Autrement, les types de logements avec services sont nombreux : résidence privée pour aînés (RPA) incluant les OSBL d'habitation, CHSLD public, CHSLD privé conventionné, CHSLD privé non conventionné, ressource intermédiaire et ressource de type familial. Toutefois, de ce côté, les résidences privées pour aînés demeurent le plus important détenteur d'unités de logement. En effet, les RPA représentent près de 70 % de l'offre du marché de logements avec services⁴.

Récemment, les fermetures de résidences privées pour aînés ont fait fréquemment les manchettes. Plusieurs d'entre elles ont été contraintes de mettre fin à leurs activités pour différentes raisons. Afin d'endiguer cette crise, le gouvernement du Québec permet aux municipalités de soutenir financièrement les RPA par le biais du projet de loi 16.

Le Réseau FADOQ a évidemment été interpellé par ces trop nombreuses fermetures de résidences. Selon les données recueillies par le Groupe Altus, il appert que 94 % des fermetures touchent des résidences de moins de 50 logements⁵. Cette donnée est d'autant plus probante que les résidences détenant peu d'unités sont minoritaires dans le domaine des RPA. En effet, les RPA de plus de 110 unités représentent 19 % des immeubles mais près de 64 % des unités en RPA au Québec.

¹http://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?MediaId=ANQ.Vigie.Bll.DocumentGenerique_143871&process=Default&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWrKwg+vIv9rjij7p3xLGTZDmLVSmJLoqe/vG7/YWzz p. 36.

² <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/C-47.1> p. 29

³ https://www.fadoq.ca/wp-content/uploads/2016/09/2016-10-21-avis_fadoq_consultation_shq.pdf p. 6.

⁴ Réseau FADOQ (2015) *État des lieux des résidences pour aînés au Québec*, Montréal, Québec, p. 7.

⁵ <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/201905/04/01-5224663-personnes-agees-fermeture-de-plus-de-430-residences-en-quatre-ans.php>

Soutenir les petites résidences

Il est donc évident que les RPA de petite taille sont plus sujettes à des difficultés financières que celles de grande taille. Il importe donc que le gouvernement fasse en sorte que l'aide soit prioritairement accordée aux résidences privées pour aînés de moins de 50 unités. En ce sens, le Réseau FADOQ recommande que l'article 122 du projet de loi 16 soit modifié ainsi :

122. L'article 92.1 de la Loi sur les compétences municipales (chapitre C-47.1) est modifié par l'insertion, à la fin de la première phrase du deuxième alinéa, de « [...] sauf s'il s'agit d'une résidence privée pour aînés visée à l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) et détenant moins de 50 unités de logement ».

Par ailleurs, le coût d'une unité de logement en RPA étant bien souvent prohibitif, le Réseau se permet de suggérer qu'une aide puisse malgré tout être octroyée par les municipalités aux RPA de 50 unités et plus si le financement donné se reflète par une baisse du loyer pour les résidents. Ainsi, le Réseau FADOQ suggère l'ajout d'un article :

122.1. L'article 92.1 de la Loi sur les compétences municipales (chapitre C-47.1) est modifié par l'insertion, à la fin du deuxième alinéa, de « Une aide peut être octroyée par une municipalité à une résidence privée pour aînés visée à l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) et détenant plus de 50 unités de logement si cette aide se reflète par une baisse du loyer pour ses résidents ».

L'importance du soutien gouvernemental

Finalement, le Réseau FADOQ souligne qu'il importe que le gouvernement du Québec ne se dégage pas de ses responsabilités en ce qui concerne le logement. La modification souhaitée par l'article 122 du projet de loi 16 semble aller de pair avec la volonté des municipalités d'obtenir plus d'autonomie. Toutefois, le projet de loi est muet à propos du moyen par lequel l'aide sera octroyée. Ainsi, il n'est pas précisé si le gouvernement prévoit instaurer un programme ou une enveloppe budgétaire à la disposition des municipalités souhaitant soutenir une RPA. Par ailleurs, il est fort probable que cette modification législative entraîne un phénomène de concurrence entre les différentes municipalités. En effet, les promoteurs de RPA auront la possibilité de marchander avec les municipalités afin de leur soutirer une aide financière, à défaut de quoi ils installeront leur résidence dans une autre communauté.

Du côté de l'offre générale en matière d'habitation, le Réseau FADOQ se permet de rappeler que le gouvernement doit faire des efforts importants en ce sens. Le gouvernement s'est engagé dans la mise en place de plus de ressources en matière de soutien à domicile. Notre organisation espère que le rehaussement des heures de services se constatera rapidement car un rehaussement en soutien à domicile permettra de retirer de la pression sur la demande de logements avec services.

De l'autre côté du spectre, le gouvernement du Québec doit également prendre en considération le nombre de personnes sur les listes d'attente pour obtenir une place en CHSLD. Actuellement, la liste d'attente regroupe 2 387 personnes, aux quatre coins du Québec⁶. Des investissements importants devront être effectués pour réduire significativement ces listes d'attente. Il n'est pas étonnant que les RPA soient dominantes dans le domaine des logements avec services lorsqu'on constate le manque criant de places en CHSLD.

La résultante de cette pénurie est que des personnes en perte d'autonomie et vulnérables sont transférées dans des RPA alors même que ces dernières ne sont pas accréditées pour les services que ces individus nécessitent. De surcroît, ces RPA sont encadrées par la Régie du logement et non par la Loi sur les services de santé et de services sociaux (LSSSS). Cette situation implique une protection inadéquate pour ces résidents comparativement aux CHSLD, lesquels sont régis par la LSSSS.

⁶ <http://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/document-001637/>, période 13 - 2018-2019.

Des modifications positives

Finalement, le Réseau FADOQ souligne une avancée importante permise par le biais du projet de loi 16. En effet, l'article 90 du projet de loi modifie l'article 74 de la Loi sur la Régie du logement afin de permettre à une personne d'être assistée lors d'une audition, si son âge ou son état de santé le requiert.

De telles démarches sont parfois stressantes et les procédures peuvent être compliquées. L'inclusion de cette modification législative est donc bien accueillie du côté du Réseau FADOQ.