



Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal

**Avis de la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
(FOHM)**

Mémoire « Les personnes âgées et le logement à Montréal »

OCTOBRE 2007

Table des matières

Présentation de la FOHM	3
Un blâme reçu par le Canada en 2006.....	4
La place des personnes âgées au Québec et le logement	4
La santé qui met des personnes âgées à la rue.....	5
Des programmes d'aide à indexer et bonifier	6
Conclusion.....	7

Présentation de la FOHM

C'est au cours des années 1980 que les OSBL en logement social avec soutien communautaire se sont développés dans les quartiers centraux de Montréal. À cette époque, l'état déplorable des chambres habitées par les personnes seules et marginalisées incite des intervenants communautaires à revendiquer des logements décents à la Ville de Montréal.

On assiste alors à la création des premières organisations sans but lucratif d'habitation (OSBL) de Montréal. Dès le début très impliquée dans le monde de l'itinérance, la FOHM voit maintenant une population très diversifiée rejointe par ses membres : personnes âgées, personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, de toxicomanie et d'alcoolisme, mais aussi des personnes immigrantes, des familles à faibles revenus, etc.

Aujourd'hui, la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) est une Fédération regroupant plus de 145 organismes sans but lucratif d'habitation représentant ainsi plus de 5250 unités de logements.

La FOHM revendique, depuis 20 ans, la reconnaissance du soutien communautaire en logement social, expertise visant la stabilité résidentielle et ayant une approche large et inclusive.

Dans le contexte actuel, notre mémoire se concentrera sur la situation des personnes âgées et le logement à Montréal. En effet, le visage du Québec vieillit et la façon dont nous allons gérer ce vieillissement massif est un défi collectif qui poussera à effectuer plusieurs changements dans notre société.

Un blâme reçu par le Canada en 2006

Rappelons-nous qu'en mai 2006, le Canada comparaisait devant le Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU pour être interrogé sur les enjeux concernant la lutte à la pauvreté. Plusieurs questions portaient entre autres sur les investissements fédéraux dans le logement social et la lutte contre l'itinérance, la faiblesse du salaire minimum ou l'absence d'instruments officiels de mesure de la pauvreté.

Dans son rapport, le Comité sur les droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU réitérait que

« l'itinérance et les problèmes de logement constituent une urgence nationale pour tous les gouvernements au Canada qui doivent réimplanter les programmes de logements sociaux ou les accroître pour ceux qui en ont le besoin, améliorer et mettre en œuvre la législation concernant la discrimination en matière de logement en augmentant les prestations sociales pour le logement à des niveaux réalistes et en fournissant des services adéquats aux handicapés. »

Malheureusement, depuis ce blâme, la situation au Canada et au Québec en particulier a peu évolué. Mis à part le programme IPAC (Initiative de partenariat en action communautaire) qui est devenu IPLI (Initiative des partenariats de lutte contre l'itinérance) aucun programme ne vient véritablement en aide aux personnes itinérantes ou à risque d'itinérance. Nous déplorons la dégradation des conditions de vie des personnes âgées : Ces dernières consacrent souvent plus de 50% de leur revenu pour se loger, et ce, dans des conditions qui ne prennent pas en compte leur incapacité.

La place des personnes âgées au Québec et le logement

Le Québec est, avec la Colombie-Britannique, la province où nous retrouvons la plus forte concentration de personnes âgées à faible revenu au Canada soit : 19,5 % avant impôts et 10,3 % après impôts.

Le Québec se situe également au huitième rang du revenu médian pour les personnes âgées. Il est important de dire que le revenu médian après impôts des femmes âgées seules atteint les 16 500 \$, nous situant ainsi au septième rang. Pour les hommes, cette somme est de 19 400 \$, plaçant le Québec au sixième rang.

Statistique Canada, via son indicateur de mesure du panier de consommation, indiquait que le minimum requis pour une personne seule est de 11 221 \$, et cela sans compter les médicaments et les soins de santé. Or, en 2005, le supplément de revenu garanti aux personnes âgées est de 12 389 \$, soit à peine un peu plus que la mesure du panier de consommation.

La SCHL (Société Canadienne d'hypothèque et de logement) a diffusé au printemps dernier son rapport sur le marché locatif au Québec. Les chiffres que l'organisme fédéral avançait sont à prendre avec des pincettes. En effet, la SCHL affirmait qu'en avril 2007, le taux d'inoccupation était de 2,9 % dans la région de Montréal, mais ce taux est bien plus bas si l'on recherche des appartements à bas loyer. En effet, le loyer moyen d'un studio est de 483\$ tandis qu'un appartement avec une chambre atteint en moyenne 572\$. Cela représente respectivement 5 796\$ et 6 864\$ pour une année de location sans inclure les autres charges habituelles (électricité, téléphone, etc.)

Or, si nous prenons en compte que le revenu pour plus de 19% des personnes âgées au Québec se situe autour à 17 950\$ par année et que nous considérons les taux d'effort de 30% pour un logement chauffé, cela se traduirait par un logement dont le coût mensuel de location incluant l'énergie attendrait les 448 \$. Or, pour Montréal, tel que l'étude de la SCHL le démontre, le prix moyen d'un logement avec une chambre est de 572\$. Nous pouvons ajouter environ 75\$ d'énergie, pour atteindre un total à déboursier de 647\$ par mois, soit 62% du revenu disponible. Il n'est donc pas rare de voir, dans ces conditions, nombre de personnes âgées qui sacrifient leurs médicaments au profit de leur logement : Le loyer prend le dessus sur la santé...

La santé qui met des personnes âgées à la rue

Le Ministère de la santé et des services sociaux a, depuis deux ans, entrepris une réorientation qui se traduit par la perte de plus de 2 500 lits qui seront transformés en places de soins de longue durée. Ce virage accentue le manque de logement pour les personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie. Voici l'illustration des effets de ce virage.

55 personnes âgées mises à la porte

Début octobre, plusieurs dizaines de personnes âgées ont été sommées de quitter leur logement dans leurs résidences privées. L'urgence des besoins de places en ressources intermédiaires (RI) pour les personnes requérant entre 1 heure et 3 heures de soins par semaine a poussé l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal à réquisitionner une résidence privée pour l'affecter à cette mission.

Ce changement de mission fait en sorte que les actuel-le-s locataires doivent quitter les lieux pour permettre des travaux de mise aux normes. En tout, 55 personnes âgées locataires de cette résidence sont concernées par le changement de vocation de cinq étages des Résidences Tournesol (situées dans l'arrondissement Ahunstic-Cartierville, au nord de l'île de Montréal).

La FOHM dénonce cette situation et trouve aberrant que le Ministère de la santé et des services sociaux bafoue ainsi les droits des locataires, en encourageant un propriétaire à modifier ces conditions de location, et ce, nonobstant la législation qui a cours pour les droits des locataires.

Cette situation montre bien la pression que subit la population aînée. En plus d'avoir un accès très restreint aux logements à loyer modique, elle se doit de vivre avec une non-reconnaissance de sa situation précaire et avec une forte carence en logements adaptés.

Des programmes d'aide à indexer et à bonifier

Œuvrant dans le domaine du logement, la FOHM ne comprend pas que pour avoir droit au *Programme de Supplément* au loyer, les revenus pour une personne seule ou pour un couple soient quasiment les mêmes : 23 000 \$ alors que pour deux personnes, ils ne sont fixés qu'à 26 000 \$.

Quant à l'*Allocation au logement*, montant qui est de 80\$ au maximum, elle ne prend nullement en compte les prix réels du marché. Il n'est pas rare de voir à Montréal des personnes aînées, ayant des difficultés de mobilité, habiter le 2^e ou le 3^e étage d'un édifice sans ascenseur, et ce, faute de moyens financiers.

Cette situation devrait, selon nous, être corrigée, permettant ainsi un véritable équilibre du revenu et donnant de ce fait l'accès à des logements décents.

Un autre point concernant les programmes d'aide aux logements pour les personnes âgées : le Programme de logement abordable. Malheureusement, lorsque nous parlons de logement abordable, la première question qui nous vient en tête est « *logement abordable, pour qui?* » En effet, grâce à ce programme, le loyer des logements abordables devait être à 75 % du prix du marché, mais ce celui-ci tourne davantage autour de 90 % à Montréal.

Enfin, la FOHM intervient de plus en plus auprès de projets dédiés aux personnes âgées construits à Montréal et qui connaissent de grandes difficultés, principalement au niveau de la location.

Par exemple, peut-on parler de logement abordable lorsque, pour un appartement avec une chambre, un organisme se retrouve à exiger un loyer de 715 \$ sans aucun autre service que la sécurité ?

Conclusion

Les personnes âgées se retrouvent donc coincées dans un étau : si ces dernières sont autonomes ou en légère perte d'autonomie, elles se retrouvent souvent dans un logement trop cher pour eux dans le marché privé ou encore dans des conditions dangereuses.

Par exemple, une personne à mobilité restreinte qui se retrouve à habiter dans un logement au troisième étage où elle doit patienter jusqu'à qu'elle ait besoin de plus de 2 heures de soins par semaine pour être, peut-être, assurée d'avoir un logement décent et adapté à ses besoins.