



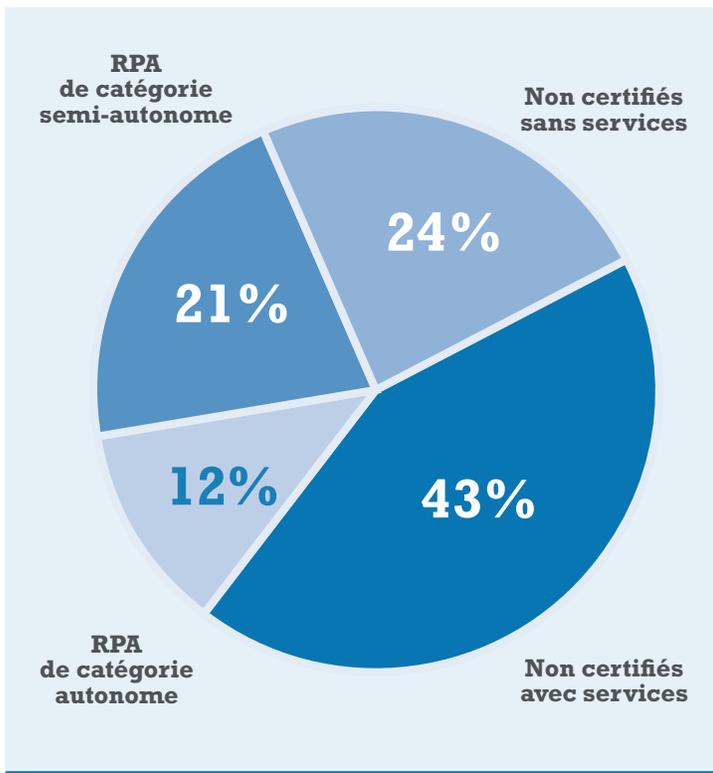
Des logements abordables et sécuritaires pour les personnes âgées



Dans toutes les régions et plus de 300 municipalités, des organismes sans but lucratif d'habitation offrent des logements abordables, sécuritaires et de qualité à des personnes âgées à faible ou modeste revenu. Le secteur de l'habitation communautaire aide ainsi des dizaines de milliers d'ânés à vieillir et vivre chez eux, dans leur communauté.

L'habitation communautaire pour ânés, un modèle qui a fait ses preuves

On compte actuellement quelque 650 ensembles de logements sans but lucratif pour ânés totalisant près de 23 000 unités locatives. Une majorité d'entre eux dispense aussi des services additionnels, qui peuvent aller des repas et loisirs jusqu'aux services d'assistance personnelle et aux soins infirmiers, dont l'étendue et l'intensité varient d'un projet à l'autre. Parmi ces 650 projets, on en compte 193 (soit 7 700 unités) qui sont assujettis à la certification des **résidences privées pour ânés (RPA)**. Globalement, les 23 000 logements en OSBL d'habitation pour ânés se répartissent comme suit :



En dépit d'une grande diversité de modèles, le secteur de l'habitation communautaire partage une caractéristique commune : tout en favorisant une mixité sociale, il s'adresse d'abord et avant tout à des personnes âgées financièrement vulnérables et propose un milieu de vie basé sur des valeurs d'entraide, de solidarité et de respect de l'autonomie des personnes. Les OSBL d'habitation constituent ainsi une option privilégiée pour répondre aux besoins des ânés pour qui le modèle des grandes résidences à but lucratif et concentrées en milieu urbain est inaccessible. Dans plusieurs municipalités de petite taille en milieu rural ou semi-urbain, l'habitation communautaire est d'ailleurs seule à proposer une offre de logements collectifs adaptés aux besoins des ânés.

Maintenir une diversité de modèles ou favoriser le mur à mur ?

Au cours des dernières années, la société québécoise a exprimé une préoccupation accrue pour la sécurité des milieux de vie où habitent ou sont hébergées des personnes âgées. Cette préoccupation, largement partagée, s'est notamment traduite par le resserrement des normes d'exploitation des RPA, l'imposition de nouvelles exigences en matière de sécurité incendie et l'obligation d'installer des mitigeurs pour limiter la température de l'eau dans les RPA. Bien qu'elles participent d'un objectif tout à fait louable, ces mesures ont parfois eu un effet contraire à ce qui était souhaité, parce que mal adaptées à la réalité des OSBL d'habitation pour ânés : preuve que le « mur à mur » n'est pas toujours la meilleure façon de concevoir les politiques publiques.

L'obligation de maintenir la présence en tout temps d'un membre du personnel dans toutes les résidences sans exception a notamment contraint une centaine de RPA sans but lucratif à ajuster ou diminuer leur offre de services pour ne plus être assujettis à la certification. Pour se conformer aux nouvelles exigences, ces organismes, qui n'offrent ni services

d'assistance personnelle ni soins infirmiers, auraient vu leurs coûts d'exploitation annuels augmenter de plus de 150 000 \$. Cela se serait inévitablement traduit par des augmentations de loyers que leurs locataires auraient été incapables de payer, et la fermeture probable de la plupart d'entre eux.

La « décertification » de cette centaine de RPA n'était ni souhaitable ni souhaitée, mais elle fut en quelque sorte un dommage collatéral de l'implantation d'une politique uniforme, qui aurait gagnée à être modulée pour tenir compte de la diversité des résidences et des besoins des personnes qui y habitent. La difficulté, voire l'impossibilité à se conformer à la réglementation en vigueur a également entraîné un ralentissement marqué de la livraison de nouveaux projets de logements communautaires pour aînés. En réaction à ce phénomène, le ministère de la Santé et des Services sociaux a invité les partenaires et intervenants concernés, dont le RQOH, à participer à un comité sur l'harmonisation de la réglementation.

En octobre 2015, suite aux travaux de ce comité, le ministre a déposé un projet de règlement qui prévoyait un certain nombre d'ajustements et des normes d'exploitation différenciées en fonction du type de résidences, de leur taille et de leur clientèle. Le RQOH s'était alors « globalement réjoui » des modifications proposées et avait suggéré des solutions concrètes pour s'assurer que le plus grand nombre d'OSBL d'habitation concernés puissent réintégrer la certification des RPA et que ceux qui sont demeurés certifiés puissent poursuivre leurs opérations. Depuis, les débats se sont poursuivis et on anticipe toujours l'adoption prochaine du nouveau règlement.

Les OSBL d'habitation pour aînés ne sont pas des établissements de soins. En choisissant de s'y loger, leurs locataires n'ont aucunement renoncé à leur autonomie et ils ont encore moins voulu se retrouver dans un environnement de type CHSLD. Qu'il s'agisse de la surveillance exercée par des locataires ou bénévoles, de la mise en place de mécanismes d'entraide entre pairs ou de la collaboration étroite qu'ils entretiennent avec les intervenants et ressources disponibles (comme celles offertes par les services de sécurité incendie), les OSBL d'habitation pour aînés ont su développer des pratiques efficaces et adaptées aux besoins de leurs locataires. Ces mécanismes font l'objet d'une formation continue offerte par les fédérations régionales membres du RQOH et d'un partage entre les organismes.

Le RQOH et ses membres souhaitent que le cadre réglementaire régissant les RPA reconnaisse le caractère distinct des résidences communautaires et proposera des normes d'exploitation adaptées à leur situation, afin que leur viabilité soit assurée et que les aînés qui y habitent puissent continuer à

bénéficier d'un environnement pleinement sécuritaire et respectueux de leur autonomie. Une fois la révision du règlement complétée, nous comptons poursuivre la collaboration avec l'ensemble des partenaires afin d'assurer la plus grande cohérence possible avec le nouveau cadre qui aura été défini.

La sécurité a toujours un prix !

Dans la foulée du rapport du coroner Delâge sur l'incendie de la Résidence du Havre à L'Isle-Verte, le gouvernement a adopté un règlement qui rend obligatoire l'installation de gicleurs dans toutes les RPA d'ici le 2 décembre 2020. Cette mesure, dont personne n'a contesté la pertinence, n'en pose pas moins d'énormes difficultés par les RPA sans but lucratif dont les immeubles ne sont pas déjà équipés de gicleurs.

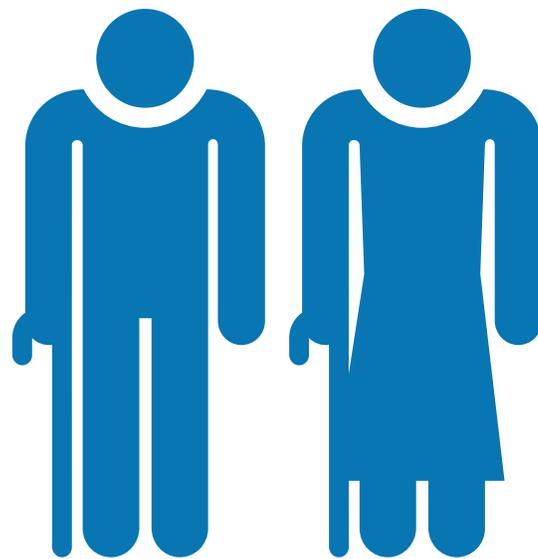
Globalement, la proportion des RPA sans but lucratif déjà équipées de gicleurs est supérieure à celle des RPA à but lucratif ; cela s'explique par le fait que depuis 2004, les normes du programme AccèsLogis prévoient l'installation de gicleurs dans tous les projets s'adressant à des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie (le « volet II » du programme). Néanmoins, on dénombre actuellement 80 RPA sans but lucratif qui doivent procéder à ces travaux. Ce nombre pourrait par ailleurs augmenter à la suite de l'adoption du prochain règlement sur la certification des RPA, qui selon toute vraisemblance assujettira un nombre indéterminé d'OSBL d'habitation actuellement non « giclés » à la certification, et donc à l'obligation d'installer des gicleurs.

En même temps qu'il adoptait le règlement sur les gicleurs, le gouvernement a annoncé un programme de soutien financier pour aider les exploitants à réaliser les travaux. Administré par le CISSS Chaudière-Appalaches, le programme rembourse une partie des coûts d'installation (entre 20% et 60% des frais, sur papier et selon la taille de la résidence), une fois les travaux complétés. Ce programme est conçu sur mesure pour le modèle des résidences à but lucratif, qui peuvent s'appuyer sur leur avoir propre (ou « équité ») pour financer les travaux et qui réaliseront éventuellement un rendement sur cet investissement. Ce n'est évidemment pas le cas pour les OSBL d'habitation, qui ont pour mission d'offrir de manière pérenne des logements abordables et dont les immeubles ne sont pas destinés à être vendus. Les réserves de remplacement immobilières de ces derniers sont notoirement insuffisantes et en tout état de cause, elles n'ont pas été prévues pour financer ce type de travaux.

Sur les 80 RPA sans but lucratif non giclées ou qui ne le sont que partiellement, on en compte 59 qui sont de petite taille, soit 30 unités locatives ou moins ; les coûts d'installation par unité y sont nettement plus élevés, puisqu'amortis sur un plus petit nombre. Selon les évaluations faites par une firme

spécialisée dont le RQOH a retenu l'expertise, on parle ici d'un coût variant entre 5 000\$ et 6 000\$ par unité, alors que le programme d'aide financière alloue une somme ne dépassant pas 1 980\$. C'est ce qui explique en bonne partie l'ampleur du manque à gagner.

En outre, la majorité d'entre elles sont situées dans de petites municipalités en milieu rural ; certaines ne sont pas raccordées au système d'aqueduc et sont alimentées en eau par un puits artésien. L'installation de gicleurs exige alors la construction d'un bassin d'alimentation en eau autonome – une dépense se chiffrant facilement à plus de 150 000\$ (couverte en partie par le programme d'aide financière).



Répartition des RPA sans but lucratif à gicler par région administrative :

Bas-Saint-Laurent : 14

Montréal : 5

Chaudière-Appalaches : 11

Estrie : 2

Saguenay–Lac St-Jean : 10

Montérégie : 2

Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine : 8

Outaouais : 2

Capitale nationale : 8

Nord-du-Québec : 2

Mauricie : 7

Lanaudière : 1

Abitibi-Témiscamingue : 7

Laurentides : 1

Actuellement, on estime à 14,8 millions de dollars le coût des travaux à réaliser dans les 80 RPA sans but lucratif concernées. Or, selon les critères du programme gouvernemental, l'aide financière à laquelle elles auront droit se chiffre à 4,8 millions \$; le manque à gagner global atteint donc les 10 millions de dollars. C'est sans parler des OSBL-H qui pourraient être réassujettis à la certification et qui, à moins d'un changement aux critères, ne seront même pas admissibles au programme.

Dans tous les cas, il faut savoir que les frais assumés par ces organismes devront inévitablement être payés par

quelqu'un ; or, en l'absence d'une aide additionnelle conséquente, ce sont leurs locataires à revenu faible ou modeste qui finiront par payer la note. On pourrait donc se retrouver dans la situation absurde où des personnes âgées, parce qu'incapables d'absorber les augmentations de loyers entraînées par les coûts d'installation des gicleurs, seront contraintes de quitter leur logement abordable et sécuritaire pour un logement individuel dans le marché privé, où elles se retrouveront isolées et bien moins protégées. Est-ce vraiment le résultat que l'on souhaite ?



L'enjeu :

- L'offre d'habitations de qualité, sécuritaires et centrées sur les besoins des aînés est à l'origine même de la mise sur pied des OSBL-H pour aînés dans des centaines de villes et villages du Québec. L'immense travail de concertation du milieu et de mobilisation sociale et financière que cela exige témoigne de la préoccupation de ces communautés pour le bien-être de leur population aînée. L'énergie, la créativité, l'engagement et le sens des responsabilités des citoyens, incluant les aînés, qui animent ces démarches doivent continuer à être mis à profit pour maintenir et étendre l'offre d'un modèle qui répond à des besoins criants.
- En phase avec les aspirations des personnes aînées elles-mêmes, le gouvernement du Québec a adopté et mis en œuvre une politique ambitieuse qui favorise le vieillir chez soi, dans sa communauté, dont l'un des objectifs est de rendre les habitations abordables et sécuritaires pour les personnes aînées. Au cours des dernières années, cela s'est notamment traduit par le resserrement des normes d'exploitation des résidences pour aînés et l'imposition de nouvelles exigences en matière de sécurité incendie.



Le problème :

- Parce qu'elle ne tenait pas compte des caractéristiques particulières des habitations communautaires pour aînés et des besoins de leurs locataires, la réglementation sur la certification des RPA mise en vigueur en 2013 a précarisé la viabilité de bon nombre de résidences sans but lucratif et obligé plusieurs d'entre elles à ajuster ou diminuer leur offre de service pour ne plus être assujetties à la certification. Elle a également considérablement freiné le développement de nouveaux projets de logements communautaires pour aînés.
- Les efforts on ne peut plus louables pour améliorer la sécurité des milieux de vie collectifs où habitent des personnes aînées, comme l'obligation d'installer des gicleurs dans les RPA qui n'en ont pas, ont trop souvent négligé de prendre en considération le coût des mesures envisagées et la capacité de payer des personnes à qui ces mesures sont censées profiter; ce problème est particulièrement criant pour les ménages aînés à revenu faible ou modeste et les organismes qui ont pour mission de répondre à leurs besoins.



Ce que nous proposons :

- Que les exigences liées à la certification des résidences pour aînés ou tout autre norme ou règlement qui les concernent tiennent compte des caractéristiques particulières des résidences exploitées par des organismes communautaires d'habitation; le cas échéant, qu'un soutien financier adéquat leur soit accordé dès lors qu'un rehaussement des critères entraîne une augmentation de leurs dépenses d'exploitation.
- Qu'une aide financière additionnelle soit consentie à l'ensemble des RPA sans but lucratif de qui l'on exige qu'elles procèdent à l'installation de gicleurs d'ici le 2 décembre 2020 et que cette aide soit également étendue aux OSBL d'habitation qui pourraient être réassujettis à la certification des RPA et à l'obligation d'installer des gicleurs à la suite de la révision du règlement sur la certification dans les prochaines semaines et les prochains mois.
- De manière générale, que les politiques gouvernementales et les interventions des organismes chargés de les mettre en œuvre reconnaissent la spécificité des OSBL d'habitation pour aînés et facilitent leur exploitation pour qu'ils puissent continuer à répondre aux besoins en logement des ménages aînés à revenu faible ou modeste.



🏠 1431 Fullum, bureau 102, Montréal, QC H2K 0B5 ☎ 514-846-0163 📞 Sans frais 1-866-846-0163
🌐 rqoh.com 📘 facebook.com/ReseauQuebecoisOsblHabitation 🐦 twitter.com/RQOH_

 **50 000**
logements

 **1200**
organismes

 **8**
fédérations

 **1**
voix

Ensemble, nous formons un réseau solidaire dont la vocation première est d'offrir à des personnes socialement, physiquement ou économiquement défavorisées des conditions stables et décentes de logement.