



**ACTION-
LOGEMENT**
LANAUDIÈRE

À la défense des droits des locataires aînés !

Outil de revendication et de mobilisation

Avril 2022

Conception et réalisation :

Louise Beaudry

Danielle David

Denis Courtemanche

Julien Rousseau

MERCI aux **bénévoles** qui ont contribué au travail du comité !

Action-Logement Lanaudière

Action-Logement Lanaudière est un organisme communautaire autonome. Notre mission est de protéger et promouvoir les droits des locataires à la grandeur de la région. Pour ce faire, nous travaillons principalement sur 2 volets :

1. La **défense individuelle** des droits

Nous apportons du soutien aux locataires vivant des problématiques de logement (insalubrité, harcèlement, reprise de logement, etc.). Ces personnes peuvent rencontrer individuellement nos intervenantEs pour avoir plus d'information sur leurs droits et obligations, pour **mieux connaître les recours** qui s'offrent à elles et être **accompagnées dans leurs démarches**. En 2021, 641 locataires de Lanaudière ont fait appel à ce service gratuit.

2. La **défense collective** des droits

Les problèmes vécus individuellement par les locataires sont en fait des enjeux de société auxquels nous devons répondre collectivement! C'est pourquoi nous militons pour des **changements dans la loi et des politiques publiques** améliorant les conditions de logement. Notamment, des comités de locataires se mobilisent pour **porter les voix des plus vulnérables**. Aussi, nous offrons des ateliers aux locataires et aux intervenantEs du réseau communautaire. En 2021, 257 personnes ont assisté à nos ateliers.

www.logementlanaudiere.org

450-394-1778 / 1-855-394-1778

Le comité « À la défense des droits des locataires aînéEs! »

Grâce à notre travail de terrain, nous avons pu constater que les locataires aînéEs font souvent face à des défis particuliers. C'est pourquoi en 2020, l'agent de développement Julien Rousseau a été embauché pour mettre en œuvre un projet financé par le programme *Québec ami des aînés* (QADA).

En parallèle de ce projet, nous avons créé un **comité de locataires aînéEs et d'alliéEs. 4 bénévoles se sont jointEs à ce projet**. Leur implication est inestimable et nous sommes fiers d'avoir pu compter sur leur expertise et leur générosité.

Grâce aux consultations menées auprès des aînéEs (voir page suivante) et à nos discussions passionnantes, nous avons pu **identifier 4 grands enjeux** vécus par les locataires aînéEs, présentés dans ce cahier. Nous proposons aussi des solutions, pour que les conditions de logement des locataires aînéEs respectent **leur droit fondamental à une habitation digne**.



Ce cahier s'adresse aux organismes communautaires et aux aînéEs, dans le but de les sensibiliser aux enjeux en logement et d'encourager la mobilisation. **Surtout, nous l'adressons aux éluEs et aux candidatEs aux prochaines élections provinciales**. La crise du logement se règlera de façon collective et solidaire, ce qui passe par une action gouvernementale forte. **Nous leur demandons de s'engager clairement pour la réalisation de nos revendications**. Les demi-mesures et de tout miser sur le privé ont montré leurs limites. Ce n'est pas une question d'idéologie : **la dignité des personnes qui ont bâti le Québec d'aujourd'hui est en jeu**.

Consultations auprès des locataires aînés

Chez *Action-Logement Lanaudière*, nos rencontres quotidiennes avec des locataires de tous les horizons nous permettent de bien connaître ce qu'il se passe sur le terrain. Pour aller plus loin, notre comité a consulté des locataires aînés de Lanaudière. Pour ce faire, des bénévoles ont récolté des **témoignages** de l'expérience de locataires aînés dans leur entourage, et nous avons fait circuler un **questionnaire** sur le droit du logement et le *Tribunal administratif du logement* (autrefois la *Régie du logement*) auprès d'aînés. Ces consultations auprès de plusieurs dizaines de personnes nous ont aidés à mieux comprendre les réalités des locataires aînés.

Voici quelques points soulevés :

- En général, les locataires aînés **connaissent bien leurs droits et obligations**;
- Les **limites** aux droits des propriétaires ne semblent pas claires;
- L'idée qu'un proprio puisse lui-même **expulser des locataires**, entre autres, est plutôt répandue;
- Les locataires aînés se disent **d'accord avec l'idée de défendre leurs droits** au *Tribunal administratif du logement*;



- Mais les obstacles sont nombreux (manque de connaissances, état de santé, **craintes de représailles, délais**);

« pourquoi passer à travers un processus hyper stressant si ça donne rien? »

- Malgré tout, l'idée que **le Tribunal ne sert à rien** revient souvent;



- L'idée qu'il n'y ait pas de solution à un proprio problématique revient souvent;

« Quand on en parle aux amis, famille, voisins, beaucoup disent de déménager parce qu'il est le propriétaire et c'est lui qui décide. »

- Il y a une crainte de ne pas retrouver un logement adéquat;

« ça m'a pris 4 ans pour trouver un logement adapté à mobilité réduite »

- Les locataires aînés veulent **plus de ressources spécialisées** pour les aider dans la défense de leurs droits;

- Il faut de **véritables protections contre les représailles** des propriétaires;

« Malgré tout ce qui est écrit dans la loi, il reste qu'un proprio problème peut être plus colérique, plus agressif quand il constate qu'on fait valoir nos droits. »

- Les locataires aînés ayant fait appel au *Tribunal* ont pu **surmonter les obstacles** grâce à du support spécialisé.

C'est grâce à la participation des locataires aînés que nous avons identifié 4 enjeux urgents et sérieux, qui méritent l'attention et surtout l'action de toute la société!

Enjeu # 1 : l'accès à un logement adéquat

Avoir un toit sur la tête, c'est une question de dignité, mais ça ne s'arrête pas là! Il faut payer un **loyer raisonnable pour maintenir notre qualité de vie**. Les aînéEs souhaitent souvent éviter les déménagements. Malheureusement, les changements dans l'état de santé forcent les personnes à quitter le logement qu'elles aiment. L'offre actuelle de logement social ne répond pas à ces préoccupations.

- **Encadrement inefficace** des augmentations de loyer;
- Loyers trop élevés, pas adaptés aux revenus des locataires;
- Loyers élevés ont des **impacts sur le mode de vie** et les choix budgétaires.

- Difficile de trouver un logement **abordable et adapté aux besoins**;
- Logements inadaptés à l'évolution de **l'état de santé**;
- Logement inadéquat peut créer perte d'intimité, perte de la notion de « chez-soi ».



- Logement social apparemment **inaccessible**;
- Liste d'attente de **plusieurs années**;
- **Critères** d'admission au logement social variés;
- Plusieurs ressources interdisent l'accès aux personnes **ne résidant pas déjà dans une localité**.

Les solutions !

On a besoin d'un **vrai contrôle des loyers!** Il en va de la protection du niveau de vie des locataires. De plus, alors que la population est vieillissante, **les nouvelles constructions doivent prendre en compte cette réalité**. Les défauts du marché privé doivent être compensés par un parc de logements sociaux dynamique et accessible.

- **Simplifier** l'encadrement des hausses de loyer (par exemple : hausse unique pour tout le Québec);
- Créer un **registre** des loyers;
- **Abolir la « Section F »** du formulaire de bail.

- **Municipalités** doivent élargir l'obligation de **construire** des logements adaptables à toutes les nouvelles constructions;
- Favoriser la notion de « logement **adaptable** » plutôt que « logement accessible »;
- Réserver les logements au rez-de-chaussée aux personnes à **mobilité réduite**.

- **Investir massivement** dans le logement social;
- **Maintenir** les loyers en logement social à **25% des revenus** des ménages;
- Résider dans la localité ne doit plus être un critère d'admissibilité déterminant.

Enjeu # 2 : le Tribunal administratif du logement (le TAL)

Le *TAL* reste inconnu et incompris pour bien des gens. Des personnes qui en ont entendu parler doutent de son efficacité et de son utilité. Au point que plusieurs préfèrent **endurer un mauvais proprio**, en attendant « qu'il se réveille », plutôt que d'y faire appel. Sans compter toutes les difficultés d'y avoir accès, pour des personnes vulnérables.

- **Protection inefficace** contre le harcèlement et les représailles;
- Les **longs délais** au *TAL* sont décourageants;
- Pas de mécanismes accessibles pour **faire appliquer les décisions**.



- Sentiment d'**impuissance** face à une structure inconnue;
- En RPA, les recours sont **difficiles à saisir**;
- Perception que le *TAL* ne règle rien et favorise les proprios;
- **Tout le processus est stressant et anxiogène.**

- Si l'entourage ne s'implique pas, les démarches sont encore plus difficiles;
- Parfois **l'entourage décourage** de faire appel au *TAL*;
- Se représenter sans avocatE est un défi énorme;
- Toute la **structure est inadaptée** aux aînéEs.

Les solutions !

Le logement est un droit et **le gouvernement doit être proactif** pour s'assurer qu'on y ait accès dans des conditions dignes. On doit collectivement s'assurer que tout le monde ait accès à des recours simples pour faire respecter ses droits. N'oublions pas qu'il s'agit de **protéger des droits humains**, y compris pour les personnes plus vulnérables ou isolées.

- **Simplifier** les procédures;
- Mise en place de **mécanismes accessibles** d'application des décisions;
- Système d'**inspections** et d'**amendes** contre les proprios négligents.



- **Inform** davantage les gens quant à leurs **droits et obligations**;
- Informer davantage les gens quant aux **recours** possibles;
- **Améliorer la formation** des préposéEs du *TAL*.



- Repenser tout le système en le centrant sur **l'humain**;
- **Sensibiliser les juges** et le personnel du *TAL* à la situation des **personnes aînées et vulnérables** en contexte juridique.

Enjeu # 3 : le vieillissement

Le logement est un élément important pour tout le monde. Chez les personnes âgées, il devient un **enjeu majeur relié à la sauvegarde de leur autonomie**. Il est primordial de tenir compte des **impacts** sur leur santé et leurs **conditions de vie** en général quant à un déménagement perçu très souvent comme un « **déracinement** ».

- Vulnérabilité des locataires âgés, deuils, adaptation vs la perte de points de repère; **stress et anxiété** causés par un déménagement;
- Difficulté d'accès à un logement répondant aux besoins à moyen et long terme : **éviter les déménagements successifs**;
- **Jeux du maintien à domicile** multiples et différents selon les régions.

- Atteinte à l'autonomie des âgés dans leur **choix** en habitation;
- Absence du réseau familial : peu ou pas de soutien, d'accompagnement;
- **Âgisme, infantilisation, intimidation** de la part de certains proprios.

- **Obstacles accrus** pour une personne âgée : démarches juridiques, problèmes de santé, gestion du stress plus difficile;
- Fragilité de l'état de santé : obstacle majeur à la défense des droits;
- **Difficulté d'accès** aux travailleuses sociales spécialisées dans l'intervention auprès des âgés.

Les solutions !

Il nous apparaît évident que le maintien à domicile, avec des **services de proximité**, est un outil de **prévention** majeur pour le bien-être des personnes âgées.

- **Investissements massifs** dans les soins et services à domicile;



- **Formation** adéquate des intervenants à domicile (notamment pour pouvoir identifier des problématiques de logement);
- **Conditions de travail** et rémunération des intervenants reflétant leur expertise et leur importance;
- **Proximité** entre les centres de décisions, les intervenants et les personnes.

- Priorisation vers des milieux de vie sains et **intergénérationnels**;
- Information et sensibilisation pour **contrer l'âgisme**.

- **Priorisation de la prévention** :
 - Démarche **axée sur les besoins** en habitation avant d'y être forcé...;
 - Accompagnement spécialisé;
 - Information, sensibilisation et promotion du **mandat d'inaptitude**.

Enjeux # 4 : les résidences privées pour aînés (les RPA)

Sans réflexion collective ou véritables débats publics, les RPA sont devenues ces dernières années « la solution » aux enjeux du vieillissement de notre société. **On les vante comme une sorte de « paradis sur terre »**, mais dans la réalité, elles soulèvent des enjeux d'**accessibilité**, de **respect des droits**, d'**autonomie** et de **dignité**.

- Peu de RPA dans les communautés rurales (**exode vers les centres**);
- Détourne du maintien à domicile?
- Horaire, règles... **(dé)favorisent l'autonomie?**



- Loyers et services toujours **plus chers...** malgré des coupures!
 - Enjeux de **sécurité**;
 - Enjeux de **respect** des droits;
 - **Manque de formation** de plusieurs membres du personnel.
-
- Flou : qu'est-ce qui est une RPA? Qu'est-ce qui n'en est pas?
 - **Quels sont les recours** en défense de droits pour les résidentEs?
 - **Peur** de représailles, d'exclusion, si on fait une plainte;
 - Sentiment d'**être ignoré** quand on ne donne pas suite à nos demandes;
 - Priorité : **profits ou dignité?**

Les solutions !

Des **alternatives démocratiques et communautaires** existent! Les personnes aînées devraient être **consultées et impliquées** dans le développement de leurs milieux de vie : on doit garantir leur **dignité avant les profits!** Dans un contexte de fort développement des RPA privées, celles-ci doivent être strictement encadrées pour protéger les résidentEs.

- Favoriser le développement des **organismes à but non lucratif-RPA** (par exemple, PAX HABITAT à Joliette);
- Promouvoir la gestion **démocratique et collective**.



- **Encadrement strict** des hausses de loyer et du coût des services;
 - Encadrement strict de la qualité des services;
 - **Normes québécoises** élevées quant aux conditions de travail, à la rémunération et à la formation du personnel.
-
- **Encadrement strict** du contenu des baux et du renouvellement des baux;
 - **Suivi du respect** des droits et des obligations légales des administrations;
 - **Inspections** régulières et exhaustives par l'État;
 - **Interdiction** de transformer des RPA en condo ou en logements réguliers.

Appel à l'action !

Pendant plus de trente ans, j'ai travaillé au développement et à la réalisation de projets d'habitation sociale et communautaire dans la région par le biais du *GALOP* (aujourd'hui *HABEO*).

Je suis consternée face à ce qui se passe actuellement. Ma belle-maman aurait sûrement dit « ç'a pas de bon sens! » et avec raison face à la rareté des logements, à leur coût faramineux, aux évictions, au non-respect des droits des locataires, etc. Dans ce contexte, il est encore plus difficile pour les locataires aînéEs de trouver à se loger selon leurs besoins.

Dans ce document, un comité de travail a ressorti 4 enjeux de société liés au logement pour aînéEs et des solutions dans le but à la fois de comprendre ce qu'il en est, se les approprier et se **MOBILISER** selon nos capacités. **Pour l'accès à un logement adéquat**, ça prend un vrai contrôle des loyers. **Le Tribunal administratif du logement (le TAL)** doit avoir des procédures simples et humaines. Concernant le **vieillessement**, il est primordial d'avoir des investissements massifs pour du maintien à domicile et des services. Pour **les résidences privées pour aînés (les RPA)**, il existe des alternatives démocratiques et communautaires. Favorisons-les.

En lien avec le *Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)*, il y a actuellement 500 organisations au Québec et plus d'une cinquantaine de personnalités publiques qui réclament l'adoption d'une politique globale d'habitation basée sur le droit au logement, la réalisation massive de logements sociaux et un meilleur encadrement du marché privé.

Que voulons-nous comme société? On passe à l'action?

Denise Robitaille

Ancienne coordonnatrice au *GALOP (HABEO)*, organisme spécialisé dans le développement et la réalisation de logements sociaux et communautaires.