



# Révision du règlement sur la certification des résidences privées pour aînés

Le ministère de la Santé et des Services sociaux a déposé en octobre 2015 un projet de règlement sur la certification des résidences privées pour aînés, qui fait actuellement l'objet d'une période de consultation. Une fois ce règlement adopté, les résidences visées disposeront d'une période de transition d'un an pour s'y conformer. À la suite du dépôt du projet, le Réseau québécois des OSBL d'habitation s'est « globalement réjoui » des modifications proposées, tout en exprimant certaines préoccupations.

Avec ce projet de règlement, les résidences privées pour aînés (RPA) seront désormais classifiées en quatre catégories, plutôt que deux comme c'est le cas actuellement. Comme auparavant, ce sont les types de services offerts qui distingueront celles s'adressant à des personnes âgées autonomes ou semi-autonomes.

Les services auxquels le nouveau règlement s'intéresse sont les mêmes qu'auparavant : repas, sécurité, loisirs, aide domestique, services d'assistance personnelle, soins infirmiers. L'obligation de se certifier continuera de s'imposer à tout projet d'habitation collective destiné à être occupé par des personnes âgées de 65 ans ou plus, où sont offerts au moins deux de ces services.

Notons toutefois une distinction importante : désormais, un service qui n'est offert que partiellement (comme par exemple des repas cinq jours par semaine

et non quotidiennement) sera quand même pris en considération. Il en sera de même pour les services de loisirs, même si ceux-ci sont organisés par un comité de résidents. Le gouvernement souhaite ainsi éviter que des résidences où deux de ces services sont offerts puissent se soustraire à la certification.



Voici donc comment seront définies les quatre nouvelles catégories de RPA :

- Catégorie 1 : RPA avec services de base (deux services ou plus parmi les services suivants : repas, sécurité, loisirs, aide domestique)
- Catégorie 2 : RPA avec services de base et distribution de médicaments
- Catégorie 3 : RPA avec services d'assistance personnelle
- Catégorie 4 : RPA avec soins infirmiers

## Surveillance 24 h sur 24

Les RPA de catégorie 1 qui comportent moins de 50 unités locatives ne seront plus tenues d'assurer la présence en tout temps d'un membre du personnel possédant une formation de préposé. Elles pourront faire appel à un résident, un locataire surveillant ou un bénévole ayant reçu les formations de secourisme général et de réanimation cardiorespiratoire et pouvant être joint sans délai. Il ne sera pas nécessaire que cette personne soit présente dans la résidence, pourvu qu'elle puisse

intervenir immédiatement. Le système mis en place devra par ailleurs être approuvé par le CA de l'organisme, qui devra également s'assurer que la personne désignée possède les aptitudes nécessaires.

La nouvelle réglementation reconnaît donc la validité des mesures de surveillance communautaires que les OSBL-H ont su développer depuis de nombreuses années, bien avant qu'il n'ait jamais été question d'une quelconque certification. Elle reconnaît que les ensembles d'habitation pour aînés autonomes ne sont pas et ne devraient pas être assimilés à des institutions de santé. En choisissant d'habiter dans un OSBL d'habitation de ce type, les locataires aînés n'ont aucunement renoncé à leur autonomie et ils ont encore moins voulu se retrouver dans un environnement de type CHSLD. Non seulement l'ancienne réglementation les traitait-elle ainsi, mais elle remettait en cause leur droit à un logement abordable en les forçant à assumer les coûts faramineux de leur propre surveillance, même si celle-ci s'avérait superflue !



## Les projets d'habitation

Nombre d'unités par immeuble	Projets	Unités totales
1 à 49	495	10 315
50 à 99	93	6 544
100 à 199	32	4 165
200 et +	5	1 237
	625	22 261

Actuellement, quelque 495 projets d'habitation en formule OSBL comptent moins de 50 unités (toutes catégories confondues), ce qui correspond à 80 % de l'ensemble des projets OSBL-H pour aînés. C'est une majorité d'OSBL-H pour aînés – et une majorité de leurs locataires – qui bénéficieront des changements apportés aux exigences de surveillance dans les RPA de catégorie 1 et de moins de 50 unités.

Cela dit, et en dépit des représentations faites par le RQOH auprès du ministère de la Santé et des Services sociaux, le gouvernement n'a pas souhaité étendre cette formule (surveillance communautaire) aux RPA de catégorie 1 de plus de 49 unités. Celles-ci devront encore s'assurer de la présence en tout temps d'au moins un membre du personnel (deux pour celles de 200 unités ou plus). La formation requise sera néanmoins allégée, puisqu'il n'est plus question d'une formation de préposé, mais uniquement celles de secourisme général et de réanimation cardiorespiratoire.

Par ailleurs, le gouvernement a profité de la révision du règlement pour rehausser les exigences imposées aux RPA de catégorie 4 (celles avec soins infirmiers), de 50 unités ou plus. Ces résidences devront en effet assurer la présence constante d'un membre du personnel de plus que ce qu'impose la réglementation actuellement en vigueur. Pour les OSBL-H dans cette situation, cela représentera une augmentation des frais d'exploitation considérable, qui pourrait les forcer à modifier leur offre de services et à en retrancher les soins infirmiers, au détriment des résidents qui y logent. Chose certaine, il leur sera impossible de faire assumer le fardeau de ces nouvelles exigences par leurs locataires, dont 80 % ont des revenus inférieurs à 20 000 \$ par année. Le RQOH demande que des mesures compensatoires soient mises en place pour soutenir les organismes dont la viabilité sera compromise par le rehaussement des normes de surveillance.

## Des responsabilités mieux définies

La nouvelle réglementation précise les responsabilités des exploitants des résidences privées pour aînés dans les cas où les besoins des résidents évoluent et où ceux-ci se retrouvent en perte d'autonomie. Dans les situations de ce genre, la RPA aura pour unique obligation de signaler ce changement auprès du centre intégré de santé et de services sociaux de son territoire (avec le consentement du résident ou de son représentant).



Dans le même esprit, alors que le règlement actuellement en vigueur oblige l'exploitant d'une RPA à « maintenir sur place, en tout temps, le personnel suffisant pour répondre adéquatement aux besoins des résidents » (laissant entendre que la résidence pourrait être appelée à devoir élargir sans cesse son offre de services pour répondre à de nouveaux besoins), la nouvelle réglementation limitera cette obligation à l'offre de services convenue et aux engagements pris dans le bail conclu avec le locataire.

En outre, les dossiers des locataires des RPA de catégorie 1 n'auront plus à inclure leurs informations médicales personnelles. On reconnaît donc que ces résidences sont d'abord et avant tout des ensembles d'habitation et que la relation première qu'elles ont avec les résidents en est une *de locateur à locataire*.

Un certain nombre d'autres mesures devraient contribuer à faciliter la vie des gestionnaires des OSBL d'habitation, y compris des bénévoles qui y donnent un fier coup de main (vérification des antécédents judiciaires facilitée, possibilité de solliciter des dons des résidents à des fins déterminées par le conseil d'administration de l'organisme, etc.)

## Des préoccupations qui demeurent

Le projet de règlement, qui découle pour l'essentiel des demandes exprimées par le RQOH, s'adresse à tous les types de résidences, qu'elles soient à but lucratif ou pas. Il fait ainsi l'impasse sur une proposition centrale du RQOH, celle de **l'introduction d'une certification adaptée aux OSBL-H et à leurs locataires**,



sous une appellation distincte qui leur aurait permis d'identifier et de mettre en valeur leur offre de logement et de services. **En refusant de créer une certification spécifique aux résidences de type communautaire et en continuant à les assimiler aux résidences privées à but lucratif, le projet annoncé continue de nier la spécificité des OSBL-H;** l'on renonce ainsi à tirer profit des caractéristiques de ce réseau qui valorise l'autonomie des locataires et l'ouverture sur la communauté – un modèle ayant prouvé sa pertinence et son efficacité depuis 40 ans.

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 d'une collaboration étroite et constante avec les intervenants et ressources disponibles (comme celles offertes par les services de sécurité incendie), les membres, administrateurs et gestionnaires des OSBL d'habitation ont su développer des pratiques efficaces et respectueuses des besoins des locataires âgés.

Ces mécanismes fonctionnent bien et sont pleinement efficaces, y compris dans les OSBL-H pour âgés de 50 unités locatives ou plus qui tomberont désormais dans la catégorie 1. Comme c'est le cas des OSBL-H de catégorie 4 à qui l'on imposera des exigences supplémentaires coûteuses, un soutien financier devra être accordé à ces organismes si l'on veut qu'ils puissent se conformer aux nouvelles règles; les organismes sans but lucratif n'ont aucune marge de manœuvre et l'on ne peut même pas imaginer qu'ils refilent la note à leurs locataires, qui sont pour l'essentiel des âgés à faible, voire très faible revenu.

## **D'autres préoccupations méritent d'être mentionnées, notamment :**

- Les restrictions apportées à l'utilisation de certaines appellations pourraient rendre difficile la mise en marché de résidences destinées à des âgés n'offrant aucun service non résidentiel ou n'en offrant qu'un seul.
- Tel que formulé, le projet de règlement permettrait à un futur résident de choisir les services qu'il désire recevoir, laissant entendre que la résidence ne pourrait plus inclure dans son offre des services obligatoires. Une telle interprétation remettrait en cause la viabilité des OSBL d'habitation.
- L'obligation fastidieuse et inutile imposée au futur locataire de passer en revue et d'identifier deux fois la liste des services dont il se prévaudra : une première fois lorsqu'il prend connaissance de l'offre de services de la résidence, une deuxième fois lorsqu'il complète l'annexe 6 du bail de location. L'utilisation de l'annexe 6 du bail serait amplement suffisante.
- La décision de ne pas distinguer les OSBL-H pour âgés des résidences privées à but lucratif fait craindre l'instrumentalisation de la notion de bénévole par certains promoteurs tentés, pour des fins lucratives, d'abuser de la bonne volonté de certains locataires pour en faire des « bénévoles ».

**Pourtant les locataires de catégorie 1 et 2 sont censés être plus autonomes que ceux de la catégorie 3. Les immeubles de catégorie 1 et 2 devraient bénéficier du même traitement à cet égard que ceux de catégorie 3.**



# Révision du règlement sur la certification des résidences privées pour aînés

## L'enjeu :



- L'offre de résidences 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 qu'exigent la mise sur pied et le bon fonctionnement d'un tel organisme témoigne de la préoccupation de ces communautés à l'égard de leurs aînés. 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 élargir l'offre d'un modèle qui répond à des besoins certains.
- L'approche pragmatique du ministère de la Santé et des Services sociaux ouvre la porte à l'élaboration de nouvelles normes de certification mieux adaptées aux diverses réalités et à la dynamique du milieu communautaire, qui permettront le maintien et l'élargissement d'une offre de logement accompagnée de services répondant aux besoins des aînés de toutes conditions.

## Le problème :



- À la suite de l'imposition des nouvelles normes de certification entrées en vigueur en 2013, le Réseau québécois des OSBL d'habitation a multiplié les représentations auprès des autorités politiques et des intervenants intéressés. Les discussions qui ont été entreprises sous l'égide du ministère de la Santé et des Services sociaux ont convaincu le ministre Barrette que des ajustements devaient être apportés pour mieux tenir compte de la réalité des diverses formules d'habitation offertes aux aînés. La principale proposition faisant consensus parmi les intervenants impliqués dans le dossier et n'ayant malheureusement pas été retenue concerne la distinction entre les résidences privées à profit et les OSBL. Les assouplissements annoncés, qui découlent pour l'essentiel des demandes exprimées par le RQOH, s'adressent ainsi à tous les types de résidences, qu'elles soient à but lucratif ou pas. En refusant de créer une certification spécifique aux résidences de type communautaire et en continuant à les assimiler aux résidences privées à but lucratif, le projet annoncé continue de nier la spécificité des OSBL-H.

## Ce que nous proposons :



- La mise en place de mesures compensatoires pour soutenir les organismes dont la viabilité sera compromise par le rehaussement des normes de surveillance.

**L'introduction d'une certification adaptée aux OSBL-H et à leurs locataires, sous une appellation distincte qui leur permettrait d'identifier et de mettre en valeur leur offre de logement et de services.**



1431, rue Fullum, bureau 102, Montréal (Québec) H2K 0B5  
Téléphone : (514) 846-0163 • Télécopieur : (514) 846-3402  
Courriel : info@rqoh.com

[www.rqoh.com](http://www.rqoh.com)