



Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal

**Mémoire sur le projet de règlement sur les
résidences pour personnes âgées :**

**Condition d'obtention d'un certificat de
conformité**

Décembre 2006

La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) représente plus de 105 organismes dont environ le quart s'adresse à des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie. D'entrée de jeu, nous sommes heureux de constater la volonté du législateur de moduler les règlements en fonction des organisations.

Nous avons, lors de notre avis sur les règles socio sanitaires émis, souhaité avoir, deux certifications distinctes. Les exemptions introduites à l'article 26 se veulent en quelque sorte une réponse à notre demande. Cependant, pour nous, certains articles causent encore problème tant au niveau de leur application que de leur faisabilité au sein des organisations que nous représentons.

Vous comprendrez que la définition de résidence pour personnes âgées telle que la décrit l'Article 346.0.1 de la Loi sur la santé et service sociaux nous pose des difficultés par sa large interprétation:

« Une résidence pour personnes âgées est un immeuble d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres ou des logements destinés à des personnes âgées et une gamme plus ou moins étendue de services, principalement reliés à la sécurité et à l'aide à la vie domestique ou à la vie sociale, à l'exception d'une installation maintenue par un établissement et d'un immeuble ou d'un local d'habitation où sont offerts les services d'une ressource intermédiaire ou d'une ressource de type familial. »

Les organismes que nous représentons ont d'abord une vocation première : Celle d'offrir des logements subventionnés ou abordables à des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie. Au fil du temps, certains organismes ont mis en place du soutien communautaire. Mais il ne faut pas confondre le soutien communautaire, qui en appelle de la gestion des conflits entre locataires, de l'animation, de la vie communautaire et les services (plus individuels) de maintien à domicile ou des services de santé, qui eux, sont de la responsabilité du réseau de la santé et des services sociaux. Dans cette optique, on comprendra alors que certains articles ne peuvent s'appliquer dans un contexte d'appartements où les personnes sont d'abord des locataires dont nous devons respecter la vie privée et garantir le respect intégral des différentes lois se rattachant aux droits des locataires.

Après consultation auprès d'un certains nombres de locataires, qui demandent à ce que le caractère locatif de leur immeuble demeure, mais également auprès des organismes, **nous demandons que l'Article 26, qui porte sur les exemptions, soit élargi pour comprendre les articles suivants :**

Article 6 :

Cet article remet en cause notre situation de locateur. Nous ne pouvons, en tant que propriétaire locateur, avoir la responsabilité de colliger des données portant sur la santé de nos locataires. L'ensemble des alinéas de cet article doivent donc être retirés. N'offrant aucun service de santé, nous ne voyons pas la pertinence de colliger autant de données personnelles sur les personnes. La loi balise les informations qu'un propriétaire est en droit de demander. Cet article est beaucoup trop pointu. Comme nous le disions en préambule, les organismes offrent, via le soutien communautaire, des services reliés à la vie sociale et à la sécurité : Cela ne devrait pas transformer leur mission première qui est

d'offrir des logements subventionnés ou à prix abordables pour les personnes âgées en les obligeant à colliger des informations aussi pointues. D'ailleurs, pour les locataires, une telle intrusion dans leur vie privée les amène à se voir comme en milieu d'hébergement et ne respecte en rien leurs droits de locataire.

Article 7

Cet article est en concordance avec le retrait de l'article 6, ce dernier doit aussi faire l'objet de l'exemption.

Article 11

N'intervenant pas directement en santé et services sociaux, et en tant que locateur, nous ne devrions pas retrouver les deux derniers paragraphes de cet article. D'ailleurs, l'utilisation des contentions est balisée dans la Loi sur la santé et services sociaux et à même fait l'objet de travaux et commandes d'actions concrètes à ce niveau à l'intérieur des établissements qui y recourent.

Article 13

Les OSBL d'habitation, s'adressant d'abord et avant tout à des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie, n'offrent bien souvent aucune présence vingt-quatre heures par jour, sept jours par semaine sur place. Nous comprendrons alors que d'exiger que chaque résident dispose d'un mécanisme d'appel devient alors inapplicable. De plus, le présent règlement, qui reconnaît la non-obligation de présence 24h/24, 7j/7 pour les groupes n'offrant pas de services d'assistance personnelle, rend cet article caduque.

Par ailleurs, tel que spécifié à l'article 5, les organismes auront l'opportunité de définir leur vocation et l'ensemble des services offerts clarifiant ainsi les services qui seront offerts aux locataires. Dans cette foulée, le présent article ne peut s'appliquer aux organisations qui n'offrent aucun service d'assistance personnelle et devrait par conséquent se retrouver dans les exclusions de l'Article 26.

Article 15

Il concerne les établissements de santé et les actes professionnels sont déjà balisés par d'autres lois.

Article 17

En ce qui a trait aux organismes qui n'offrent pas d'assistance personnelle, le libellé de cet article devrait s'arrêter à «... en bon état». Comme OSBL-H offrant des logements, nous comprenons mal comment un tel article pourrait s'appliquer. Nous ne pouvons garantir qu'une trousse d'urgence se retrouve à moins de 5 minutes de chacun des logements, cela obligera l'installation d'une telle trousse à chacun des étages. De plus, cette responsabilité revient aux deux parties concernées. L'organisme doit, certes, disposer d'une telle trousse près de la salle communautaire, des cuisines mais les locataires doivent, eux aussi, disposer de leur propre trousse.

Article 19

Le libellé du second alinéa de l'Article 19 doit être « *Ce plan est révisé périodiquement* » au lieu de « *Ce plan est révisé chaque fois qu'il ya un changement à l'état de mobilité d'un locataire* ».

En concordance avec l'article 6, où nous demandons de ne pas colliger les données médicales des locataires, cet article, s'il reste libellé tel quel, devient difficilement applicable. Cependant, nous sommes déjà contraints, pour la sécurité des personnes, à mettre à jour périodiquement la liste des personnes à mobilité restreinte ; nous ne pouvons pas garantir que ce plan sera modifié dès qu'il y aura un changement de l'état de mobilité des locataires. En tant que propriétaires, nous ne sommes pas toujours informés par les locataires de leurs difficultés. Nous aimerions donc y voir la formule suggérée ci-haut.

Article 20

Nous aimerions voir le deuxième alinéa de cet article s'ajouter aux exemptions de l'Article 26.

Les organismes qui n'offrent pas de services personnels sont des organismes où les locataires ont accès, à-même leur logement, à une cuisine complète leur permettant de se nourrir de façon autonome. **De plus, les repas communautaires sont d'abord et avant tout une activité de socialisation qui ne prétend pas rejoindre les objectifs d'alimentation.** Ces repas communautaires se donnent souvent sous une base de 3 à 5 repas par semaines. Ils ne permettent pas de prendre en charge les diètes spéciales. Comme nous demandons également à l'Article 6 de ne pas colliger les données sur les besoins et les allergies des locataires, cet article devient également non-applicable. Il faut comprendre qu'il ne s'agit pas d'un service d'alimentation. La logique de l'exemption repose sur le caractère, la fonction des repas communautaires et l'autonomie des locataires. Nous nous adressons à des personnes autonomes (ou en légère perte d'autonomie) qui ont accès à leur propre installation pour s'alimenter. Il ne s'agit pas de chambres mais bien d'appartements complets et il ne s'agit pas d'un service d'alimentation 3 repas par jour, 7 jours par semaine, mais bien de repas facultatifs rejoignant davantage un objectif de sociabilisation.

L'enjeu de la certification obligatoire et des règlements qui s'y rattachent est primordial pour les organismes sans but lucratif d'habitation avec soutien communautaire. Il est clair que l'ensemble des articles ne peuvent s'appliquer au sein de nos organisations, amoindrissant la portée du présent règlement.