



**FÉDÉRATION RÉGIONALE DES OSBL D'HABITATION
DE LA MONTÉRÉGIE ET DE L'ESTRIE**

**COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT SUR LA
CERTIFICATION DES RÉSIDENCES PRIVÉES POUR AÎNÉS**

**PRÉSENTÉ AU MINISTRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX,
MONSIEUR GAÉTAN BARRETTE**

**Par la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la
Montérégie et de l'Estrie**

26 novembre 2015

1. Présentation

La Fédération a pour mission de soutenir les bénévoles des conseils d'administration des organismes sans but lucratif d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie. Notre soutien qui prend la forme d'encadrement, de formations, de gestion de crises et de conseils, permet à plus de 650 bénévoles d'assurer une saine gestion des immeubles de logements sociaux et communautaires financés par la collectivité.

Notre support permet d'assurer la pérennité d'investissements publics de plusieurs centaines de millions de dollars et de multiplier les effets positifs des sommes qu'offre l'attribution d'un logement sain et abordable.

La Fédération invite ses membres à impliquer les locataires dans la gestion et l'entretien des immeubles. Pour certains OSBL d'habitation membre de la Fédération, leur conseil d'administration est composé à 100 % de locataires. Avec le support de la Fédération, cette façon de faire permet aux locataires impliqués d'avoir du pouvoir sur leur milieu de vie, de socialiser, de participer à la collectivité, d'être membre d'une organisation et de participer à sa vie démocratique.

La Fédération des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie fédère et soutien soixante-dix-huit (78) organismes sans but lucratif d'habitation propriétaires d'environ deux mille six cents (2 600) appartements sociaux. Sur ce nombre, nous comptons parmi nos membres vingt-sept (27) organismes sans but lucratif d'habitation offrant neuf cent soixante et un (961) appartements aux aînés. La Fédération a été créée à l'an 2000 par huit (8) organismes sans but lucratif d'habitation créée eux-mêmes par des militants de longue date pour le droit au logement. L'objectif des membres fondateurs était et est toujours de se regrouper afin d'assurer la pérennité des projets obtenus suite à d'importantes luttes sociales.

2. Les OSBL d'habitation membres de la Montérégie et de l'Estrie et la certification des résidences privées pour aînés

Neuf (9) organismes membres de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie offrent minimalement des repas en plus du logement.

De ce nombre, quatre (4) étaient certifiés avant les modifications de 2013. Suite aux modifications du règlement en 2013, deux (2) organismes membres ont réduit leurs services aux repas uniquement et se sont désertifiés afin d'éviter des augmentations de frais de service liés au loyer de 300 \$ par mois. Ces augmentations auraient été nécessaires afin de financer une surveillance 24 heures par jour et 7 jours par semaine qui n'avait jamais été nécessaire avant pour ces locataires démunies.

Les modifications proposées permettront, si elles sont adoptées, à ces deux organismes de réintégrer la certification.

Pour les cinq (5) autres organismes et les autres projets en développement de quarante-neuf (49) unités et moins, les nouvelles normes proposées leur permettront, à l'avenir, d'augmenter leurs services aux locataires aînés et d'intégrer la certification sans craindre des augmentations de loyer de plusieurs centaines de dollars par mois pour leurs locataires.

Par contre, la proposition de règlement sur la certification des résidences privées pour aînés aura des impacts économiques majeurs pour les locataires d'un organisme de soixante-cinq (65) unités qui offrent cinq (5) repas/semaine. Alors que le règlement adopté en 2013 prévoyait que seulement le service de repas quotidien était considéré comme un service, la nouvelle proposition définit le service de repas comme les repas offerts sur une base régulière.

4° « services de repas » : la fourniture ou la disponibilité, dans la résidence et **sur une base régulière**, d'un ou de plusieurs repas; le fait, pour un exploitant, de suspendre de façon occasionnelle ou répétée la fourniture ou la disponibilité de ce service n'a pas pour effet de lui enlever son caractère régulier;

Offrant un autre service, cet organisme fera face à des choix difficiles afin de maintenir un coût de logement accessible pour les personnes âgées qui y habitent.

Alors que dans la mouture de 2013 cet organisme n'était pas considéré comme une RPA, cette modification de la définition du service de repas définit maintenant l'organisme comme une RPA et l'oblige à maintenir une présence dans cet immeuble de soixante-cinq (65) unités de logement par un membre du personnel 24 heures par jour.

Dans le cas d'une résidence de catégorie 1 comprenant de 50 à 199 unités locatives, au moins une personne majeure et membre du personnel doit être présente en tout temps dans la résidence pour en assurer la surveillance. Dans le cas d'une telle résidence de 200 unités locatives ou plus, ce nombre minimal est porté à deux.

Alors que depuis 2013 la mission de logement pour personnes âgées n'a changé, l'obligation de la corporation d'ajouter du personnel présent en dehors des heures de bureau coutera minimalement 113 \$ par mois supplémentaire et réduira le revenu disponible de personnes âgées gagnant des revenus minimums, de 1 351 \$ annuellement. Une enquête interne réalisée par le Réseau québécois des OSBL d'habitation évaluée à plus de 80 % le nombre d'aînés habitant en OSBL dont le revenu annuel est inférieur à 20 000 \$.

Afin que le plus d'organismes possible puissent obtenir la certification et éviter des coûts de logement faramineux aux personnes démunies, notre principale proposition est la suivante;

Que dans le cas d'une résidence sans but lucratif de catégorie 1 comprenant de 50 à 199 unités locatives, la surveillance soit effectuée soit par un membre du personnel ou par deux personnes majeures pouvant être jointes en tout temps et sans délai en cas d'urgence.

Que dans le cas d'une résidence sans but lucratif de catégorie 1 comprenant 200 unités locatives ou plus, la surveillance soit effectuée par deux membres du personnel ou par un membre du personnel et deux personnes majeures pouvant être jointes en tout temps et sans délai en cas d'urgence.

Si ce n'est pas au bail, ce n'est pas un service.

Dans plusieurs organismes sans but lucratif d'habitation pour aînés, les locataires organisent entre eux et de façon autonome des activités de loisirs. La proposition de projet de règlement définit maintenant ce type d'activité à un service;

« services de loisirs » : les services organisés d'animation ou de divertissement favorisant la socialisation qui sont dispensés dans la résidence par l'exploitant ou par un comité de résidents, lesquels peuvent notamment prendre la forme d'activités physiques, intellectuelles, sociales ou d'expression de la créativité;

Ces regroupements de locataires ont souvent des durées limitées dans le temps et l'intensité des activités organisées est très variable d'une saison à l'autre et peut même être absente durant plusieurs mois. Les activités et les services n'étant pas inclus au bail et relevant de l'initiative des locataires ne devraient pas, selon nous, être considérés comme un service. Nous recommandons donc de préciser cela en modifiant le libellé du texte comme ceci;

« services de loisirs » : les services organisés d'animation ou de divertissement favorisant la socialisation qui sont dispensés dans la résidence par l'exploitant ou par un comité de résidents qui sont inscrits et prévus au bail, lesquels peuvent notamment prendre la forme d'activités physiques, intellectuelles, sociales ou d'expression de la créativité;

3. La Fédération membre du Réseau québécois des OSBL d'habitation

L'enjeu de la certification étant un enjeu national touchant partout au Québec des organismes sans but lucratif d'habitation s'adressant aux aînés dans les grands centres et contrairement aux résidences privées à but lucratif, en zone rurale. Les analyses et représentations dans ce dossier ont été faites par notre réseau national. Les Fédérations récoltant sur le terrain l'impact des normes pour les organismes et leurs locataires et effectuant les représentations régionales et la formation des membres.

Pour le reste, nous reprenons donc les recommandations des huit (8) Fédérations régionales unies par le Réseau québécois des OSBL d'habitation et y apportons notre appui;

Recommandation : 1

- Que le ministère de la Santé et des Services sociaux soutienne les efforts de promotion et de valorisation de l'offre des résidences privées pour aînés sans but lucratif, en favorisant notamment l'utilisation d'une appellation distincte, les « résidences pour aînés (RPA) communautaires ».
- Que les intervenants du réseau de la santé et des services sociaux appelés à conseiller la clientèle aînée sur les ressources disponibles en matière de logement ou d'hébergement s'assurent que l'offre des résidences pour aînés communautaires de leur territoire lui soit toujours communiquée.

Recommandation : 2

- Que dans le cas d'une résidence sans but lucratif de catégorie 1 comprenant de 50 à 199 unités locatives, la surveillance soit effectuée soit par un membre du personnel **ou** par deux personnes majeures pouvant être jointes en tout temps et sans délai en cas d'urgence.
- Que dans le cas d'une résidence sans but lucratif de catégorie 1 comprenant 200 unités locatives ou plus, la surveillance soit effectuée par deux membres du personnel **ou** par un membre du personnel **et** deux personnes majeures pouvant être jointes en tout temps et sans délai en cas d'urgence.

Recommandation : 3

- Qu'au terme d'un processus d'évaluation des coûts entraînés par l'obligation de se soumettre à la certification (dans le cas des RPA de catégorie 1) ou par le rehaussement du seuil de surveillance (dans le cas des RPA de catégorie 4), un soutien financier soit accordé aux OSBL d'habitation dont la viabilité serait compromise, qui leur permette de se conformer aux exigences réglementaires sans avoir à diminuer leur offre de services.

Recommandation : 4

- Que dans les résidences de catégorie 2 de neuf unités locatives ou moins, l'exploitant soit autorisé, pour des périodes discontinues de moins de 12 heures, à faire assurer la surveillance dans sa résidence par une personne majeure, dans la mesure où cette personne est titulaire des attestations visées aux paragraphes 1^o et 2^o du premier alinéa de l'article 28.

Recommandation : 5

- Que les articles 54 à 56 soient remplacés par ce seul article :
« **54.** La force, l'isolement, tout moyen mécanique ou toute substance chimique ne peuvent être utilisés comme mesure de contrôle d'une personne qui réside dans une résidence privée pour aînés. »
- Qu'à défaut, il soit précisé que les articles 54 à 56 ne s'appliquent qu'aux résidences de catégories 3 et 4 et que l'on interdise explicitement aux exploitants des résidences de catégories 1 et 2 le recours à des mesures de contrôle utilisant la force, l'isolement, tout moyen mécanique ou toute substance chimique.

Recommandation : 6

- Que le premier alinéa de l'article 37 du projet de règlement soit reformulé ainsi :
« **37.** L'exploitant d'une résidence privée pour aînés doit, avant la conclusion du bail, remettre à toute personne qui souhaite y résider ou à son représentant, le cas échéant, un document rédigé en termes clairs et simples qui précise les informations suivantes :
1^o l'ensemble des services **obligatoires et facultatifs** offerts dans la résidence et leur coût respectif ; [...] »
- Que le premier alinéa de l'article 13 soit également reformulé en ces termes :
« **13.** Avant de conclure un bail avec une personne qui souhaite devenir résidente, l'exploitant d'une résidence privée pour aînés doit **s'assurer que cette personne a pris connaissance** du document visé à l'article 37. Il doit, par la suite, conclure un bail écrit en utilisant, selon le cas, les formulaires prescrits par le paragraphe 4^o ou le paragraphe 5^o de l'article 1 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire (chapitre R-8.1, r. 3). Dans tous les cas, l'exploitant doit aussi utiliser le formulaire prescrit par l'article 2 de ce règlement, **notamment aux fins de permettre à la personne qui souhaite devenir résidente d'identifier les services qu'elle désire recevoir parmi les services facultatifs offerts par l'exploitant.**

Recommandation : 7

- Que le deuxième alinéa de l'article 30 du projet de règlement soit reformulé ainsi :
« Il en est de même pour les bénévoles **non résidents** qui œuvrent de façon régulière dans la résidence **et** qui, dans le cadre de leurs fonctions, sont appelés à entrer directement en contact avec les résidents. »

Recommandation : 8

- Que le deuxième alinéa de l'article 8 soit biffé du projet de règlement.

Recommandation : 9

- Que le troisième alinéa de l'article 13 soit reformulé ainsi :
« Il doit également s'assurer qu'en tout temps, un personnel suffisant soit sur place pour répondre adéquatement à l'offre de services convenue et aux engagements pris à l'égard des résidents en vertu des baux conclus en vertu du premier alinéa. »

Finalement, tout comme le Réseau québécois des OSBL d'habitation, nous saluons l'ouverture et le pragmatisme du ministre et de l'ensemble des partenaires qui ont participé au processus. Nous nous réjouissons également du fait que globalement, le projet de règlement publié le 14 octobre 2015 tient compte des préoccupations qui ont été exprimées dans le cadre des travaux du comité. De toute évidence, les normes qui y sont proposées sont mieux adaptées aux réalités des OSBL d'habitation et elles vont certainement contribuer à ce que des organismes qui avaient été contraints de se retirer du processus de certification requièrent et obtiennent de nouveau leur certificat de conformité.

* * *