
**Respecter le droit au logement des aînés ou
encourager la convoitise des spéculateurs,
à l'Assemblée nationale
de choisir sa priorité!**

Mémoire sur le projet de loi 492 :
Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires aînés.

Présenté à la
Commission de l'aménagement du territoire

par le



**COMITÉ LOGEMENT
DU PLATEAU MONT-ROYAL**

Le 22 septembre 2015

Présentation de l'organisme

Mis sur pied en 1974, le Comité logement du Plateau Mont-Royal (CLPMR) travaille depuis maintenant plus de 40 ans à la promotion d'un aménagement urbain harmonieux, solidaire et de qualité, ce qui implique entre autres la protection des droits des locataires contre les abus du marché privé. Il soutient activement les locataires dans leurs luttes contre les hausses de loyer, les reprises de logement, l'insalubrité et dans leurs démarches en vue d'améliorer leur situation d'habitation.

Le CLPMR est une organisation démocratique et autonome qui a contribué de manière significative à l'évolution du quartier Plateau Mont-Royal au cours des quatre dernières décennies.

Nous croyons que la vitalité sociale et le dynamisme culturel du quartier sont en partie dus au fait que les autorités locales ont mis en œuvre plusieurs des propositions du CLPMR telles que l'interdiction de convertir les immeubles locatifs en condominiums, l'imposition d'un moratoire sur l'émission de nouveaux permis de bar et de restaurant sur l'avenue du Mont-Royal ou, encore, l'aménagement autour du métro Mont-Royal sous le thème *Place des poètes*.

Introduction

S'il est un quartier de Montréal connu partout au Québec, en bien ou en mal, c'est bien celui du Plateau Mont-Royal. Du quartier populaire de Michel Tremblay au quartier peuplé d'intellos riches et hautains que nous dépeignent généralement les médias, les représentations du Plateau ont énormément évolué au cours des décennies. Le Plateau Mont-Royal est devenu le symbole, l'illustration du processus qu'on nomme gentrification.

Mais s'il est vrai que le quartier a énormément changé dans les dernières années, avec ses boutiques de luxe et ses pancartes « condo à vendre », il n'en reste pas moins que, derrière tous les signes nous donnant l'impression d'un quartier embourgeoisé, se cache une population majoritairement locataire dont les revenus sont plutôt modestes. En effet, 73% des habitants de l'arrondissement sont des locataires, ce qui est largement plus élevé que la moyenne québécoise qui s'établit à 38% des ménages.

Dans la bouche de plusieurs, la gentrification a une connotation positive. Qui, en effet, se plaindrait qu'on améliore l'environnement urbain, qu'on verdisse, qu'on rénove les immeubles délabrés, qu'on ouvre des magasins offrant des produits plus raffinés? Nous voulons tous et toutes vivre dans un environnement convivial, beau, où on se sent en sécurité. Le problème c'est que les améliorations du Plateau se sont faites au prix de l'exclusion des résidentes et résidents de longue date, des gens qui ont pris racine dans le quartier alors que celui-ci n'était pas encore « in » et qui en sont aujourd'hui évincés.

Parmi eux, les aînés (65 ans et plus) qui comptent pour près de 10% de la population du quartier et dont plus de la moitié vivent seuls. C'est une population vulnérable pour laquelle il faut trouver des moyens pour la soustraire à la convoitise des spéculateurs.

Madame Dufour, un exemple typique et tragique

L'exemple de Mme Liliane Dufour, une membre active du CLPMR, est une représentation tragique et pourtant typique de ce qui nous fait appuyer le principe derrière le projet de loi 492.

En décembre dernier, Mme Dufour, 76 ans, qui habitait le Plateau depuis 14 ans, a reçu un avis d'éviction de son logement par un spéculateur immobilier.

Il ne s'agit pas ici d'un petit propriétaire qui souhaitait habiter lui-même le logement, mais bien d'une compagnie à numéro dont le seul objectif est de faire un coup d'argent vite fait aux dépens des locataires et de la communauté.

En dépit du fait que Mme Dufour ait eu l'appui du CLPMR et d'une avocate pour la représenter pour faire valoir ses droits devant la Régie du logement, la conclusion de l'affaire ne faisait que peu de doute dans l'état actuel du cadre législatif.

À la suite de la décision de la Régie du logement, Mme Dufour n'a eu que 23 jours pour se trouver un nouveau logement. Cette dame âgée a dû se résigner à signer un bail pour un logement plus petit, plus cher et loin du Plateau Mont-Royal où elle habite depuis toujours et où demeure encore une bonne partie de sa famille.

De plus, le dédommagement exigé du propriétaire à l'endroit de cette aînée ne représente même pas une somme équivalente à la différence de prix entre son ancien et son nouveau bail pour une durée d'une année!

À moins de prendre parti pour les spéculateurs, quel que soit l'angle par lequel on l'examine, le cas de Mme Dufour est un scandale. Le propriétaire loue d'autres logements du même immeuble avec le service Airbnb. De plus, les travaux d'agrandissement, motif officiel justifiant l'expulsion de Mme Dufour, n'avaient fait, au moment des procédures devant la Régie, l'objet d'aucun permis de la part de l'Arrondissement.

On peut comprendre que le spéculateur fasse davantage de profit avec des touristes de passage qui paient en une semaine le loyer que Mme Dufour payait en un mois. Peut-être cette compagnie à numéro fera-t-elle éventuellement les travaux annoncés devant la Régie du logement, mais même si c'était le cas, l'impact de cette décision sur Mme Dufour restera dramatique financièrement, humainement et familialement.

Si Mme Dufour est un cas isolé, on pourrait dire, de manière un peu cynique « qu'elle est tombée dans les craques » du système. Malheureusement, ce n'est pas vrai. Le problème de la spéculation immobilière touche de manière particulièrement pointue les personnes aînées ; le CLPMR est témoin de ces situations à répétition.

Les personnes âgées, cible de choix de la spéculation immobilière

Les âgés ont tendance à avoir une forte stabilité résidentielle. Généralement ils et elles habitent depuis longtemps dans le même logement, ce qui fait que souvent leur loyer est plus bas que les logements dont les occupants viennent d'emménager. Tout le monde sait que même si la loi l'interdit, la plupart des propriétaires profitent d'un changement de locataire pour faire d'importantes hausses de loyer.

L'impact sociétal de cette spéculation immobilière est important. Les âgés constituent un maillon essentiel à la vie communautaire d'une collectivité. Un grand nombre s'engage dans toutes sortes d'initiatives telles que les popotes roulantes, les centres d'action bénévole, les groupes d'aide aux devoirs, les clubs de loisir, etc. Si on les comptabilisait, on s'apercevrait que leurs contributions font économiser des sommes fabuleuses au trésor public.

L'impact d'un déménagement forcé sur une personne âgée a de nombreuses répercussions sur sa capacité à poursuivre une vie autonome, digne et enrichissante pour la collectivité. Lorsqu'elles sont expulsés de leur logement, contraints de changer de quartier, les personnes âgées perdent leurs repères, s'appauvrissent, voient souvent leurs liens familiaux et sociaux s'étioler. En conséquence, l'âgé qui vit une telle expulsion doit davantage faire appel au soutien actif de l'État, du mouvement communautaire et de sa famille plutôt que d'être en situation de contribuer à ces trois réseaux.

Au bout du compte, la recherche du profit d'un seul spéculateur a un impact négatif sur l'âgé, mais aussi sur sa capacité de contribuer au bien-être collectif et transforme une personne qui participait positivement à la richesse collective en une personne qui aura des besoins auxquelles la communauté et l'État devront répondre. Le profit de l'un se réalise au prix d'une facture pour tous et toutes.

Le gouvernement doit être conséquent

Toute cette réflexion a déjà été entendue et reconnue par le gouvernement du Québec.

Dans sa politique « *Vieillir et vivre ensemble* », on peut y lire que « Le maintien dans le milieu de vie, le plus longtemps possible, est l'élément central » de cette politique. Le gouvernement y affirme que « La majorité des aînés québécois sont en santé. Ils souhaitent vieillir à domicile et continuer de participer activement dans leur communauté » et que « les personnes aînées [sont] au cœur des préoccupations gouvernementales » et que l'État québécois « vise l'amélioration de leur qualité de vie pour permettre leur pleine contribution au développement de la société québécoise. »

Le Comité Logement du Plateau Mont-Royal adhère totalement à ces objectifs, et considère que le projet de loi 492 est un pas positif dans la mise en œuvre de la politique *Vieillir et vivre ensemble*.

Cependant, le Comité logement du Plateau Mont-Royal considère que la réponse aux défis posés par la question du logement et des aînés ne pourra pas se limiter à une simple mesure législative.

Si le gouvernement veut sérieusement garantir le droit à un logement de qualité à un prix raisonnable dans un environnement sécuritaire pour les aînés, il importe qu'il soutienne le développement à grande échelle d'une offre de logement communautaire pour les personnes aînées.

Le quartier du Plateau Mont-Royal compte quelques immeubles de ce genre (OSBL d'habitation, HLM), mais ceux-ci ne répondent pas à la demande. Nous avons été consterné d'apprendre la coupure de 50% imposée au programme AccèsLogis lors du dernier budget provincial. Rappelons ici que près de 50% du programme sert traditionnellement à soutenir la mise sur pied de logements communautaires pour aînés.

La réduction imposée au programme AccèsLogis doit non seulement être annulée, le programme doit être bonifié!

De plus, notre comité a été informé des nombreux impacts négatifs associés à l'imposition par le gouvernement du *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence privée pour aînés* dans les projets de logement communautaire. Le Réseau québécois des OSBL d'habitation a fait de nombreuses représentations en la matière et il nous semble que le gouvernement devrait se montrer plus sensible à ses représentations.

Conclusion

Tel que l'exemple de Mme Dufour le démontre avec éloquence, les lois et les règlements sont des mesures à caractère « défensif » qui finissent par être contournés par les spéculateurs. Bien qu'il soit indispensable d'avoir un cadre juridique approprié, il ne faut donc pas se limiter à cet aspect des choses.

En conséquence, nous espérons qu'au terme de ces travaux, la Commission recommandera à l'Assemblée nationale trois mesures :

- Adopter le projet de loi 492;
- Augmenter de façon significative les ressources consacrées au développement du logement communautaire;
- Adapter le cadre réglementaire qui s'applique à ces immeubles tel que le demande le Réseau québécois des OSBL d'habitation.

Le Comité logement du Plateau Mont-Royal remercie d'avance la Commission de l'aménagement du territoire de l'attention portée à sa contribution et souhaite de tout cœur que les délibérations en cours aboutissent à une amélioration concrète et durable du sort des locataires aînés.