



## Recommandations prébudgétaires 2022-2023

8 mars 2022

## Introduction

Le Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA) est un organisme à but non lucratif qui regroupe des résidences privées pour aînés. Il rassemble 800 membres, gestionnaires et propriétaires de résidences, prenant soin de près de 135 000 aînés dans tout le Québec. Ses membres offrent un milieu de vie de qualité aux aînés autonomes ainsi que des services d'assistance et des soins à ceux qui sont en perte d'autonomie.

Les résidences privées pour aînés (RPA) constituent des partenaires essentiels du secteur public pour assurer aux aînés québécois l'accès à un hébergement et à des services de qualité qui contribuent à leur mieux vieillir. Mais les RPA sont malheureusement confrontées à des difficultés soutenues qui ont entraîné la disparition de plus de 712 résidences depuis 2014 et menacent la viabilité de l'ensemble des RPA à court, moyen et long terme.

Deux années de pandémie n'ont fait qu'exacerber ces difficultés et mettre en lumière la nécessité d'apporter rapidement des changements structureaux pour permettre aux RPA de continuer à jouer leur rôle essentiel de partenaire du secteur public dans l'écosystème québécois d'hébergement des personnes âgées.

## Contexte

La croissance soutenue qu'a connue le secteur québécois des RPA au cours des 25 dernières années porte plusieurs observateurs à conclure à tort que les propriétaires de RPA enregistrent des profits exagérés en proposant des loyers trop élevés à des personnes âgées dont les moyens peuvent être modestes. Rien ne saurait être plus loin de la réalité.

Un grand nombre de RPA de toutes tailles ne parviennent plus à assumer les obligations financières liées notamment à une réglementation de plus en plus lourde, aux coûts de construction qui explosent, à une pénurie de main-d'œuvre sans précédent et hautement préoccupante, à la flambée des coûts des primes d'assurance et des frais d'exploitation de manière générale.

Plusieurs investisseurs ont choisi de se retirer de ce secteur de l'économie en raison; soit de marges bénéficiaires jugées trop faibles ou en décroissance, soit à cause de risque réputationnel et politique. C'est notamment le cas de la Caisse de dépôt et placement du Québec et du Fonds de solidarité de la FTQ, des institutions reconnues et respectées dans le paysage financier québécois.

Sans possibilités de trouver du financement, de nombreux projets de mise à niveau sont abandonnés et mènent à la perte de la certification des RPA qui ne répondent plus aux normes gouvernementales, ou à leur fermeture pure et simple. Plusieurs RPA prennent tristement la seule décision qu'il leur reste, pour ne pas tout perdre, c'est-à-dire changer de vocation pour devenir un complexe multilocatif standard, sans services dédiés, sans inspection non plus, faut-il le rappeler.

Pire encore, la construction de certains nouveaux complexes résidentiels dont nous avons pourtant grandement besoin n'aura tout simplement pas lieu malgré l'augmentation rapide de la proportion de personnes âgées au Québec.

Il est important de rappeler que les RPA constituent le domicile choisi par près de 20 % des Québécois-es de 75 ans et plus. Cette popularité est largement supérieure à celle enregistrée dans les autres provinces canadiennes, et ce, principalement pour trois raisons :

- les loyers ici sont beaucoup moins chers, approximativement 1200 \$ moins chers par mois en moyenne (si on inclut les services, l'écart est plus élevé) ;
- au Québec, on mise davantage sur la socialisation que la médicalisation de la clientèle, et
- nos logements sont majoritairement plus spacieux et contiennent en majorité des cuisines complètes.

Parce que leur certification relève du ministère de la Santé et des Services sociaux, beaucoup croient à tort que les RPA sont uniquement des établissements de santé. Les RPA sont au contraire très hétérogènes, tant du point de vue du type d'hébergement que des clientèles servies et des besoins de ces dernières. Les RPA ne peuvent mener leurs opérations selon un modèle unique comme le font les édifices locatifs ou les complexes de condominiums. Bien plus qu'un toit, les RPA proposent différents styles de vie qui peuvent se modeler aux goûts et aux besoins de chaque personne grâce à une multitude de possibilités et d'offres de services diverses.

Parce qu'elles sont présentes dans toutes les régions du Québec, les RPA représentent une option privilégiée par une grande proportion de personnes âgées qui souhaitent demeurer dans le milieu de vie où elles ont vécu et où elles souhaitent poursuivre leur vie. Qu'elles hébergent quelques personnes ou des centaines, les RPA offrent des services et activités capables de répondre à tous les styles de vie. La plupart des RPA proposent une offre de loisirs très riche, des services de restauration appréciés, des activités culturelles et sociales multiples et des équipements sportifs diversifiés.

Mais bien qu'elles se présentent sous de multiples formes, **toutes** les RPA proposent un milieu de vie qui permet de briser l'isolement qui affecte trop de personnes âgées.

Elles leur permettent de socialiser, de demeurer actives, plus alertes, et de profiter pleinement de la vie dans un milieu axé sur le bonheur de la personne plutôt que sur la médicalisation de la vieillesse. Non, les RPA ne sont pas nécessairement ni majoritairement, des établissements de santé ; ce sont des milieux de vie diversifiés pour plus de 168 000 personnes qui s'en déclarent aujourd'hui satisfaites et heureuses dans une proportion de près de 95 %. C'est ce qui explique qu'elles renouvellent de plein gré leur bail année après année. Et cela, à un coût nettement inférieur que partout ailleurs au Canada pour des logements présentant des caractéristiques similaires. Ces résidents aimeraient bénéficier d'une réglementation qui reconnaisse ce fait et qui contribue à maintenir cette autonomie le plus longtemps possible. Personne n'ambitionne d'aller vivre en milieux institutionnalisés.

## Enjeux

Déjà, dans le discours sur le budget 2021-2022, le gouvernement reconnaissait la précarité économique de notre secteur dont le modèle actuel ne fonctionne plus en raison de l'impossibilité de rencontrer la croissance effrénée des coûts. Aujourd'hui, la hausse marquée de l'inflation, combinée à une réglementation uniformisée et mal adaptée aux divers types de RPA existants, a pour effet d'engendrer des coûts d'opération irréalistes pour plusieurs résidences, compte tenu de leur vocation et de leur marché. Pour assurer un minimum de rentabilité, sans laquelle l'opération d'une RPA, à l'instar de n'importe quelle entreprise privée, est impossible, notre secteur a besoin d'une aide immédiate pour actualiser les paramètres d'opération liés notamment à la surréglementation, au traitement sans nuance des divers types de RPA, à la mise à niveau des installations, aux assurances et aux hausses de loyer des RPA, tout en poursuivant les efforts d'ajustement des mesures fiscales déjà entrepris par le gouvernement pour protéger les personnes âgées moins nanties et celles ayant besoin de plus de soins et de soutien à la vie quotidienne. Il faut pouvoir garantir à ces personnes l'accès aux installations et services d'assistance dont elles ont besoin afin de retarder, voire d'éviter, leur transfert vers l'hébergement public, et épargner ainsi à l'État des dépenses importantes.

C'est dans l'esprit de mieux servir les aînés du Québec que le RQRA soumet ce document au ministère des Finances dans le cadre des consultations prébudgétaires 2022 du gouvernement du Québec.

## Reconnaître la réalité économique des RPA

La grille d'indexation des loyers n'est pas adaptée aux RPA et ce, pour plusieurs raisons :

- Elle ne tient pas compte de la hausse des coûts des ressources humaines. Ceux-ci représentent entre 40 et 60 % des dépenses d'opération d'une RPA, comparativement à 5 à 10 % pour un immeuble locatif standard. Par quelle logique reconnaît-on les hausses de taxes municipales et d'assurances et non les hausses des salaires dans le calcul actuel d'indexation des loyers ? Notre secteur en est un de service où les employés sont essentiels pour le bien-être de notre clientèle !
- Elle ne tient pas compte de la hausse importante des coûts d'opération d'une RPA qui ont augmenté beaucoup plus rapidement que les revenus au cours des dernières années.
- Elle ne tient pas compte du fait que des travaux de rénovation et de revitalisation sont nécessaires à intervalles réguliers et plus rapprochés que dans d'autres immeubles locatifs vu la très grande utilisation des espaces communs par la clientèle. Les règles d'amortissement pour ces dépenses importantes sont en moyenne supérieures à 30 ans, ce qui n'encourage pas le maintien adéquat des immeubles, au détriment de la clientèle qui les habite.

On doit permettre aux RPA d'indexer les loyers de manière à refléter la hausse réelle de leurs dépenses et cesser de les restreindre à la fourchette allant de 0,5 à 2 % par année qui est la norme appliquée par le Tribunal administratif du logement depuis plusieurs années.

### Recommandation n° 1 :

*Le RQRA demande au gouvernement de revoir la grille d'indexation des loyers.*

## **Reconnaître la diversité des RPA à travers une approche réglementaire mieux adaptée**

Le gouvernement a adopté une approche mur-à-mur en ce qui a trait aux multitudes de réglementations auxquelles les propriétaires et les gestionnaires de RPA doivent faire face. Nous vous faisons le postulat que la réglementation doit être modulée en fonction de plusieurs facteurs :

- le profil/niveau d'autonomie de leur clientèle (personnes autonomes, semi-autonomes, en perte d'autonomie) ;
- la prise en charge ou non de clientèle fragilisée via des ententes avec le réseau public ;
- la variété des offres de services et des installations, notamment en lien avec la sécurité du bâtiment comprenant une révision mieux adaptée de la gestion des seuils minimums

### **Recommandation n° 2 :**

*Le RQRA demande au gouvernement de moduler les obligations réglementaires applicables aux RPA.*

## **Adapter les mesures fiscales pour aider au maintien à domicile des aînés le plus longtemps possible**

Pour le RQRA, les soins à domicile offerts en RPA au même titre que les soins à domicile offerts par le réseau public. La notion de domicile n'est pas limitée à une maison unifamiliale ou un condo, mais inclut aussi les autres unités d'habitation, qu'elles soient en RPA ou dans un « bloc appartement ». Les aînés habitant en RPA, tout comme ceux logeant dans un immeuble locatif conventionnel signent tous un bail locatif avant leur emménagement.

La hausse des coûts d'opération des RPA finira forcément par se refléter sur le coût des loyers. Les aînés doivent cependant pouvoir demeurer dans le domicile de leur choix, que ce soit en RPA ou ailleurs, malgré les hausses de loyer nécessaires. Afin de permettre aux aînés de demeurer dans le domicile de leur choix le plus longtemps possible, particulièrement celles moins nanties ou ayant besoin de plus de soins, nous proposons de poursuivre la révision du crédit d'impôt remboursable pour maintien à domicile des aînés qui a été entamée en 2021. Face aux pressions inflationnistes, nous estimons que cette mesure fiscale permettrait de compenser l'essentiel de l'augmentation des loyers suggérée. Le RQRA a déjà soumis au ministère des Finances et au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation les calculs permettant d'atteindre ces objectifs.

### **Recommandation n° 3 :**

*Le RQRA demande au gouvernement de poursuivre la bonification du crédit d'impôt pour le maintien à domicile entamée en 2021.*

## **Soutenir les RPA en soins**

Si le RQRA a salué le programme de maintien des primes gouvernementales annoncé lors de l'adoption du budget 2021, nous demandons aujourd'hui d'y apporter les ajustements suivants qui sont nécessaires pour éviter des fermetures à court terme de RPA offrant des soins soutenus.

Avec le retrait prochain des primes, même de manière dégressive, les RPA en soins n'auront pas la capacité financière de compenser les primes retirées ni même une partie de l'écart des nouveaux salaires offerts dans le réseau public. Ces RPA sont littéralement sur respirateur artificiel et leur survie au-delà de la première année postpandémie est loin d'être certaine.

Une entente est récemment intervenue avec les RI pour octroyer une hausse des salaires du personnel RI de 5,25 \$/heure en 2021. Cette hausse atteindra 6,00 \$/heure en 2024. Même si elles n'en ont pas les moyens, les RPA qui ont des unités RI se voient contraintes de hausser les salaires de leurs employés pour éviter des iniquités et des démissions. Si rien n'est fait pour les aider, ces RPA devront envisager la conversion de leurs unités RI en RPA pour éviter de devoir revoir à la hausse leurs échelles salariales à court terme, réduisant ainsi les places disponibles pour une clientèle nécessitant plus de soins.

Nous demandons de maintenir les primes actuelles au personnel de soins (préposés, infirmières auxiliaires et infirmières), sans réduction ni ajustement en lien avec la taille de la RPA, le temps nécessaire pour trouver une solution pérenne qui assurera la survie des unités de soins et RPA offrant des soins soutenus.

Nous pensons que la solution réside dans la bonification du programme de soutien à domicile selon le niveau d'autonomie et de besoins de la personne. Cela permettra aux aînés en RPA ayant besoin de soins de recevoir les soins dont l'État a la charge envers chaque Québécois et Québécoise. Ces services peuvent être donnés par des gens du CISSS/CIUSSS ou encore par les employés des résidences avec une entente de service.

Pour les ententes de service, nous devons respecter les listes de prix des résidences. Ainsi, tout le monde en sortira gagnant, incluant le contribuable québécois.

### **Recommandation n° 4 :**

*Le RQRA demande au gouvernement de bonifier le programme de soutien à domicile selon le niveau d'autonomie et de besoins de la personne.*

### **Recommandation n° 5 :**

*D'ici là, le RQRA demande au gouvernement de maintenir les primes actuelles au personnel de soins, sans réduction ni ajustement en lien avec la taille de la RPA.*



## **Lutter contre la pénurie de main-d'œuvre**

Notre secteur fait face à de nombreux défis et la pénurie de main-d'œuvre figure au premier rang.

Pour faire face à ce défi majeur, à titre d'employeur, le gouvernement a déjà procédé à l'intégration des initiatives de recrutement du secteur public dans le domaine de la santé par l'entremise de Recrutement Santé Québec.

Malheureusement, cette structure laisse de côté l'ensemble du secteur privé et communautaire. Il nous semble pertinent de jumeler les efforts. De plus, RSQ se limite au recrutement international de personnel permanent.

Nous vous soumettons respectueusement qu'un autre modèle, plus inclusif, pourrait être plus intéressant : un organisme à but non lucratif, distinct du gouvernement, mais appuyé et mandaté par celui-ci, qui recruterait du personnel permanent à l'international et du personnel occasionnel au Québec en vue de servir l'ensemble des acteurs — publics, privés et communautaires — du secteur de la santé et des soins aux aînés.

Le gouvernement a déjà constaté — nous en sommes certains — l'émergence de certaines façons de faire pour le moins douteuses chez des agences de placement spécialisées en recrutement. Notre proposition corrigerait cette situation.

L'accès à la main-d'œuvre est un problème criant dans tous les secteurs, mais, dans notre cas, l'échec n'est pas une option. Offrir aux acteurs concernés un service fiable, encadré et abordable est une priorité gouvernementale que nous partageons.

### **Recommandation n° 6 :**

*Le RQRA demande au gouvernement de créer un groupe de travail rassemblant tous les acteurs du secteur intéressé par ce sujet.*

## **Conclusion**

Les RPA du Québec, particulièrement les plus petites établies en région font face à des difficultés importantes et croissantes. Des gestes forts doivent être posés pour freiner, ou à tout le moins ralentir, la vague de fermetures de RPA que nous connaissons depuis plusieurs années.

Une RPA qui ferme, c'est triste. Des dizaines d'aînés qui se trouvent dans l'obligation de se déraciner de leurs milieux de vie, c'est dramatique.

La volonté des personnes âgées du Québec, des membres du RQRA et du gouvernement convergent : tous souhaitent que les personnes âgées demeurent à la maison le plus longtemps possible. L'hypothèse de la prise en charge par le secteur public de toutes les personnes âgées est une impossibilité mathématique : le besoin annuel de quelque 5500 nouvelles unités en RPA est bien documenté.