



cophan

.....
ensemble pour l'inclusion

Avis concernant le projet de loi 492 Loi modifiant le Code civil afin de protéger les droits des locataires âgés

Confédération des organismes de personnes handicapées du Québec

Octobre 2015

SOMMAIRE

- Introduction..... 2**
- Le processus d'élaboration du projet de loi 2**
- La portée du projet de loi..... 3**
 - La définition des besoins..... 3
 - L'offre de logis avec composantes en accessibilité..... 4
 - Les droits et recours des locataires..... 4
- Conclusion 6**

La Confédération des organismes de personnes handicapées du Québec (COPHAN), organisme à but non lucratif incorporé en 1985, a pour mission de rendre le Québec inclusif afin d'assurer la participation sociale pleine et entière des personnes ayant des limitations fonctionnelles et de leur famille. Elle regroupe 62 organismes et regroupements nationaux et régionaux de personnes ayant des limitations fonctionnelles et représente toutes les limitations fonctionnelles : motrices, organiques, neurologiques, intellectuelles, visuelles, auditives, troubles d'apprentissage, parole et langage, troubles du spectre de l'autisme et santé mentale.

Introduction

La COPHAN est d'avis que le droit au logement de manière équitable pour tous est mis à rude épreuve au Québec comme ailleurs, et ce, de plusieurs façons. De réelles problématiques touchent l'ensemble de la population, bien qu'à différents degrés. Certains groupes sociaux sont plus vulnérables à cette réalité, ce qui est notamment le cas pour les aînés, les personnes ayant des limitations et les personnes vivant sous le seuil de la pauvreté. Il est ainsi évident que l'intersectionnalité de certains groupes décuple les difficultés.

Pour la COPHAN, la solution proposée par le projet de loi 492 ne répond pas à l'ensemble du problème, notamment par son champ d'application limité. Ainsi, ce projet de loi ne protège pas les personnes avant l'âge de 65 ans, ni toute autre personne vivant des difficultés à un degré plus élevé, tel qu'un parent monoparental, un chômeur, une personne ayant une limitation non reconnue par la loi, les familles qui ont un enfant ayant une limitation, etc.

Malgré le fait que la COPHAN n'ait pas été officiellement consultée dans le cadre de la consultation sur le projet de loi 492, elle juge nécessaire d'interpeller le gouvernement sur certains enjeux touchant les personnes qu'elle représente. Ainsi, la COPHAN doute que le projet de loi 492 puisse atteindre ses objectifs sans que d'autres actions ne soient posées parallèlement. La réflexion en matière de droit au logement doit se tenir dans une optique plus large.

Le processus d'élaboration du projet de loi

Tout d'abord, aucun intervenant du domaine du handicap n'a été consulté en amont sur un projet de loi référant à la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées. Ni l'Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ), ni même la ministre déléguée, et ce, malgré la clause d'impact¹.

Il est donc déplorable qu'une consultation publique sur un projet de loi qui touche directement les personnes ayant des limitations se déroule sans consultation des groupes les représentant, tel que pourtant imposé par les articles 6e de la [Loi sur le développement durable](#) et 1.2 b de la [Loi assurant l'exercice des droits](#). De cette absence de consultation, découle, entre autres, une difficulté pour la COPHAN de participer, en temps et lieu, aux travaux.

Recommandation : La COPHAN recommande que soit rapidement mis en œuvre l'article 61.2 de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale. L'exemple de la fiche « diagnostic-handicap » de la [Circulaire du 4 septembre 2012](#) de l'administration française nous semble inspirante. Annexée à tout projet de loi, de règlement ou de politique, un tel outil

¹ Art. 61.2 de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées en vue de leur intégration scolaire, professionnelle et sociale qui stipule que « le ministre est consulté lors de l'élaboration de mesures prévues par les lois et règlements qui pourraient avoir un impact significatif sur les personnes handicapées ».

faciliterait l'identification des actions à poser tant pour la ministre que pour le milieu communautaire. Cette fiche devrait être publique.

Recommandation : La COPHAN réitère que les groupes qui représentent les personnes ayant des limitations, tels que la COPHAN, soient invités à toute consultation publique les concernant.

La portée du projet de loi

La définition des besoins

Si la COPHAN avait été consultée, elle aurait sans doute émis des doutes raisonnables en ce qui a trait à la possibilité, pour un propriétaire, de trouver un logement « équivalent » et qui « répond aux besoins » des personnes ayant des limitations fonctionnelles.

La Loi assurant l'exercice des droits englobe plusieurs types de limitations fonctionnelles, en passant par la limitation motrice, visuelle, intellectuelle, cognitive, problème de santé mentale, etc., et les besoins en matière d'accessibilité sont de toute sorte. L'état des recherches permet maintenant d'identifier des critères autres que l'accessibilité physique à un logis, tel que la proximité des services physiquement accessibles, l'accès facile aux transports collectifs ou la disponibilité du transport adapté, les services présents dans l'habitation, un aménagement urbain permettant l'autonomie dans les déplacements, etc.

Au-delà de l'avancement des recherches sur les besoins en matière d'accessibilité des lieux, chacune des étapes du processus de recherche de logis génère des obstacles. Les personnes dites « vulnérables » peuvent ainsi avoir besoin de soutien à différents moments dans la recherche : accompagnement, référencement, conseils pour les relations avec les propriétaires ou sur les droits, etc. Cela est sans oublier toute action qu'une personne n'ayant pas de limitation peut réaliser sans recourir à des entreprises : manutention des biens, emboitage, nettoyage, peinture, etc. Mentionnons que c'est souvent en cours de recherche que se manifestent les besoins réels de la personne, elle-même parfois incapable de les anticiper et de les énoncer clairement.

De quelle façon et sur quelle base un propriétaire soumis à une telle loi arrivera-t-il à déterminer ce qu'est un « logement équivalent qui correspond à ses besoins »? Sans appui extérieur, l'entente entre les parties peut être difficile et les logements proposés risquent d'être bien loin de convenir. D'autres intervenants seraient mieux à même de soutenir les gens dans leur recherche, tels que les intervenants du milieu de la santé et des services sociaux.

Recommandation : La COPHAN recommande que l'offre de services gouvernementale inclue le soutien à la recherche d'un logement aux personnes identifiées comme « vulnérables », notamment le soutien à l'identification des besoins.

L'offre de logis avec composantes en accessibilité

Les logements qui répondent aux besoins des personnes ayant des limitations sont rares et difficilement identifiables, notamment pour les personnes ayant des limitations motrices. En 1978, le Québec se dotait de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées et le législateur attribuait à l'OPHQ l'obligation de « tenir un registre des logements accessibles aux personnes handicapées se servant de fauteuils roulants. »² L'obligation, n'ayant jamais été mise en œuvre, elle a été reconduite dans la mise à jour de 2004 : « s'assurer de la mise en œuvre de moyens facilitant aux personnes handicapées la recherche de logements accessibles ». Cette deuxième obligation légale n'a pas plus porté ses fruits.

Les deux versions de la Loi sont restées sur papier et bien peu de solutions, toutes issues du milieu communautaire et bien mal financées, permettent la recherche de logement avec des critères d'accessibilité. Donc encore aujourd'hui, les offres du secteur privé et de l'habitation communautaire se font sans encadrement et des logements accessibles échappent à celles et ceux qui en ont le plus besoin.

Ainsi, il est difficile pour une personne de cerner préalablement l'ensemble de ses besoins en matière de logement, les logements avec composantes en accessibilité sont rares et difficilement identifiables, et les indications en matière d'accessibilité locative sont bien souvent imprécises et non standardisées. Si nos groupes de défense de droits et d'aide au logement n'ont pas les ressources pour trouver des logis qui répondent aux besoins des personnes à mobilité réduite qui le nécessitent, de quelle manière peut-on croire que les locataires seraient en mesure de le faire?

Recommandation : En s'appuyant sur les avancées de la recherche sur les critères minimaux d'accessibilité, telle la visitabilité, le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) doit élaborer, en partenariat avec les acteurs concernés, dont la COPHAN, une définition simple de critères d'accessibilité à proposer aux propriétaires et aux organismes qui diffusent des offres de logements.

Les droits et recours des locataires

Advenant le fait que le propriétaire offre un logement sur la base de ce qu'il croit répondre aux besoins de la personne et que la personne ne le voit pas de cette façon, doit-on en offrir un deuxième? Doit-on préalablement s'entendre sur lesdits besoins? Qui tranche en situation de litige?

Nous constatons déjà le manque de connaissances des locataires sur leurs droits en matière d'habitation, notamment les personnes âgées et les personnes ayant des limitations. Et ceux qui les connaissent suffisamment pour tenter de les faire respecter se butent à des délais et des procédures rébarbatives.

² [Article 25, alinéa e](#)

Selon le rapport annuel de gestion 2014-2015 de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, le délai moyen de traitement d'un dossier sans judiciarisation est de 398 jours. L'engagement de la Commission prévu à sa Déclaration de services aux citoyennes et citoyens est de faire connaître aux parties sa décision dans une période maximale de quinze mois suivant le dépôt de la plainte. Nous constatons par ailleurs que les mandats de la Commission ainsi que les plaintes ne cessent d'augmenter et les ressources ne suivent pas au même rythme. Ajoutons que selon le [Rapport annuel de gestion 2014-2015](#) de la Régie du logement, « pour tous les types de causes confondus, le délai moyen pour l'obtention d'une première audience en 2014-2015 a été de 4,7 mois. »

Recommandation : Afin d'inciter les personnes à défendre leurs droits, la COPHAN demande au gouvernement du Québec de travailler à la diminution des délais de traitement des plaintes à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, tout comme à la Régie du logement.

Ajoutons que les données disponibles dans les rapports d'activités de la Commission depuis 2011 démontrent, bon an mal an, qu'entre 23 % et 30 % des dossiers d'enquête de discrimination en lien avec le logement concernent le handicap. La nouvelle obligation pourrait-elle mener à plus de situations de discrimination basées sur le handicap, où un propriétaire pourrait être tenté de ne pas louer à une personne ayant un handicap passé un certain âge? Notons que cela s'ajouterait à des problèmes déjà présents, tels que la réticence de certains propriétaires à autoriser des modifications par le programme d'adaptation de domicile.

Conclusion

Pour la COPHAN, une solution durable à la problématique de l'accès au logement est nécessaire depuis longtemps et requiert une réflexion beaucoup plus approfondie et systématique que le projet de loi déposé. Cette réflexion doit prendre en considération l'ensemble de la chaîne de sélection du logis, de la décision ou obligation de déménager à l'installation dans le nouveau logis.

Ainsi, la COPHAN est d'avis que l'État reste l'acteur à privilégier dans le soutien à la recherche de logis. Depuis plusieurs années, la COPHAN fait pression auprès du gouvernement afin qu'il soutienne la recherche de logis pour les personnes qu'elle représente. À titre d'exemple, la COPHAN travaille avec le MAMOT afin d'intégrer à la réglementation des exigences minimales d'accessibilité à l'intérieur des logements dans le but d'augmenter l'offre de logements ayant des critères minimaux d'accessibilité. Elle agit également auprès de la Société de l'habitation du Québec afin de doter la province de critères d'accessibilité, autant pour les registres de logements publics que pour le secteur privé.

La COPHAN demande que soient mieux outillés les groupes de défense de droits pour soutenir la personne qui cherche un logis, autant pour identifier ses besoins que pour l'accompagner, et pour atteindre leur mission d'éducation populaire en matière de droit au logement. En outillant les groupes qui ont pour mission d'accompagner ces personnes, on outille par le fait même tous les acteurs impliqués dans le processus de recherche, dont les propriétaires.

Pour la COPHAN, la solution en matière de droit au logement ne peut que résulter de l'interaction entre tous les acteurs, soit autant les propriétaires, l'État, les organismes de défense des droits communautaire, privés et parapublics, que les personnes elles-mêmes. Au final, des solutions globales doivent être mises sur pied avant d'envisager d'imposer des obligations à quelque partie que ce soit, comme le fait le projet de loi 492.