

MOTION ADOPTÉE LE 23 AOÛT 2022

(Vidéo https://youtu.be/KgKSM7_5Q9c?t=24117)

VERSION PRODUITE À PARTIR DES DOCUMENTS DÉPOSÉS (VOIR LE PROCÈS-VERBAL POUR LE DOCUMENT OFFICIEL) –

Commentaire : Cette motion a été présentée par Aref Salem, chef de l'opposition officielle et Dominic Perri, du parti Ensemble Montréal, amendée par Benoit Dorais, Vice-président du comité exécutif, du parti Projet Montréal - Équipe Valérie Plante.

Motion demandant un moratoire sur les conversions de Résidences privées pour aînés (RPA)

Attendu que l'ensemble des paliers de gouvernements reconnaît l'existence de la crise du logement se caractérisant par un très faible taux d'inoccupation et une flambée des prix du marché de l'immobilier;

Attendu que la plupart des personnes âgées de 65 ans et plus disposent d'un revenu fixe qui ne leur permet pas d'absorber les hausses du coût de la vie, notamment dans le contexte de forte inflation, et subissent la croissance du prix de l'immobilier;

Attendu qu'un nombre considérable de personnes âgées ont des besoins particuliers en habitation, notamment en matière d'accessibilité universelle et d'accès à des services spécialisés, et que ces derniers sont en partie rendus au sein des Résidences privées pour aînés (RPA);

Attendu que, selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), les personnes âgées de 65 ans et plus formaient 17,1 % de la population montréalaise en 2021 et que, selon le bulletin sociodémographique publié en juin 2021 par l'ISQ, la population âgée de 65 ans et plus pourrait représenter 20% de la population totale montréalaise en 2041;

Attendu que plus de 200 000 personnes au Québec recevaient du soutien à l'autonomie des personnes âgées en 2021, notamment par l'entremise des RPA, et que selon les projections de l'Institut du Québec, elles pourraient s'élever à 400 000 d'ici 2040;

Attendu que le vieillissement démographique de la population québécoise doit être pris en considération lors de l'élaboration de politiques publiques en vue de protéger le parc de logements destinés aux personnes âgées;

Attendu qu'il existe 191 RPA à Montréal totalisant plus de 26 625 unités d'habitation, incluant 12 propriétés de l'OMHM et 20 propriétés d'organismes sans but lucratif comportant au total 5 281 unités ;

Attendu que les RPA, autant privées qu'à but non lucratif, doivent faire face à de grands défis, notamment apportés par la pandémie, dont une augmentation des taux de vacance, une pénurie de personnel, et une forte inflation ;

Attendu qu'il n'est pas souhaitable que cette augmentation des coûts d'exploitation dans certaines RPA soient compensée par une augmentation des loyers ou par une diminution de service, afin que les résidents continuent de bénéficier d'une qualité de vie décente ;

Attendu que certains cas médiatisés de décertification de RPA et de conversion en logements locatifs sans service, parfois suivant le changement du propriétaire, semblent avoir été fait dans l'unique but d'augmenter la rentabilité des loyers de l'immeuble ;

Attendu que la décertification d'une RPA peut amener les personnes âgées nécessitant des soins à déménager et à se tourner vers la location de logements vacants à un prix plus élevé;

Attendu que depuis 2008, malgré les fermetures de RPA résultant en la diminution nette du nombre d'établissements, le nombre de logements en RPA a tout de même légèrement augmenté à Montréal en raison de l'ouverture de grandes résidences ;

Attendu que huit fermetures et conversions de RPA ont été recensées sur le territoire de l'île de Montréal en 2021 et que depuis le début de l'année 2022, quatre RPA totalisant plus de 500 unités ont annoncé un changement de vocation, soit la Résidence Caroline, deux des trois tours des résidences Château Beaurivage, les Jardins Gordon et la Résidence Mont-Carmel qui est menacée de fermeture;

Attendu que les propriétaires de RPA offrant des services à leur clientèle doivent obligatoirement répondre à des normes gouvernementales et obtenir une certification pour exercer leurs activités;

Attendu que pour plusieurs personnes âgées, un déménagement forcé ou encouragé dans ces circonstances peut entraîner de graves conséquences sur leur état de santé physique et mentale;

Attendu que si rien n'est fait pour cesser la fermeture et la décertification massive d'habitations de type RPA, cela aura pour effet d'augmenter la pression sur le parc locatif actuel, sur les unités d'habitation adaptées, adaptables ou universellement accessibles et d'augmenter le nombre de demandes d'adaptation de domicile;

Attendu que 46 % des RPA-OSBL estiment être en difficulté et auront besoin de soutien à court ou moyen terme pour demeurer ouvertes ;

Attendu que le Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire, pour lequel les OSBL en habitation et les offices municipaux sont admissibles, offre une aide financière sous forme de prêt seulement, alors qu'une aide additionnelle sous forme de subvention peut contribuer à limiter l'écart entre les coûts et les revenus des RPA ;

Attendu que le récent jugement de la Cour supérieure du Québec ordonnant le maintien temporaire des services de la Résidence Mont-Carmel illustre que la décertification unilatérale mérite une attention particulière quant à l'impact sur bien-être des résidents;

Attendu qu'en avril 2022, le gouvernement du Québec a publié un Projet de règlement modifiant la certification des RPA dans ses démarches de réforme de la certification et que la refonte de la certification des RPA est l'occasion pour le gouvernement provincial d'accélérer sa réflexion pour protéger ce parc locatif;

Attendu que la Ville de Montréal est accréditée *Municipalité amie des aînés* (MADA) depuis le 1^{er} octobre 2012 par le ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec et que l'administration municipale doit assurer la protection du parc de logements abordables pour les personnes âgées;

Attendu que les arrondissements ont des compétences liées à la réglementation normative (ex. : zonage) et discrétionnaire (ex. : dérogation mineure et PPCMOI), qui permettent d'encadrer certains changements d'usage et certaines transformations ;

Attendu que certains arrondissements, incluant Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, Le Plateau-Mont-Royal, Rosemont-La-Petite-Patrie, Saint-Léonard, Le Sud-Ouest, Verdun, Ville-Marie et Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension, ont adopté des règlements ou usé de

leur pouvoir discrétionnaire pour prévenir les rénovictions et pour protéger les maisons de chambres et les centres d'hébergement collectif, et que ces outils peuvent parfois prévenir la décertification de RPA ;

Il est proposé par **Aref Salem**, conseiller de la Ville du district Norman-McLaren;

Appuyé par **Dominic Perri**, conseiller de la Ville du district Saint-Léonard Ouest;

Que le Conseil municipal demande au gouvernement du Québec de décréter un moratoire d'un an sur la décertification et le changement d'affectation des RPA sur le territoire montréalais;

Que le Conseil municipal demande au gouvernement du Québec d'établir des critères stricts selon lesquels la décertification d'une RPA est permise, incluant des mesures pour assurer la protection et la prise en charge des résidents;

Que le Conseil municipal demande au gouvernement du Québec d'accélérer sa réflexion déjà entamée sur la refonte de la certification des RPA dans une optique de protection du parc locatif pour les personnes âgées et de viabilité de ces établissements;

Que le Conseil municipal demande au gouvernement, à l'occasion de sa réflexion sur la refonte de la certification des RPA, d'accorder une attention particulière aux RPA-OSBL et aux RPA-OH et de se pencher sur les moyens de mieux les soutenir et les protéger ;

Que le Conseil municipal encourage tous les arrondissements à explorer les outils à leur disposition pour prévenir la conversion de RPA en logements locatifs privés et, plus largement, pour protéger le parc locatif.