



Projet de loi 22

Mémoire à la commission de l'aménagement de l'Assemblée nationale

septembre 2011

À PROPOS DU RQOH

À ce jour, il existe au Québec plus de 950 organismes sans but lucratif d'habitation représentant quelques 39 000 unités de logement. Ces OSBL d'habitation ont comme principale mission d'offrir à des personnes socialement, physiquement ou économiquement défavorisées des conditions de logement stables et appropriées à leurs besoins. La moitié de ces OSBL s'adresse aux personnes âgées, les autres desservant plutôt les personnes seules, les personnes handicapées ou ayant des problèmes de santé mentale, les personnes itinérantes ou à risque d'itinérance et les familles à faible revenu.

Le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH), fondé en 2000, regroupe à ce jour 8 fédérations régionales et représente plus de 570 OSBL d'habitation sur l'ensemble du territoire québécois.

À PROPOS DES ORGANISMES SANS BUT LUCRATIF D'HABITATION AU QUÉBEC

Les OSBL d'habitation au Québec

Plus de 700 organismes sans but lucratif offrent plus de 36 000 logements permanents avec bail au Québec. On compte aussi 250 OSBL qui offrent des logements temporaires ou de transition, et ce, souvent sans bail.

Les OSBL d'habitation s'adressent à des personnes à faible et modeste revenus ou présentant des besoins particuliers pour se loger. Ces organismes s'adressent à une vaste clientèle : familles, personnes seules à risque d'itinérance, personnes ayant des problèmes de santé mentale, etc. Une portion des logements offerts, notamment ceux pour aînés, répond à la définition du Code civil d'un logement à loyer modique et est, par conséquent, touchée par les articles portant sur la résiliation d'un bail pour les locataires accédant à un HLM.

Les OSBL d'habitation pour personnes âgées

Les OSBL d'habitation pour personnes âgées se présentent sous une grande variété de formes. Effectivement, nous en comptons trois types : les résidences sans aucun service, les résidences avec des services de soins personnels (soins d'hygiène, aide à l'alimentation, etc.) ainsi que les résidences avec autres services (loisirs, sécurité, repas communautaires, etc.). Près de 500 OSBL d'habitation pour aînés du Québec sont responsables de la gestion de 22 500 logements et chambres.

Gérés par des administrateurs bénévoles issus de la communauté, la plupart des OSBL d'habitation pour aînés ont été ou sont financés par des programmes fédéraux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou des programmes provinciaux de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Ceux-ci financent la brique et le mortier, mais n'assurent aucun financement des services aux personnes par la suite.

Tout comme le réseau public, les OSBL d'habitation qui œuvrent auprès des aînés ne sont pas motivés par la recherche du profit, mais par le bien-être des locataires. Ces OSBL d'habitation sont présents dans plusieurs centaines de villes et de villages du Québec et sont issus d'initiatives locales de gens impliqués dans leur milieu et ayant à cœur de bien loger les personnes âgées de leur communauté.

En janvier de cette année, l'Institut de recherche en politiques publiques (IRPP) publiait une étude qui concluait que les soins offerts aux aînés étaient de meilleure qualité¹ dans le secteur sans but lucratif et dans le secteur public que dans le secteur privé. Jamais, en avons-nous douté.

¹ McGregor, M, Ronald, L. (2011) *Residential long term care for senior Canadian: nonprofit, profit, does it matter*. IRPP.

Les locataires des OSBL d'habitation

Les OSBL d'habitation destinés aux personnes âgées sont habités à près de 75 % par des femmes, disposant de faibles revenus. Il s'agit le plus souvent de personnes vivant seules. Plusieurs présentent des vulnérabilités qui entraînent des besoins en services sociaux ou en santé. La majorité des locataires des OSBL d'habitation pour aînés est âgée de 76 ans et plus.² Les revenus de ceux-ci sont généralement faibles : la grande majorité des locataires, soit 81 % ont des revenus de moins de 20 000 \$ et seuls 2 % de ceux-ci jouissent de revenus dépassant le seuil de 35 000 \$ annuellement. Nos locataires sont plus pauvres que la moyenne de la population avec tout le cortège de problématiques associées à la pauvreté.³

Quant à leur état de santé, rappelons qu'une bonne proportion des résidences, au moins 25 %, cible en vertu des programmes de la SHQ des aînés en perte légère d'autonomie. Comme partout ailleurs, les OSBL d'habitation pour aînés font face au vieillissement de leurs résidents. Alors qu'à leur ouverture, il y a plus de vingt ans, ils accueillaient des résidents de 65-70 ans, ceux-ci ont désormais entre 85-90 ans. Dans bien des cas, les services offerts n'ont pas été adaptés à cette nouvelle réalité.

Les employés des OSBL d'habitation

Les OSBL d'habitation du Québec emploient près de 3 000 travailleurs à temps plein et à temps partiel. En ce qui a trait aux salaires et aux avantages sociaux, on ne peut envier les employés des OSBL d'habitation : la gamme des avantages sociaux est, de façon générale, moins répandue dans les OSBL d'habitation que dans le secteur de l'économie sociale et de l'action communautaire, par exemple. Quant aux salaires, ceux-ci demeurent bas, et ce, quel que soit le type de poste. Dans la plupart des cas, les taux horaires avoisinent le salaire minimum. Là encore, la situation des OSBL d'habitation demeure en deçà de celle prévalant dans le secteur de l'économie sociale et de l'action communautaire et contribue ainsi au caractère peu compétitif des OSBL d'habitation au niveau de l'emploi. De même, l'âge moyen des travailleurs qui oscille entre 40 et 55 ans pose des défis imminents pour la relève.⁴ Bref, le secteur des OSBL d'habitation fait face à de nombreux défis pour embaucher, retenir et encadrer les employés.

Le projet de loi 22

Nos membres ont d'emblée accueilli avec enthousiasme les modifications apportées au Code civil par le projet de loi 22. C'est donc sans réserve que nous appuyons la réduction des délais de résiliation d'un bail dans le cas où le logement est reloué. D'ailleurs, nos membres ont déjà comme pratique de ne pas demander de loyer aux locataires qui résilient leur bail quand le logement est reloué.

Par contre, nous tenons à exprimer des réserves sur certains avis entendus dans le cadre des consultations. En effet, quelques intervenants ont exprimé devant la Commission le souhait que les locataires qui résilient leur bail n'aient pas à assumer les charges prévues à l'annexe du bail pour les services, dont les repas, à partir du moment où ils quittent leur logement.

Dans la pratique, les choses ne sont malheureusement pas aussi simples. Dans le cas des frais de repas, par exemple, il est important de prendre en compte que ceux-ci ne couvrent pas uniquement la nourriture, mais également la préparation. Ainsi, lorsqu'un locataire quitte une résidence, les heures de travail que la cuisinière de l'établissement consacre à la préparation des aliments pour l'ensemble des résidents ne diminuent pas. De plus, nous ne le répéterons jamais assez : les OSBL d'habitation ne font pas de profit. Dans ce contexte, le départ d'un

² Ducharme, Marie-Noëlle et Dumais, Lucie (2007), *Les OSBL d'habitation au Québec, l'offre et les besoins en soutien communautaire*, ARUC.

³ Ibid.

⁴ Binhas, Lynda et Ducharme, Marie-Noëlle (2010), *Profil de la main-d'œuvre des OSBL d'habitation et d'hébergement*, Comité sectoriel de main-d'œuvre économie sociale et action communautaire.

locataire est toujours un fardeau financier important et un casse-tête pour les administrateurs qui doivent équilibrer les budgets de la résidence. Préserver les frais de service est donc une nécessité pour les OBSL d'habitation. Ceux-ci font partie du bail et doivent continuer à être exigibles pour le maximum prévu par la loi (3 mois), à moins que le logement soit reloué.

Si le gouvernement avait réellement à cœur les finances des aînés, il modifierait ses propres pratiques. En effet, actuellement lorsqu'une personne âgée résilie son bail pour accéder à une place en CHSLD, le centre collecte le loyer et les services à partir du jour 1 de l'occupation du lit, et ce, sans tenir compte du fait que la personne âgée doit payer son ancien logement. En mettant un frein à cette pratique, le gouvernement contribuerait davantage à combattre l'appauvrissement des personnes âgées qui doivent résilier leur bail, qu'en appliquant les mesures proposées par le projet de loi 22.

Conclusion

Nous ne pouvons nier que le projet de loi 22 soit, en soi, totalement acceptable. Par contre, lorsque nous considérons son lien étroit avec le projet de loi 16 qui vient modifier la certification des résidences pour personnes âgées, le portrait est beaucoup moins favorable.

En effet, le projet de loi 16 ainsi que le projet de règlement qui l'accompagne vont créer au moment de leur mise en application une crise majeure chez nos membres. Sa vision préconisant une prise en charge coûte que coûte des personnes âgées par les résidences ne correspond pas aux besoins réels. La majorité de nos membres ne souhaite pas offrir de soins dans leurs résidences. Ils considèrent que ceux-ci sont de la responsabilité des CSSS et que, par conséquent, ces derniers devraient les prodiguer peu importe le lieu de résidence de la personne âgée.

Les exigences du projet de loi 16, surtout pour les résidences pour aînés autonomes, sont totalement déconnectées de la réalité et seront inapplicables sans mettre en danger la survie de nombreux organismes sans but lucratif offrant des logements de qualité à des personnes âgées à faible et modeste revenus.