



Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À

LA COMMISSION DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX

DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PARTICULIÈRES ET AUDITIONS PUBLIQUES SUR

LE PROJET DE LOI 16 MODIFIANT LE PROCESSUS DE CERTIFICATION

DES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

Août 2011

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DE LA FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL (FOHM) .	3
BILAN DU PREMIER EXERCICE DE CERTIFICATION DE 2006	5
ET QUE VEULENT LES AÎNÉS EN MATIÈRE D'HABITATION?	9
À QUOI SERVENT LES OSBL D'HABITATION POUR LES PERSONNES ÂGÉES?	11
RÔLE D'UN OSBL D'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE.....	13
LE PROJET DE LOI 16 COMMENTÉ.....	17
CONCLUSION	28
RECOMMANDATIONS	29

PRÉSENTATION DE LA FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL (FOHM)

Fondée en 1987, la Fédération compte 209 groupes membres, totalisant plus de 10 059 unités, soit 68,74 % des unités d'habitation des OSBL de Montréal. La Fédération est donc un acteur majeur dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire à Montréal. Les OSBL d'habitation dédiés aux personnes âgées représentent 31 % des membres de la Fédération. Nous retrouvons au sein de notre organisation environ **3 400 unités représentant plus 4 420 personnes âgées.**

Les objectifs de la Fédération sont :

1. Regrouper les organismes sans but lucratif d'habitation poursuivant des fins reliées à fournir du logement social et communautaire.
2. Contribuer à la création, au développement et à la consolidation d'organisme à but non lucratif d'habitation.
3. Faciliter la prise en charge collective des locataires.
4. Favoriser la mobilisation du milieu aux questions du logement social et aux pratiques des organismes à but non lucratif.
5. Agir comme porte-parole de ses membres en ce qui a trait à l'habitation sociale auprès de tout organisme, des gouvernements provincial et fédéral et de leurs instances, des administrations publiques locales, et plus généralement, du public.
6. Développer des services pour faciliter la gestion de ces organismes.
7. Fournir du logement subventionné aux personnes défavorisées de l'île de Montréal.
8. Promouvoir l'avancement de l'éducation et de la connaissance dans le domaine de la gestion et du développement des OBNL d'Habitation.
9. Susciter, favoriser et soutenir la recherche et proposer des voies d'études dans le domaine des pratiques des organismes d'habitation sans but lucratif.
10. La corporation ne constitue pas un établissement au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c.S-5).

Les personnes âgées : Des personnes impliquées à la FOHM

Lors de la première certification des résidences pour personnes âgées en décembre 2006, nous n'avions pas véritablement eu l'occasion de nous exprimer sur la modification de la *Loi sur la santé et les services sociaux*, laquelle donnait une définition de résidence pour personnes âgées.

Cependant, lors du dépôt des règlements entourant cette dernière, nous avons organisé une vaste consultation avec les groupes en y incluant les locataires, afin de développer une position regroupant autant les intérêts des personnes que des groupes. Nous avons été en mesure de constater que les locataires n'apprécient guère le rapprochement de la santé avec leur OSBL d'habitation. Ce point de vue sera développé ultérieurement dans le document.

En avril 2010, nous tenions un premier **Forum des aînés** pour les locataires des immeubles dédiés aux personnes âgées. Le thème de ce colloque était « *la place que je peux et celle qu'on me laisse prendre dans la collectivité en tant que personne âgée* ».

Notre mémoire s'appuie sur les réserves que nous avons émises lors du règlement concernant la certification, en y incluant un bref bilan de cette expérience de même que sur les réactions des locataires vis-à-vis de l'ensemble de ce projet.

BILAN DU PREMIER EXERCICE DE CERTIFICATION DE 2006

D'entrée de jeu, nous nous questionnions sur la définition introduite dans la *Loi sur la santé et les services sociaux*. L'article 346.0.1 définissait la résidence pour personnes âgées comme suit :

« 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 relié 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. »

En effet, nous nous opposons à une telle définition soulevant le large spectre couvert par cette dernière.

*«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, d'une part, de la gestion des conflits entre locataires, de l'animation, de la vie communautaire **et le maintien à domicile, d'autre part, qui se définit par des services plus individuels et par 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.**»¹*

Nous avons, après consultation auprès d'un certain nombre de locataires et après consultation auprès des groupes, demandé à ce que le caractère locatif de leur immeuble demeure. La protection de cet espace commandait alors que les OSBL d'habitation soient soustraits à certains articles, présentés ci-bas :

Nous demandons que l'Article 26, qui porte sur les exemptions, soit élargi pour comprendre entre autres les articles 6, 11 et 13 :

Article 6 :

Cet article remet en cause notre situation de locateur. Nous ne pouvons, en tant que propriétaires locataires, avoir la responsabilité de colliger des données portant sur la santé de nos locataires. Cela modifie grandement le rapport au locataire et le droit à la vie privée. Les locataires, eux et elles-mêmes exigeaient ce retrait.

Article 11

Qui fait référence à l'utilisation de la contention et de l'isolement.

¹ Extrait de notre position développée dans le cadre du projet de règlement certification 2006.

Article 13

Nous faisons une distinction au niveau de la présence physique 24 h / 7 jours et ne recommandons cette exigence que pour les groupes offrant des services d'assistance personnelle (aide aux bains, prise de médicaments, etc.)

Fort heureusement pour le milieu, le règlement a tenu compte de cette spécificité.

Bilan de l'expérience de cette certification

Ne nous étant pas systématiquement opposés à la certification, nous sommes en mesure de mieux analyser les impacts que cette dernière a eu sur les OSBL. Une telle démarche, a été un processus beaucoup trop lourd pour nos organisations, considérant que leur but premier est avant tout d'offrir du logement à des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie.

Cette démarche a également modifié le regard que nous portions sur les locataires. Avant la certification l'ensemble de nos organisations déposait au service des incendies la liste des locataires dont la mobilité était réduite, de même que leur numéro d'appartement.

Le plan de sécurité incendie lié à la certification a quant à lui exigé que les organisations évaluent leurs locataires en fonction d'une cote : verte, jaune ou rouge. Or, déjà par cette mesure nous modifions le regard locataire/locateur. D'ailleurs pour certaines personnes, cette méthode leur fit perdre leur appartement. En effet, les pompiers nous ont moult fois demandé de déménager des locataires. Or, vous n'êtes pas sans savoir que nos organismes ont un bail avec leur locataire et que ce dernier est régi par la Régie du logement. Nous ne pouvions pas transférer comme nous le voulions ces personnes et **c'est d'ailleurs une des raisons pour laquelle certains organismes n'ont pas encore reçu leur certification**. De plus, il semble que les exigences du Plan de sécurité incendie ne soient pas uniformes et l'on a effectivement constaté qu'il s'appliquait de façon différente d'un arrondissement à l'autre.

Plusieurs questions ont été soulevées par les groupes :

- Qui sommes-nous pour évaluer nos locataires ?
- Les locataires de nos OSBL sont-ils réellement des locataires avec des droits réels ?
- Etc.

Également, le jumelage avec d'autres locataires, tel qu'exigé par le service d'incendie en cas de code jaune, nous a questionné et nous questionne toujours : comment pouvons-nous imposer à une autre personne âgée de se rendre responsable de sa voisine, et ce, sans dédommagement? Certaines personnes âgées ont aussi trouvé que cela représentait une responsabilité bien lourde à porter.

De plus, la demande de transférer au premier plancher les personnes à mobilité réduite est non applicable dans le contexte d'un OSBL d'habitation. Les personnes aménagent dans les organismes bien souvent lorsqu'ils sont autonomes. Or, nous ne sommes pas sans savoir que la perte de mobilité n'est pas prévisible et que s'il fallait mettre au premier plancher toutes les personnes à mobilité réduite, il nous faudrait prévoir des constructions en longueur plutôt qu'en hauteur.

Pour une très grande majorité des groupes que nous représentons, il n'y a aucune assistance personnelle qui est dispensée par eux. Les locataires en plus grande perte d'autonomie relèvent de la politique de maintien à domicile et ont alors droit aux services dispensés par les employé-es du CSSS. Ils sont dans un logement et ont, de ce fait, les mêmes droits et responsabilités que tout citoyen-ne. La différence réside dans le fait que *le propriétaire-locateur est un OSBL reposant sur des bases démocratiques et non sur la notion de profit.*

Lors des consultations que nous avons faites, il devenait urgent et important pour les personnes âgées que le projet de certification maintienne l'espace logement soit l'espace d'intimité. Leurs recommandations se voulaient davantage de renforcer notre rôle de propriétaire.

Nous avons gagné certains assouplissements, fort heureusement, mais il n'en demeure pas moins que nous avons dû faire la démarche qui a alourdi de beaucoup notre rôle de locateur.

Le respect de la personne âgée ne passe pas par la certification

Il faut bien comprendre que la fermeture de places d'hébergement en CHSLD et le manque de place en ressources intermédiaires est davantage problématique dans notre cas. La certification n'a en ce sens rien réglé vis-à-vis des services aux personnes âgées. Nous nous retrouvons toujours avec les mêmes problèmes. Il n'est pas rare de voir, parmi nos locataires qui devraient avoir des services, voir être relogées dans une ressource plus adaptée, mais qui malheureusement n'obtiennent aucune réponse sans que nous soyons obligés d'exercer des pressions telles que la menace d'expulsion.

Disons-le, il y a négligence par absence de réponse et cela ne relève aucunement de nos organisations. La certification n'a apporté aucune réponse et les personnes âgées vulnérables le demeurent toujours, puisque sans réponse à leur besoin de services.

Nous pouvons vous citer, par exemple : une personne avec des problèmes cognitifs pour laquelle on nous demande de retirer les fusibles du poêle, ou encore d'exercer une vigilance en attendant qu'on lui trouve une place. L'attente peut être d'un mois, voire de 4 mois. Or, il s'agit d'un appartement. Nous ne pouvons pallier aux manques de service ni exercer une vigilance de 24 heures sur 24, car cela n'est pas notre rôle, et il en est de même pour l'hygiène.

Notre expérience a très bien démontré que la certification n'a rien apporté en ce qui concerne les OSBL d'habitation et la protection des locataires. Au niveau des recours, la majorité des

locataires sont accueillis par le service des plaintes des Agences de la Santé et des services sociaux, de même que le Protecteur du citoyen. Cet accès est principalement dû au fait que les organismes pour personnes âgées, dans une grande majorité, reçoivent une subvention pour le soutien communautaire. Nous avons là un système de contrôle qui se compare au contrôle qu'ont les établissements sur le contrôle de la qualité concernant les ressources intermédiaires, qui elles, sont soustraites à la certification.

ET QUE VEULENT LES AÎNÉS EN MATIÈRE D'HABITATION?

Consultons d'abord ce qu'ont dit les aînés au niveau du Comité sur l'habitation en lien avec la démarche de Ville amie des aînés (VADA). Il faut savoir que le projet Ville amie des aînés a pris un grand essor au Québec en 2008 alors que la ministre responsable des aînés en a fait une priorité et a financé un projet d'expérimentation sur cinq ans. La perspective préconisée est de type ascendant (*bottom-up*), laquelle fait la promotion de la participation des personnes âgées à toutes les étapes du projet. Pour notre part, nous nous intéresserons davantage à la sphère « habitation ». Plusieurs personnes âgées ont participé à l'élaboration de formules d'habitations. Ces travaux ont été colligés par Mme Suzanne Garon, PHD, chercheuse principale et par Mme Catherine Bigonnesse, étudiante à la maîtrise en service social et assistance de recherche.²

Une des premières préoccupations des personnes vis-à-vis du logement a d'abord été le prix :

*« Est-ce que je peux me le payer et pour combien de temps? »
« On aimerait bien avoir des résidences où l'on peut se loger à prix abordable »*

Cependant, ils ou elles ont également souligné :

*« Je veux vivre avec des gens plus jeunes, avec des gens mariés et ainsi de suite. Je veux vivre dans une société. Et une société, ce n'est pas juste le troisième âge. »
« ...il y a une question que je trouve importante, parce qu'on est âgés, on dirait qu'ils veulent nous mettre dans tellement petit(...) Mais pourquoi?.. On veut respirer comme tout le monde. »*

Il ressort de ce projet pilote que les personnes âgées désirent demeurer le plus longtemps possible dans des habitations normatives et intégrées dans la communauté. Nous avons été à même de constater cette volonté lorsque nous avons rencontré les locataires des OSBL de Montréal. Les OSBL d'habitation qui n'offrent pas d'assistance personnelle répondent à cette volonté d'habitations normatives et intégrées. Il ne faut pas perdre de vue que cela représente une très grande majorité de personnes âgées, **il serait dommage que la certification fasse en sorte qu'environ 85 % de la population âgée autonome ou en légère perte d'autonomie ne se retrouvent pas dans nos habitations, parce que planifiées pour les personnes âgées vulnérables.**

Est-ce à dire que passé 65 ans voire à 70-75-80 ans ou plus, nous sommes automatiquement tous et toutes des personnes vulnérables?

Plusieurs de nos locataires ont été offusqués de constater l'image que l'on se faisait d'eux et d'elles lors de la première certification. Il est quelque peu contradictoire que le gouvernement

² Projet VADA recherche sur le vieillissement du Centre de service de santé et sociaux – université en gériatrie de Sherbrooke.

mette de l'avant le programme Villes amies des aînées (VADA) et que par ailleurs il considère toutes les personnes âgées de plus de 65 ans habitant dans un OSBL d'habitation comme étant vulnérables!

Nous avons également vu nos appréhensions se confirmer lors de la présentation d'un projet de recherche sur les notions de chez-soi pour les personnes âgées, une recherche menée par Mme Nancy Guberman³.

Cette recherche démontre les facteurs de poussée qui incitent les personnes âgées à déménager :

- ✓ Désir/besoin de quitter son lieu de résidence antérieur
- ✓ **Maintenir son indépendance**
- ✓ Besoin de socialisation

À la question : Qu'est-ce qui vous a amené à vivre ici (en OSBL d'habitation)?

- ✓ Accessibilité physique (maintenir son indépendance)
- ✓ Accessibilité financière (maintenir son indépendance)
- ✓ C'est une place gouvernementale (logement subventionné) et vous savez l'aspect financier était important :
 - Projet vert
 - **Pas une résidence, mais des appartements (question identité) :**
« Je n'ai pas vu cela comme un déménagement dans une résidence pour personnes âgées disait des personnes âgées. »⁴
- ✓ Il s'agit d'un projet de vie

Toujours selon cette recherche, l'expérience de la vie en immeuble pour personnes âgées réside d'abord et avant tout en une expérience **de négociation de la vieillesse, une question identitaire.**

- ✓ Il faut s'assurer que ce n'est pas un ghetto pour personnes âgées,
- ✓ Mets l'accent sur les connexions externes de la résidence comme un moyen de se distancier soi-même de la communauté.

³ Chercheure à l'Université du Québec, pour le Centre de recherche et d'expertise en gérontologie sociale (CREGES), CSSS Cavendish de Montréal.

⁴ Commentaire d'une participante.

À QUOI SERVENT LES OSBL D'HABITATION POUR LES PERSONNES ÂGÉES?

La SHQ a mis de l'avant des projets spécifiques dédiés aux personnes âgées et a défini **ce que la perte d'autonomie signifiait, au niveau du logement** :

« L'incapacité ou la difficulté à accomplir certaines activités de la vie quotidienne, dont l'entretien ménager, la préparation des repas, la lessive ainsi que la difficulté à vivre dans un logement ou un bâtiment non adapté. » (Par exemple : l'ascenseur).

« Cela inclus également les difficultés rencontrées par la personne âgée qui peuvent être de nature physique (maladie, incapacité physique) ou psychosociale (incapacité de vivre seule ou de poursuivre certaines activités à la suite du décès du conjoint, impossibilité d'obtenir des services de soutien ou de surveillance requis, isolement de la personne, insécurité, etc.) »

La SHQ a tenu à préciser que le second volet du Programme AccèsLogis, «dédié aux personnes âgées, n'était pas là pour répondre aux personnes âgées qui sont grandement dépendantes dans plusieurs activités de base de la vie quotidienne (se laver, s'habiller, se nourrir soi-même) ou dont l'autonomie requiert l'institutionnalisation.

« Il est cependant possible que le choix des occupants inclue des personnes dont le degré d'autonomie aura déjà fait l'objet d'une évaluation par le centre local de services communautaires (CLSC). Il pourra aussi inclure des personnes qui bénéficient du service de maintien à domicile du CLSC. On peut, dès lors, comprendre que les services de maintien relèvent de la santé et sont dispensés via le programme de maintien à domicile du CLSC.

Il s'agit de logements complets, c'est-à-dire comprenant une chambre à coucher et salon ainsi que cuisine et salle de bain complète. Le bâtiment devra permettre l'accès universel aux logements et aux espaces communs.»⁵

Par ailleurs, la SHQ émet une mise en garde concernant les services offerts. **Elle spécifie que «les services devront être dosés afin de préserver les caractéristiques d'une vie adulte indépendante, soit la possibilité d'exercer un libre choix, de maintenir son autonomie personnelle, son intimité et sa dignité. On doit éviter d'accroître indûment la dépendance des résidents et de contribuer à accélérer le processus de perte d'autonomie. »**

La santé, avec sa politique de maintien à domicile et le recadrage de la mission CHSLD, ne peut que solliciter la collaboration de la SHQ. C'est alors que nous voyons apparaître un volet expérimental soit les PAPA AccèsLogis dits « novateurs ». Il s'agit là d'un projet de partenariat entre le système public de santé et les partenaires, qui peuvent être soit communautaires, un OSBL ou alors un Office municipal d'habitation (OMH). La documentation de la SHQ spécifie pour ces projets que le soutien du réseau de la santé est ajusté à mesure que la perte

⁵ Extrait du programme de la SHQ.

d'autonomie progresse, si elle progresse. **Il est clair que l'habitation doit garder le cap sur le logement et ne pas se transformer graduellement en ressources de soins ou encore en ressources intermédiaires.** Certes, la personne a le droit au maintien dans les lieux, mais pourvu que le soutien soit dispensé par le réseau de la santé tout comme elle y aurait droit dans toute autre forme d'habitation.

Attention, il faut bien comprendre également que le maintien dans les lieux (OSBL d'habitation) ne signifie pas que nous serons en mesure de maintenir dans leur logement tous les locataires. Il est clair qu'en ce qui concerne les problèmes cognitifs, les OSBL d'habitation sans assistance personnelle se doivent de tracer leurs limites : tant pour le respect de l'intégrité de la personne que pour le respect de l'intégrité de l'ensemble des locataires.

RÔLE D'UN OSBL D'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

Les OSBL d'habitation : un rôle bicéphale

Étant d'abord et avant tout des organismes communautaires, les OSBL d'habitation se retrouvent avec un rôle bicéphal :

Des obligations qui incombent à l'organisme comme gestionnaire d'un immeuble : entretien, propreté, réparations, maintien de l'ordre et du calme, respect des autres et des règlements.

&

Des impératifs sociaux et politiques découlant des buts que poursuit l'organisme : accès pour tous à un logement de qualité, convivialité, solidarité, sociabilité, etc.

En ce qui a trait au rôle de gestionnaire, nous nous devons de garantir aux locataires leur espace d'intimité, de refuge, et de maintenir avec eux un lien de locateur respectant en tout point le bail tel que prescrit par la Régie du loyer.

Or, selon **Foucault** (philosophe français), l'intimité se définit comme suit :

« L'intimité se défait lorsqu'autrui la dérobe. L'intimité est associée au contrôle du regard. Ce n'est pas la présence du regard de l'autre qui la détruit, c'est l'absence de possibilité de contrôler ce regard. »

Il s'agit là d'un phénomène qui est largement décrié par les personnes âgées, les recherches citées précédemment le soulignent très bien. **Au nom de la bienveillance de la protection, les personnes âgées ont l'impression qu'elles constituent un bloc monolithique où on ne voit que les incapacités et les vulnérabilités. Elles se disent bien souvent dépossédées du contrôle du regard que porte la société sur eux.** Force est d'admettre que le projet de certification ne vient que renforcer cet affirmation.

Définition d'OSBL d'habitation:

«Ce sont des lieux de résidence permanents, de propriété collective, offrant des logements à prix économiques et librement choisis. Contrairement à l'hébergement, l'attribution d'un logement n'est pas subordonnée à un traitement »⁶.

⁶ Ducharme et Vaillancourt, 2002 : 6).

Dit en d'autres mots, il s'agit de préserver les caractéristiques d'une vie adulte indépendante et d'assurer une vie sociale, un dynamisme et un sentiment de sécurité accru chez les résidents⁷.

Une grande majorité des OSBL d'habitation ont été conçus pour les personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie. Nous retrouvons dans ces organismes du soutien communautaire, des repas communautaires (entre 3 et 5 repas semaine) rejoignant un objectif de contrer l'isolement, il ne s'agit toutefois pas de services alimentaires. On retrouve aussi un système de sécurité qui repose bien souvent sur un résident surveillant ou un répondant.

Les règles qui régissent ces OSBL sont celles des organismes communautaires soit : un conseil d'administration, un membership dont souvent les locataires font partie et des règlements d'immeubles.

L'adoption d'un cadre sur le soutien communautaire, en 2007, a permis de baliser toute l'intervention en matière de soutien communautaire. Ce cadre, entériné et signé par la Société d'habitation du Québec et le Ministère de la Santé et des Services sociaux, permet de véritablement distinguer parfaitement la notion de logement versus les services et la notion d'hébergement qui relève davantage de l'assistance personnelle et des services individuels. Comment s'expliquer que le soutien communautaire qui s'appuie sur une pratique citoyenne soit vu comme un service qui entraînera la certification?

Le soutien communautaire est une pratique dont les fondements s'appuient sur des principes et des valeurs, lesquels encadrent et donnent sens aux activités.

Les objectifs généraux du soutien communautaire en logement social et communautaire sont :

- ✓ L'appropriation par le-la locataire de son habitat et de son habiter; ce qui signifie : L'action au cours de laquelle on prend possession, on se rend propriétaire de quelque chose, notamment, par l'occupation.
- ✓ L'appropriation par les locataires des espaces et enjeux démocratiques dans l'exercice de la citoyenneté.

Le soutien communautaire en logement social couvre donc deux champs :

- **La stabilité résidentielle** qui répond davantage à des demandes individuelles : l'intervenant est donc davantage appelé à jouer un rôle de référence, à agir comme un canal de transmission, à travailler au niveau du budget, à l'accompagnement d'une personne pour l'exercice de ses droits (par exemple : l'accessibilité aux services, l'exercice d'un recours, etc.).
- **Responsabilisation des locataires** qui couvre tout l'aspect du vivre ensemble, de la vie associative et de l'inclusion dans la vie de la communauté. L'intervenant est donc appelé

⁷ Dagenais, 2004 : 99

à jouer un rôle d'animateur, de facilitateur. Il voit à favoriser le transfert des situations individuelles en situations collectives : atelier budget, programme pied de prévention pour personnes âgées, transmettre des informations, rôle de médiation, favoriser l'accueil des nouveaux locataires, favoriser le développement de conditions sécuritaires en les impliquant, dynamiser la vie associative, etc.

Plusieurs des situations problématiques et conflictuelles que nous rencontrons dans les OSBL dédiés aux personnes âgées ont trait aux relations entre les locataires : intimidation, insulte ou mépris, bousculade, intrusion dans la vie privée et même harcèlement. La mixité sociale et la diminution des capacités cognitives en sont les premiers vecteurs.

Une distinction pour les OSBL qui offrent des services d'assistance personnelle

Nous retrouvons également quelques groupes qui offrent des services d'assistance personnelle. Il s'agit de maisons de chambres et non d'appartements, ce qui les distingue des logements. Ils offrent alors un service alimentaire et des soins tels que l'aide aux bains et souvent la distribution de médicaments. Certaines résidences bonifient aussi l'offre de service du réseau en y ajoutant, par exemple, un bain.

Pour ces derniers, la certification est perçue comme étant nécessaire. Cependant, leur expérience de la certification a soulevé plusieurs problèmes au niveau des ressources financières et des exigences que cette dernière impose au groupe. Il nous faut impérativement prendre en compte qu'il ne s'agit pas de ressources intermédiaires dont le budget est assuré par un per diem, mais bien de ressources communautaires, sans but lucratif, dédiées à des personnes à faible revenu.

Or, ces milieux ont d'abord été créés pour répondre à des personnes démunies économiquement et la plupart des unités étant subventionnées, toute hausse de tarifs découlant des obligations liées à la certification rend davantage précaire la situation des personnes.

Un autre irritant qui a fragilisé autant les personnes que les organisations : Le crédit d'impôt

Il faut dire qu'il n'y pas eu que la certification qui a fragilisé le milieu de l'habitation communautaire et sociale pour personnes âgées. La modification du crédit d'impôt pour personnes âgées a également rendu la situation encore plus difficile, autant pour les personnes âgées que pour les organisations.

En effet, pour obtenir le crédit d'impôt permettant l'accès à une résidence avec services, à moindre coût, les groupes se devaient d'avoir une infirmière 49 heures aux 2 semaines, fournir 7 repas par semaine, etc. Cela a contribué dans certains cas à diminuer certains

services afin de maintenir un loyer équilibré ou encore cela a donné lieu à des augmentations allant parfois jusqu'à 150 \$ par mois.

LE PROJET DE LOI 16 COMMENTÉ

- D'entrée de jeu, nous déplorons qu'il n'y ait aucune garantie concernant le respect intégral de ce que signifie un logement. Nous aurions souhaité que l'on reconnaisse enfin l'existence d'une réelle distinction entre hébergement et le logement.
- Nous avons reçu depuis peu le projet de règlements accompagnant la Loi, et contrairement à ce que nous aurions pu nous attendre ces règlements ne font qu'augmenter la pression sur les OSBL d'habitation. Nous sommes en mesure de constater les effets négatifs qu'aura sur le milieu une telle certification.
- De plus, on nous annonce davantage d'obligations qui, disons-le, seront fixées par règlement : le nombre de personnes requises, les outils d'évaluation de l'autonomie, etc.

Nous craignons de devoir répondre à l'ensemble des exigences, et ce, sans distinction de mission : hébergement versus logement. **Il semble que les groupes se verront imposer «la totale».**

La définition de résidence permet-elle une réelle distinction entre l'espace résidence hébergement et logement ? Respecte-t-elle le désir et la volonté exprimée par les personnes concernées?

Nouvel article :

« Aux fins de la présente loi, est une résidence pour personnes âgées tout ou partie d'un immeuble d'habitation collective occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et où sont offerts par l'exploitant de la résidence, outre la location de chambres ou de logements, différents services compris dans au moins deux des catégories de services suivantes, définies par règlement : services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide-domestique, services de sécurité ou services de loisirs. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payé suivant un autre mode.»

Commentaires :

On y a introduit la notion d'âge, soit 65 ans et plus. On remplace la notion de gamme plus ou moins étendue de services par : « ... différents services compris dans au moins deux des catégories suivantes...»

Avant de connaître la réglementation, nous ne comprenons pas la notion de catégories puisqu'il s'agissait d'une énumération de services. Parlions-nous encore de service d'assistance personnelle versus des activités reliées à la vie sociale?

Considérons-nous comme un service de sécurité l'installation de tirette dont l'intervention relève d'un résident surveillant?

Le projet de règlements apporte quelques précisions en définissant ces derniers :

Deux définitions retiennent particulièrement notre attention : La définition du système de sécurité qui pour répondre à ce service on doit retrouver du personnel présent en place 24 heures sur 24 et 7 jours semaine et le service de loisirs auxquels le soutien communautaire se retrouve en partie.

Nous nous questionnons également sur la notion de résidence pour personnes âgées autonomes. Nous ne comprenons pas du tout comment on peut prétendre à l'autonomie si parallèlement les résidences requièrent une certification?

Il y a là contradiction et excès de zèle. Certes nous retrouvons parmi les personnes âgées des personnes plus vulnérables à l'abus à l'exploitation, mais cela se retrouve dans la même proportion que dans la population en générale. Si nous prenons les scandales de Norbourg ou autres abus financiers, nous retrouvons bien des victimes qui ne vivaient pas en résidence.

Cette certification pour résidence pour personnes âgées autonomes fait en sorte d'alourdir de beaucoup le rôle des OSBL d'habitation en tant que locateur et par le fait même, de les entraîner dans une diminution de services.

Il semble, selon le projet règlement, que l'ensemble du personnel devra avoir une attestation écrite des formations suivies avec succès de : réanimation cardiorespiratoire, déplacement sécuritaire des personnes, secourisme général. Certes, nous retrouvons comme les normes le demandent du personnel en réanimation cardiorespiratoire, mais il ne s'agit pas de l'ensemble du personnel.

Le dossier du locataire :

Le projet de règlement commande que nous ayons dans le dossier du locataire les renseignements suivants : la description des besoins particuliers, la description de son état de santé devant être prise en compte surtout pour les urgences, allergies etc. le nom de son médecin et pharmacien traitant, etc..

N'y a-t-il pas là abus? Comment et pourquoi en tant que propriétaire/locateur colliger autant d'informations personnelles sur le ou la locataire?

Notre pratique demandait à ce que les personnes inscrivent ces données dans leur logement et qu'ils ou elles en aient la garde. On leur suggérait alors, de coller ces informations dans leur porte d'armoire. Demandons-nous la question : serions-nous à l'aise et d'accord à donner ces informations à notre propriétaire sous prétexte que nous avons 65 ans et plus. Devons-nous être aussi intrusif dans la vie privée d'une personne autonome? Leur donner la possibilité de refus les placent également en situation difficile, il y aura les bons et les récalcitrants, voilà ce qui risque

d'arriver. Il est beaucoup plus sain d'accueillir les personnes âgées autonomes comme étant des personnes responsables et capables de gérer leurs propres informations.

Une trop grande prise en charge au niveau des résidences pour personnes âgées autonomes entraînera vis à vis de certaines personnes un refus d'habiter de telles ressources ce qui les maintiendra davantage en situation d'isolement. Rappelons-nous ce que ces personnes nous ont dits : elles veulent des résidences normatives. Il s'agit d'une étape servant à négocier notre vieillesse, une question d'identité.

Force est de constater que l'article définissant une résidence pour personnes âgées est ambigu et soulève beaucoup de questions. Nous avons beaucoup d'inquiétudes en ce qui a trait au respect de l'intégrité du logement, allant jusqu'à la perte des droits locataires. Les OSBL d'habitation doivent demeurer des organismes communautaires et non devenir des « mini institutions ».

Il faudrait, par respect pour les personnes que nous représentons, porter une attention toute particulière au désir exprimé par ces dernières. Parlant d'autonomie, semi-autonomie, plusieurs personnes âgées ont souligné dans une recherche faite par le CSSS Cavendish, l'importance de maintenir l'intégrité du logement pour eux :

« Il y a plein de personnes malades ici avec l'oxygène, etc. Cela soulève des problèmes identitaires, de responsabilité et des centres d'intérêts divergents. »

En ce qui concerne le troisième alinéa, ce dernier à une portée beaucoup trop grande.

3° par l'addition, à la fin, des alinéas suivants :

« Le gouvernement peut, par règlement, définir les catégories de services visées au deuxième alinéa, préciser les renseignements devant être recueillis et mis à jour par une agence en vertu du troisième alinéa, prévoir tout autre renseignement devant être ainsi recueilli et mis à jour et déterminer s'ils ont un caractère public.

Comme nous le mentionnions, la définition du service de loisirs touche une large partie du soutien communautaire et en ce sens, nous cause problème :

Cela signifie que nous devons répondre à l'obligation de répondre aux normes de qualifications édictées par règlement à savoir obtenir un diplôme ou encore une reconnaissance de formation donnée par le ministère de l'Éducation, des loisirs et du sport.

Nous portons à votre attention que nous sommes des OSBL communautaires et donc relevons d'un conseil d'administration où nous retrouvons des locataires. Par ce règlement, ne nous retrouvons-nous pas comme des employé-e-s de l'état, tout comme les salarié-e-s des Centres Petite enfance. Le problème des OSBL d'habitation réside davantage en la reconnaissance et la prise en charge des locataires par le réseau que du contraire. On nous demande, par manque de

places et de services, de pallier en maintenant des personnes alors que le réseau devrait en prendre charge.

Il est presque improbable qu'avec les exigences de cette nouvelle certification les OSBL d'habitations puissent maintenir sans augmentation ni restriction de services l'ensemble des services qu'ils offrent aujourd'hui. Les projets doivent au niveau des services s'auto suffire tel que le requiert les programmes Accès logis.

Aux fins du deuxième alinéa : 7

1° sont considérés offerts par l'exploitant d'une résidence pour personnes âgées les services offerts indirectement par celui-ci, notamment par l'intermédiaire d'une personne morale ou d'une société qu'il contrôle ou d'une autre ressource avec laquelle il a conclu une entente à cette fin.

Commentaires :

Il arrive qu'un OSBL d'habitation offre à une organisation de services de soins ou de maintien (entreprise d'économie sociale) des unités de logements pour des locataires desservis par eux. Cependant, le bail est signé entre OSBL d'habitation et le locataire. En ce qui a trait aux services qui touchent ces appartements ciblés, les locataires contractent individuellement avec l'organisme qui offre ces services. Cet organisme est souvent désigné comme une entreprise d'économie sociale.

Est-ce à dire que le premier alinéa fera en sorte que les OSBL d'habitation en seront responsables? Si oui, plusieurs OSBL d'habitations pourront être tentés de ne plus rendre accessibles ces unités, ce qui aura l'effet contraire au but recherché et diminuera les services et les ententes entre les organisations.

Que les organismes qui dispensent les services soient, eux, obligés d'obtenir une certification afin d'en garantir la qualité soit, mais nous ne pouvons imputer cette responsabilité à un OSBL d'habitation.

Article 8. Un établissement doit, avant de diriger une personne âgée vers une résidence pour personnes âgées, s'assurer que l'exploitant de cette résidence est titulaire d'une attestation temporaire ou d'un certificat de conformité.

Commentaires :

Nous ne pouvons concevoir que pour nos projets d'habitations dédiés aux personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie, une référence ne sera possible que si nous détenons l'attestation d'un certificat de conformité. Attention, déjà certaines de nos organisations ont préféré ne pas dispenser de service afin d'éviter la certification, ce qui, à notre avis, pénalise les personnes âgées, mais qui par ailleurs est très légitime comme décision. Il y a un enjeu de retrait

de service de la part des OSBL que nous nous devons de porter à votre attention. Surtout pour les organisations où on n'offre que le soutien communautaire, des repas pour la socialisation et une forme de sécurité. Notre rôle au sein du réseau est des plus pertinents en ce qui a trait au volet prévention. Les CSSS ont toujours fait référence à nos habitations pour les personnes qui avaient besoin d'un logement adapté avec une offre d'activités de type communautaire.

Dans un tel contexte, qu'en est-il de la capacité de la personne âgée à exercer son libre choix? Est-ce à dire qu'en raison de mon âge et d'un problème de mobilité réduite, je perds mon autonomie et que l'État doit exercer son pouvoir sur moi?

N'y a t-il pas là contradiction entre le discours et la pratique : considérons-nous véritablement les personnes âgées comme des citoyens-nes à part entière?

Article 9

Le pouvoir réglementaire auquel réfère cet article ne nous donne aucune garantie quant au respect de l'intégrité du logement. On spécifie d'ailleurs que le gouvernement peut par règlement prévoir :

1° des catégories de résidences pour personnes âgées;

« **2.1°** les conditions auxquelles doivent satisfaire les membres du personnel et les bénévoles d'une résidence pour personnes âgées ainsi que toute autre personne œuvrant dans une telle résidence selon les responsabilités qu'ils assument, notamment en ce qui a trait à la formation requise ainsi qu'aux conditions de sécurité, y incluant les antécédents judiciaires, de même que les renseignements et documents que ces personnes doivent fournir à l'exploitant de la résidence afin de lui permettre de vérifier le respect de ces conditions»;

Commentaires :

En ce qui a trait aux OSBL d'habitation qui offrent d'abord et avant tout du logement il ne saurait être question de parler d'obligation d'une formation uniforme. Le soutien communautaire en appelle d'une diversité de moyens et donc d'une diversité de formation, que cela soit : technicienne en travail social, travailleuse sociale, éducatrice, organisation communautaire, animation et recherche culturelle, technicien en loisirs, etc.

Une distinction pour les organisations avec assistance personnelle.

Nous comprenons par ailleurs que cet article s'applique aux résidences qui offrent de l'assistance personnelle telle que préposé aux bénéficiaires, infirmière auxiliaire, etc.

A lui seul cet article démontre bien la nécessité de faire une distinction entre les différentes ressources.

« 3.2° l'obligation pour l'exploitant d'une résidence pour personnes âgées comptant plus que le nombre de chambres ou de logements déterminé par règlement de mettre sur pied un comité de milieu de vie ainsi que les fonctions de ce comité et sa composition; »;

Commentaires :

*Une telle obligation diminue les espaces démocratiques que se sont donnés les OSBL d'habitation. Pour une très grande majorité des groupes, **l'ensemble des locataires sont membres de leur organisme et ont ainsi le droit de vote aux assemblées, reçoivent toutes les orientations et peuvent influencer ces dernières.** Nous retrouvons également à l'intérieur de nos organisations des comités tels : loisirs, bénévolat, bon voisinage, etc. Le fonctionnement d'un OSBL d'habitation appelle de la participation des locataires au conseil d'administration. Pour plusieurs d'entre eux, les locataires doivent représenter le tiers des administrateurs du conseil d'administration.*

La recherche sur la notion du chez soi pour les personnes âgées faite par Mme Nancy Guberman «Expérience de la vie en immeuble pour personnes âgées» nous révèle les changements survenus au cours des années au sein de l'organisation : les locataires disent remarquer du paternalisme de plus en plus grandissant au niveau des membres du conseil d'administration, et une augmentation d'attitudes âgistes, etc.

On pourrait difficilement nier le fait que la certification obligatoire des projets d'habitation fait en sorte de mettre sur un même pied l'ensemble de la population âgée. Au contraire, elle contribue à ne prendre en compte que les incapacités des personnes plutôt que leur autonomie et leur habileté.

*Attention, il ne faut surtout pas voir en chaque personne âgée une vulnérabilité. Certains le sont, d'autres ne le sont pas. La certification pour tout type d'immeuble dédié à des personnes de plus de 65 ans pose problème. Nous devons, si nous voulons maintenir une offre de service à l'ensemble de la population âgée, garder en tête la mise en garde de la SHQ: « **il nous faut préserver les caractéristiques d'une vie adulte indépendante...de maintenir son autonomie personnelle, son intimité et sa dignité.** »*

La participation des locataires aux assemblées générales et leurs droits de vote permettent une autorégulation de l'organisme. Les locataires représentent le plus gros collège électoral de l'assemblée, les membres extérieurs ou de la communauté y étant en moindre nombre. Il n'est pas rare de retrouver sur les conseils d'administration des personnes dont l'âge dépasse les 75 ans et qui maintiennent leur implication.

Attention, il ne faut surtout pas calquer l'intervention sur le modèle développé en institution. Même pour les résidences avec assistance personnelle les locataires font partie des membres et peuvent siéger sur les conseils d'administration. Il y a également plusieurs comités mis en place.

4° par l'insertion, après le paragraphe 3° du premier alinéa, des paragraphes suivants : « 3.1° les outils devant être utilisés pour évaluer l'autonomie des personnes âgées qui résident ou

souhaitent résider dans une résidence pour personnes âgées ainsi que les modalités d'évaluation de l'autonomie de ces personnes;

Commentaires :

Encore une fois, une distinction s'impose. Nous ne comprenons pas pourquoi on parlerait d'outils pour évaluer l'autonomie des personnes qui s'adressent aux OSBL d'habitation offrant du logement. Lors de l'entrevue de sélection, il est clair que cette question soit abordée avec le requérant ou la requérante du logement. Cependant, il ne saurait être question d'investiguer davantage le degré d'autonomie. Les personnes qui s'adressent à ces organismes sont très conscientes et informées des activités offertes par l'organisme. Les personnes doivent donc être en mesure de voir à leur quotidien, soit par eux-mêmes ou en faisant appel à des groupes ou encore à des parents.

Groupes faisant de l'assistance personnelle

Bien sûr il en est tout autrement lorsqu'on parle d'hébergement avec assistance personnelle. Il faut évidemment prendre en compte le personnel de la ressource et de ses limites professionnelles. Un tel contexte commande évidemment qu'une évaluation rigoureuse du degré d'autonomie de la personne soit faite et ce afin de valider si oui ou non l'organisme est en mesure de répondre à ses besoins.

En ce sens, nous souscrivons à cet article pour les résidences offrant de l'assistance personnelle, mais soulignons que cette évaluation de même que les outils ne devraient pas relever de la responsabilité de l'organisme, mais bien du CSSS et de son personnel. Rappelons-nous que seuls les travailleurs sociaux sont habilités à faire l'évaluation, et que très peu d'organisme embauchent de tels professionnels. De plus, l'embauche de tels salariés ne ferait qu'augmenter la charge pour les résidents qui, pour une très grande majorité, ont un taux d'effort qui ne laisse guère de place aux augmentations. Nos organisations qui offrent l'assistance personnelle sont d'abord et avant tout des organismes communautaires sans but lucratif et n'ont pas les moyens d'embaucher de tels professionnels. À l'instar des ressources intermédiaires, il est clair que l'évaluation du degré d'autonomie devrait appartenir au personnel du réseau de la santé soit au CSSS.

Article 10 Le gouvernement doit, parmi les critères socio sanitaires déterminés en vertu du paragraphe 2° de l'article 346.0.6, prévoir le nombre minimal de personnes devant être présentes en tout temps dans une résidence pour personnes âgées pour assurer une surveillance adéquate des personnes qui y résident. Toutefois, lorsqu'une agence estime qu'en raison de l'aménagement physique d'une résidence pour personnes âgées ou du type de clientèle qu'elle accueille, le nombre minimal de personnes ainsi déterminé ne permet pas d'assurer une surveillance adéquate, elle peut, pour cette résidence, hausser le nombre minimal de personnes devant y être présentes en tout temps. »

Commentaires :

En ce qui a trait aux anciens règlements concernant la certification nous avons demandé à ce qu'on ne nous oblige pas à avoir de la surveillance ou du personnel 24/24 hres , 7/7 jours semaine et ce, pour plusieurs raisons :

Les coûts ne peuvent être pris en charge par les locataires. Parler de présence physique 24 heures sur 24 et 7 jours semaine représente une dépense d'au moins 50 000 \$ et la modification du rapport au locateur.

Nous avons dans les organismes un système de sécurité qui fonctionne par la nomination et le dédommagement de locataires surveillant. Cela permet de mettre en avant nos valeurs d'entraide et de responsabilisation des locataires. Il nous faut garder en tête que pour les organismes n'offrant pas d'assistance personnelle il n'y a aucun préposé aux bénéficiaires, ni personnel médical. Réclamer une présence physique 24 heures contribuerait à augmenter le loyer d'une façon substantielle.

*En ce qui a trait aux OSBL offrant de l'assistance personnelle, la présence physique d'une personne 24 heures sur 24 est déjà requise par la présente certification. Cependant, nous attirons votre attention sur le nombre de personnes qui sera fixé par règlement. **Advenant que l'exigence fasse en sorte que nos OSBL offrant des services d'assistance personnelle doivent déployer plus de ressources humaines que présentement, il faudrait que le MSSS puisse assumer les frais engendrés par une telle exigence.** La mission de nos organisations étant d'abord de s'adresser à des personnes dont la situation économique est précaire, il deviendrait paradoxal qu'une certification voulant les protéger des abus fasse en sorte qu'ils ne peuvent plus demeurer dans les OSBL du à d'une hausse du loyer pour répondre aux normes de cette certification.*

2° l'obligation d'informer au préalable l'agence de toute relocalisation d'une personne âgée en précisant son nom, celui de son répondant, le cas échéant, ainsi que l'adresse de sa nouvelle résidence;

Commentaires :

Le respect des droits des personnes ne nous permet pas de répondre à cette exigence. Les locataires ayant signé un bail avec nous ne nous autorisent pas à divulguer quoi que ce soit au sujet de leur déménagement. On comprendra également à la lecture de cet alinéa que l'obligation de prendre en compte le type d'habitation à l'intérieur de la certification s'impose. On ne parle pas de relocalisation lorsqu'un individu déménage de son appartement, il ne s'agit pas de ressources de soins, mais bien de logement. Il n'appartient pas au propriétaire de savoir et de transmettre l'adresse du locataire et encore moins les raisons qui font que ce dernier déménage.

À vouloir prévenir les abus, les outils que nous tentons de mettre en place sont peut-être également porteurs d'abus. Abus de prise en charge et de négation du droit à l'autonomie et au respect de la vie privée.

Cependant, en ce qui a trait aux résidences offrant des services de soins (assistance personnelle) cet alinéa peut et doit s'appliquer. Seulement, il nous semble que la relocalisation ne peut être possible que par une évaluation. Comme nous demandons que l'évaluation soit faite par le CSSS nous trouverions logique que la responsabilité de la relocalisation et de la déclaration de celle-ci incombe aux travailleur-e-s du réseau.

« 346.0.20.1. Nul ne peut exploiter un immeuble d'habitation collective sous un nom incluant les mots « résidence pour personnes âgées » ou autrement laisser croire, de quelque façon que ce soit, qu'il est autorisé à exploiter une telle résidence s'il n'est titulaire d'une attestation temporaire ou d'un certificat de conformité. « 346.0.20.2. En outre des pouvoirs prévus à l'article 346.0.11, une agence peut procéder à l'évacuation et à la relocalisation des personnes âgées hébergées dans une résidence pour personnes âgées lorsqu'elle a des motifs raisonnables de croire que l'exploitant de cette résidence s'adonne à des pratiques ou tolère une situation qui constituent un danger pour la santé ou la sécurité de ces personnes, dont notamment des actes de négligence ou de violence.

Avant de procéder ainsi, l'agence doit signifier par écrit à l'exploitant un ordre d'évacuation indiquant les motifs justifiant cette évacuation et lui permettre de présenter ses observations à l'intérieur du délai qu'elle fixe. Elle doit également prendre les moyens nécessaires pour en informer les personnes âgées concernées et, à cette fin, elle peut exiger que l'exploitant lui fournisse les coordonnées de ses résidents et, le cas échéant, de leurs répondants.

Lorsqu'un danger est imminent, les motifs justifiant cette évacuation peuvent d'abord être transmis verbalement puis être signifiés par écrit une fois l'évacuation des personnes âgées complétée. Dès la signification de l'ordre d'évacuation, toute personne désignée par l'agence peut, en tout temps et jusqu'à ce que l'évacuation soit complétée, avoir accès à la résidence.

Lorsque la situation exige l'évacuation de l'ensemble des personnes âgées, l'attestation temporaire ou le certificat de conformité du titulaire cesse d'avoir effet dès que l'évacuation est ordonnée et jusqu'à ce que celui-ci démontre, à la satisfaction de l'agence, que les pratiques ou les situations visées au premier alinéa ont été corrigées, à moins que l'agence ne révoque l'attestation ou le certificat en application de l'article 346.0.11.

Les frais, honoraires et déboursés occasionnés à l'agence par la procédure d'évacuation et de relocalisation peuvent être réclamés à l'exploitant de la résidence pour personnes âgées.

Les premier, deuxième, troisième et cinquième alinéas s'appliquent également à un immeuble d'habitation collective où est exploitée, sans attestation ou sans certificat, une résidence pour personnes âgées.

« 346.0.20.3. La décision d'une agence de révoquer une attestation temporaire de conformité, de même que celle de refuser la délivrance d'un certificat de conformité, de le révoquer ou de refuser de le renouveler constituent, pour une personne âgée hébergée dans la résidence concernée par cette décision, un motif pour demander, outre des dommages-intérêts, la résiliation du bail la liant à l'exploitant de cette résidence.

En tout état de cause, un tel bail est résilié de plein droit à compter de l'expiration du délai pour contester la décision de l'agence devant le Tribunal administratif du Québec ou, le cas échéant, dès que le jugement du Tribunal confirmant la décision de l'agence est passé en force de chose jugée.

Une personne âgée partie à un tel bail peut alors demander des dommages-intérêts à l'exploitant de la résidence pour personnes âgées. Le premier alinéa s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, à une personne âgée localisée en application de l'article. »

Commentaires :

Plusieurs appartements privés, sans pour autant offrir des services, portent le nom de « résidence », nous comprenons mal comment ce règlement sera applicable. Il en est de même pour un certain nombre d'OSBL.

Voilà pour nous un autre exemple d'une approche mur à mur : consacrer le mot résidence pour personnes âgées à la certification ne prend pas en compte l'ensemble de la réalité. Est-ce à dire que la Résidence des sages qui n'offre aucun service, mais qui est dédiée aux personnes âgées devra modifier son nom?

Comment devons-nous nommer les ensembles immobiliers des OSBL dédié aux personnes âgées. Plusieurs n'offrent pas de service exemple : Maison Bieler, École des Sages, Aurélie Cadotte, etc.
Nous trouvons exagéré de consacrer ce terme.

*De plus, comment une Agence pourra intervenir lorsqu'il s'agit d'appartements et de logements. Est-ce à dire que cette dernière aura un pouvoir d'intervention sur la Régie du logement? Si tel est le cas **que devient le droit au logement**, qui soulignons-le, n'est toujours pas reconnu dans aucune charte des droits? Qui le garantira?*

Est-ce vraiment une avancée que de donner un tel pouvoir à une Agence au nom des abus, qui disons-le, sont pour la plupart du temps commis en milieu fermé ou par des membres de la famille. Nous vous rappelons qu'une partie des groupes offrent du logement sans aucun service d'assistance personnelle.

Nous assistons présentement à la fermeture de places dédiées aux personnes âgées dans le milieu privé (par exemple : résidence Allegro à Montréal). Pour nous, il y a problème. Et ce problème se retrouve encore une fois dans le secteur privé. De par les conventions que nos groupes ont signé avec la SHQ ou la SCHL, il ne pourrait y avoir un tel agir puisque le groupe se devrait de céder ses immobilisations à un groupe ayant une vocation similaire. Nous avons des

conventions qui nous dictent également des règlements d'attribution de logement, nous sommes déjà normés et encadrés, ce que le privé n'est pas.

CONCLUSION

Nous aimerions attirer votre attention sur le profil des locataires et le taux d'effort que ces derniers consacrent pour le loyer : 81.5 % des répondant-e-s sont des personnes vivant seules (personnes âgées) ; 43.55 % ont un revenu entre 15 000 \$ et 23 000 \$; 17.84 % ont un revenu en dessous de 15 000 \$. Ce qui signifie que plus de 61.39 % des locataires sont en dessous de 23 000 \$.

Nous aimerions également attirer votre attention sur le fait que les OSBL d'habitation sont tenus par des conseils d'administration de bénévoles et où siègent des locataires engagés au conseil et dans les comités. Il est important de souligner également que les travailleur-e-s des OSBL ont des conditions salariales et des bénéfices se retrouvant nettement en deçà d'une norme acceptable.

En ce qui a trait au taux d'effort pour les personnes âgées il est de 40 % sans les services, et ce taux grimpe à plus de 50 % avec les services. Il faut souligner qu'il s'agit d'une moyenne, car lorsque nous analysons organisme par organisme nous retrouvons dans certains milieux un taux d'effort qui rejoint les 60 %. Si on considère que les services sont en général de 5 repas semaines, sécurité (concierge surveillant) et animation, le taux d'effort est considérable et laisse peu de marge de manœuvre aux locataires. Nous ne pouvons exiger trop de ce milieu qui est déjà fort sollicité et qui souvent répond à des demandes qui ne relèvent pas d'eux.

Avant d'imposer une façon de faire aux organismes, encore faudra-t-il, pour les groupes qui offrent de l'assistance personnelle, garantir qu'ils auront les moyens de l'assumer. Il faudra également maintenir un réseau public fort si nous voulons réellement garantir des services de maintien à domicile à la hauteur de la demande.

Il n'est pas rare de voir un préposé aux bénéficiaires payé à 12 \$ de l'heure alors que dans le réseau de la santé ce dernier débiterait à : 17,06 \$ de l'heure, d'où un écart de plus de 5 \$ de l'heure. Il en est de même pour le service alimentaire et les aides-cuisiniers.

De plus, il faudra également ne pas délaissier plus de 85 % des personnes âgées pour répondre à la seule demande des personnes les plus vulnérables. Il nous faut maintenir une offre de service équitable qui permette aux personnes âgées de vivre dans des habitations qu'ils définissent comme normatives, c'est-à-dire des milieux d'habitation qui leurs permettront d'être encore des citoyens actifs, sans pour autant les considérer comme vulnérables et ayant des grandes incapacités versus des milieux plus encadrés pour les personnes ayant de plus grands besoins au niveau de l'assistance personnelle.

RECOMMANDATIONS

- ❖ Suite à l'expérimentation de la certification imposée en 2006.
- ❖ En lien avec l'ensemble de nos commentaires.
- ❖ Dans le respect de ce que demandent les locataires des OSBL d'habitation n'offrant aucun service d'assistance personnelle.

Nous recommandons :

Le retrait de l'exigence de la certification pour OSBL d'habitation dont les activités se retrouvent principalement dans la sphère de la vie sociale soit : le soutien communautaire, les repas communautaires et la sécurité.

Considérant les souhaits émis par les personnes concernées soit de :

- ❖ Vivre dans une société et « ce n'est pas juste le troisième âge. »
- ❖ Pas des résidences, des appartements : « je n'ai pas vu cela comme un déménagement dans une résidence pour personnes âgées disait des personnes âgées. »

Nous recommandons :

Le maintien de l'équilibre entre le besoin de protection via la certification et le besoin d'autonomie, d'indépendance du milieu de l'habitation. Ceci signifie de penser l'ensemble des services et des exigences pour l'ensemble des aînés et non pas seulement pour la population la plus vulnérable.

Considérant les conditions dans laquelle se retrouvent les travailleur-e-s des OSBL d'habitation, et considérant l'importance de l'implication des aînés dans la communauté, nous recommandons :

La bonification et l'octroi d'une enveloppe dédiée au soutien communautaire aux OSBL d'habitation dédiés aux personnes âgées.

En ce qui a trait aux organismes offrant des services d'assistance personnelle, nous recommandons :

La prise en compte de la précarité financière dans laquelle se retrouve les locataires et l'octroi de subventions pour les organismes offrant de l'assistance personnelle.

L'octroi de sommes supplémentaires afin d'offrir aux groupes le soutien nécessaire en ce qui a trait à la formation, surtout si elle est imposée par la certification.

La prise en compte et le respect de la façon de fonctionner des OSBL et le respect de leur caractère démocratique par la reconnaissance de leurs instances et non par l'imposition d'une structure telle le comité milieu de vie.