



DOSSIER

DES LOGEMENTS ABORDABLES ET SÉCURITAIRES POUR LES PERSONNES ÂNÉES

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 de personnes à vieillir et vivre chez elles, dans leur milieu.

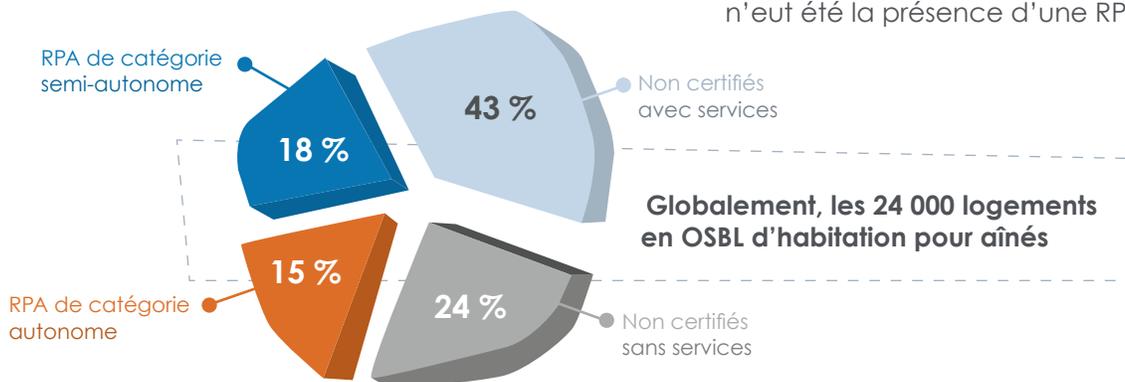
L'HABITATION COMMUNAUTAIRE POUR ÂNÉS, UN MODÈLE QUI A FAIT SES PREUVES

On compte actuellement quelque 680 ensembles de logements sans but lucratif destinés à des personnes âgées à travers la province, pour un total de 24 000 unités locatives. Alors que tous offrent un logement abordable, plusieurs dispensent aussi des services à la personne, dont l'étendue et l'intensité varient d'un projet à l'autre. Ces services incluent généralement des repas et des loisirs, mais certains proposent aussi des services d'assistance personnelle, voire des soins infirmiers.

Parmi ces 680 projets, on en compte 197 qui sont assujettis à la certification des résidences privées pour aînés (RPA), ce qui représente 8 000 unités locatives. Sur les 133 000 unités que l'on retrouve dans le grand secteur des RPA, cela peut sembler peu ; il n'en demeure pas moins que les résidences sans but lucratif constituent une option de choix pour les aînés à faible revenu, pour qui l'offre des résidences à but lucratif demeure généralement inaccessible.

Tout en présentant une grande diversité de modèles, le secteur de l'habitation communautaire pour aînés partage une caractéristique commune : tout en favorisant une mixité sociale, il s'adresse d'abord et avant tout à des personnes financièrement vulnérables et propose un milieu de vie basé sur des valeurs d'entraide, de solidarité et de respect de l'autonomie des personnes. Que leurs projets soient assujettis, ou pas, à la certification des RPA, les OSBL d'habitation constituent ainsi une option privilégiée pour répondre aux besoins des aînés 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 aînés. Cela, alors que des centaines de petites résidences hors des grands centres ont été contraintes de fermer leurs portes au cours des dernières années. Que ce soit à Barrabute en Abitibi, à Ville-Marie au Témiscamingue, à Sainte-Monique au Lac-Saint-Jean ou à Saint-André dans le Bas-Saint-Laurent, les aînés de ces municipalités auraient été contraints de s'expatrier, n'eût été la présence d'une RPA OSBL.





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, qui fait certes l'unanimité, s'est notamment traduite par le resserrement des normes d'exploitation des RPA, l'imposition de nouvelles exigences en matière de sécurité incendie (gicleurs) ou encore l'obligation d'installer des mitigeurs pour limiter la température de l'eau chaude. 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 âgés : 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, imposée dans le règlement adopté en 2013, a notamment contraint plusieurs douzaines 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 et s'adressent par définition à des personnes autonomes, auraient vu leurs coûts d'exploitation augmenter de plus de 150 000 \$ annuellement. Cela se serait inévitablement traduit par des augmentations de loyers que leurs locataires auraient été incapables de payer, et donc la fermeture probable de la plupart d'entre eux.

La « dé-certification » de ces 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 âgés, alors que les besoins sont pourtant criants.

À la suite de consultations menées par le ministère de la Santé et des Services sociaux, un nouveau règlement a finalement été adopté et est entré en vigueur en avril 2018. Son application a toutefois posé plusieurs problèmes d'interprétation. Le règlement prévoit désormais quatre catégories de résidences, plutôt que deux, et certains critères d'exploitation peuvent varier selon la catégorie. Or, le processus de catégorisation de chacune des résidences et la détermination du seuil minimal de surveillance applicable ont soulevé de nombreuses difficultés.

Les résidences dites « de catégorie 1 » (qui n'offrent aucun service d'assistance personnelle ni de soins infirmiers) et de moins de 50 unités locatives, qui bénéficiaient jusque-là d'une mesure spéciale leur permettant de mettre en place un mécanisme de surveillance adapté à leurs réalités, ont appris que cet accommodement ne leur était plus autorisé. Parallèlement, des résidences offrant certains services d'assistance personnelle allaient se voir contraintes d'embaucher du personnel supplémentaire. Quant aux OSBL d'habitation dont les projets avaient été « dé-certifiés » au moment de l'adoption de l'ancien règlement en 2013, bien peu ont demandé à ré-intégrer la certification.

Informé des difficultés rencontrées sur le terrain, le gouvernement élu il y a un an a agi rapidement et annoncé une nouvelle révision de la réglementation afin d'assurer la viabilité des petites résidences et des résidences sans but lucratif, tout en maintenant une sécurité optimale.

Les OSBL d'habitation pour âgés 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 âgés 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.

Grâce à un financement offert par le Secrétariat aux aînés dans le cadre du programme Québec ami des aînés, le RQOH mène actuellement un projet avec les locataires des OSBL d'habitation de la Montérégie pour favoriser la prise en charge et le partage des meilleures pratiques en matière de sécurité par les pairs. Les outils développés dans le cadre de ce projet seront ensuite déployés dans l'ensemble de notre réseau, dans toutes les régions.

Le RQOH et ses membres souhaitent que le cadre réglementaire régissant les RPA reconnaisse le caractère distinct des résidences communautaires et propose 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 rendant obligatoire l'installation de gicleurs dans toutes les RPA. Cette mesure, dont personne n'a contesté la pertinence, n'en a pas moins posé d'énormes difficultés par la soixantaine de RPA sans but lucratif dont les immeubles n'étaient pas déjà équipés de gicleurs. Le programme d'aide financière mis en place par le gouvernement et administré par le CISSS Chaudière-Appalaches ne finançait qu'une partie des coûts d'installation, faisant reposer le fardeau du reste du financement des travaux sur les résidents.

Après un premier ajustement en janvier 2018, le gouvernement a annoncé une importante bonification du programme en juillet dernier, particulièrement généreuse pour les résidences OSBL. Le programme révisé permettra à ces dernières de se conformer à la réglementation. Il tient compte tout particulièrement de la réalité des RPA OSBL en leur offrant une aide basée sur le nombre de pièces que comptent leurs logements, plutôt que le nombre d'unités locatives. Le RQOH s'est évidemment réjoui de cette annonce.

Le fait qu'il a fallu plus de trois ans avant qu'on en arrive à mettre en œuvre un règlement dont tout le monde avait pourtant reconnu la pertinence démontre l'importance que les décisions gouvernementales ou administratives tiennent compte de la réalité – et dans notre cas plus particulièrement, de la réalité des organismes sans but lucratif dont les locataires sont des personnes âgées à faible, voire très faible revenu.

Chaque fois qu'une norme est rehaussée ; chaque fois que des travaux doivent être réalisés pour s'y conformer ; chaque fois que du personnel additionnel doit être embauché parce qu'on a jugé que cela s'imposait, il y a inévitablement quelqu'un qui doit payer le coût de ces décisions. Et en l'absence d'une aide financière conséquente, ce sont les locataires qui finiront par payer la note. Personne ne veut qu'on se retrouve dans la situation absurde où des personnes âgées, parce qu'incapables d'absorber les augmentations de loyers entraînées par les coûts d'exploitation croissants imposés aux résidences, soient 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.

Les administrateurs bénévoles des OSBL d'habitation, leurs gestionnaires et leur personnel font des petits miracles, quotidiennement, pour faire en sorte que leurs locataires continuent à bénéficier d'un logement abordable et des services dont ils ont besoin pour pouvoir rester dans leur milieu, en toute sérénité. Leur réalité doit être reconnue par leurs partenaires, qu'il s'agisse du gouvernement, des municipalités ou des établissements avec lesquels ils collaborent.





DES LOGEMENTS ABORDABLES ET SÉCURITAIRES POUR LES PERSONNES ÂÎNÉES



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 dans des centaines de villes et villages du Québec. 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.
- Québec a mis en œuvre une politique ambitieuse qui favorise le vieillir chez soi, dans sa communauté, qui vise à rendre les habitations abordables et sécuritaires pour les personnes aînées. 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.



LES PROBLÈMES

- Parce qu'elle ne tenait pas compte des caractéristiques particulières des OSBL d'habitation pour aînés et des besoins de leurs locataires, la réglementation sur la certification des RPA de 2013 a précarisé la viabilité de bon nombre de ces résidences OSBL et obligé plusieurs d'entre elles à se « dé-certifier ». Elle a également freiné le développement de nouveaux projets. L'application du nouveau règlement adopté en 2018 n'a pas complètement résolu le problème.
- Les efforts louables visant à améliorer la sécurité des milieux de vie collectifs où habitent des personnes aînées 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 surtout 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 sans but lucratif ; 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.
- 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 | 1-866-846-0163 (Sans frais)

📖 rqoh.com
📘 [/ReseauQuebecoisOsblHabitation](https://www.facebook.com/ReseauQuebecoisOsblHabitation)
🐦 twitter.com/RQOH_

🏠 55 000
logements

👥 1 200
organismes

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.

🌐 8
fédérations

🗣 1
voix