

**ARGUMENTAIRE SOUMIS POUR UNE DEMANDE DE RÉVISION
DE L’AFFECTATION DU BÂTIMENT DE LA RESSOURCE INTERMÉDIAIRE
ET DE SON RÔLE D’ÉVALUATION FONCIÈRE**

Objet : Demande de révision de la décision de la Ville de Saint-Jean sur Richelieu et du service de l’urbanisme pour la reconnaissance du 159 avenue du Parc, lot 3 268 905, comme étant un bâtiment résidentiel de la classe de taxation d’une ressource intermédiaire visant à être exemptées du règlement 68.1 de la codification administrative du règlement de zonage 0651 et du paiement de la taxe d’affaires.

Groupe d’hébergements SM inc. (ci-après la « Requérante »), soumettent respectueusement ce qui suit :

- 1.** La mission d’une Ressource intermédiaire (ci-après « R.I. ») est essentiellement de participer au maintien ou à l'intégration dans la communauté d'usagers, par ailleurs inscrits aux services d'un établissement public, en leur procurant un milieu de vie adapté à leurs besoins et en leur dispensant des services de soutien ou d'assistance requis par leur condition¹.
- 2.** Par conséquent, une R.I. doit offrir aux usagers qui leur sont confiés, les services de soutien et d’assistance²;
- 3.** C’est ainsi que les services offerts se limitent à des services de soutien et d’assistance tels que définis dans le règlement édicté suivant les articles 303 et 314³ de la Loi sur les services de santé et de services sociaux (ci-après la « LSSSS »), et sont exclusivement des services offerts dans la poursuite d’un maintien à domicile d’un usager ;
- 4.** Le Règlement sur la classification et l’Entente nationale, signée entre le Ministre de la Santé et des services sociaux et l’Association des ressources intermédiaires d’hébergement du Québec, régissent l’ensemble des règles qui encadrent les R.I. afin d’adapter le nouveau milieu de vie de l’usager en un milieu naturel et non institutionnel;

¹ Article 302 de la Loi sur les services de santé et de services sociaux (R.L.R.Q. c. S-4.2).

² Article 1 et suivants du Règlement sur la classification des services offerts par une ressource intermédiaire et une ressource de type familial (R.R.Q. c. S-4-2, r. 3.1)

³ Infra, note 2.

5. C'est pourquoi on dit que les R.I. sont des partenariats public-privé, en ce sens qu'elles appartiennent à des propriétaires privés qui ont conclu des ententes particulières avec un établissement public, qu'elles poursuivent des fins lucratives ou non lucratives, mais qu'en retour d'un paiement qu'elles reçoivent du Ministre de la Santé et des Services sociaux, elles doivent se conformer aux règles de fonctionnement du réseau de la santé et des lois et règlements le régissant ;
6. C'est ainsi qu'un usager transféré dans une R.I. doit bénéficier d'une chambre privée, comme dans une maison unifamiliale ;
7. Les espaces communs des R.I. s'apparentent aux espaces communs d'une maison résidentielle, par exemple lorsqu'une personne regarde la télévision tous les occupants peuvent se retrouver au salon ou dans la salle familiale comme dans une maison résidentielle ;
8. Dans les circonstances tous ces espaces d'une R.I. sont de nature purement domiciliaire, et n'ont aucune vocation commerciale ;
9. Ces espaces communs ne nécessitent aucun certificat/permis, c'est plutôt l'immeuble dans son entier qui détient une reconnaissance selon l'article 302 de la LSSSS ;
10. Le deuxième alinéa de l'article 302 de la LSSSS précise qu'une R.I. n'est pas réputée être une installation maintenue par l'établissement public, confirmant ainsi le mandat fort différent d'un Centre d'hébergement et soins de longue durée (ci-après « CHSLD ») dont on retrouve leur mission à l'article 83 de la LSSSS⁴ ;
11. Seuls les usagers d'une R.I. ont la possibilité d'utiliser les espaces communs, ces espaces étant strictement réservés à l'usage exclusif des activités de la vie quotidienne et ne peuvent par le fait même être louées à des fins commerciales, telles que cuisine et salle à manger ;
12. Les locaux à caractère opérationnel tel que le bureau des infirmières, de la directrice de la R.I. ou tout autres bureaux, sont des espaces non disponibles pour la location, ayant par ailleurs une valeur négligeable et pouvant être utilisé de façons sporadiques et non continues par le personnel ;

⁴ Article 83 de la LSSSS : La mission d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée est d'offrir de façon temporaire ou permanente un milieu de vie substitut, des services d'hébergement, d'assistance, de soutien et de surveillance ainsi que des services de réadaptation, psychosociaux, infirmiers, pharmaceutiques et médicaux aux adultes qui, en raison de leur perte d'autonomie fonctionnelle ou psychosociale, ne peuvent plus demeurer dans leur milieu de vie naturel, malgré le support de leur entourage.

- 13.** Les locaux identifiés dans le paragraphe précédent n'ont aucunement une valeur économique ils ne sont que l'extension du domicile de l'utilisateur, pour un usage résidentiel, et utilisé la méthode du revenu pour créer une valeur à ses espaces serait d'anticiper des revenus hypothétiques ;
- 14.** La plupart des propriétés résidentielles ont à leur disposition un bureau pour veiller aux tâches et documents de la cellule famille ;
- 15.** Dans une R.I. il n'y a aucun dépanneur n'y comptoir pharmaceutique, chaque espace commun étant dédié exclusivement à la communauté des usagers ;
- 16.** Tous les services de soutien et d'assistance offerts par une R.I. sont des services basés sur le service de maintien à domicile ;
- 17.** La nature des opérations d'une R.I. se limite à l'hébergement, et à toutes les activités connexes se rattachant au bien-être de l'utilisateur de se retrouver dans le confort de son chez-soi ;
- 18.** Une R.I. ne dispense aucun soin de santé ;
- 19.** La mission d'une R.I. repose sur le choix de l'utilisateur d'aller y demeurer ou pas afin d'avoir un milieu de vie adapter à sa condition, tandis que d'autres établissements publics sont de nature obligatoire pour le bénéficiaire, comme l'hôpital ou le CHSLD, afin de pallier à des troubles physiques ou mentaux quasi insurmontables ;
- 20.** Aucune assise n'existe afin de décortiquer chaque composante d'une R.I. pour lui attribuer une valeur économique, il s'agit plutôt d'un constat hypothétique sans fondement ;
- 21.** Dans une R.I. nous ne retrouvons pas de service infirmier sur place ainsi que de médecin, donc aucun service professionnel permanent comparativement aux établissements publics ;
- 22.** Ce sont les équipes du soutien à domicile du CLSC attachées à la R.I. qui dispensent les services de santé, donc le terme soutien à domicile parle par lui-même ;
- 23.** Les usagers des R.I. payent leurs médicaments comme s'ils étaient à leur maison, tandis que dans un établissement de type CHSLD ou CHSCD ils sont fournis par l'établissement;

24. Les usagers, selon leur capacité, effectuent leurs lessives et participent à la vie, étant de façon non équivoque chez soi ;
25. Advenant une problématique de santé mineure ou majeure la seule alternative est de communiquer avec le 911 comme à la maison ;
26. L'appellation « Ressource Intermédiaire » est un terme générique utilisé depuis trois décennies pour dénommer des ressources de multiples natures, et non un terme pour associer des services intermédiaires entre le maintien à domicile et le CHSLD ;
27. De plus, la Loi sur la fiscalité municipale⁵ est muette sur les Ressources intermédiaires et elles ne peuvent être comparées à un Centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD) comme le prévoit cette Loi à son article 232 alinéa 3 pour toutes les raisons précédemment alléguées et une R.I. ne doit pas être désignée comme un établissement d'entreprise ;
28. Enfin, la Cour d'Appel du Québec⁶ a confirmé de façon unanime une décision de la Cour du Québec siégeant en appel d'une décision du B.R.E.F., reconnaissant le caractère à vocation résidentielle d'un immeuble reconnu comme une ressource intermédiaire au sens de l'article 302 de la LSSS.

LE TOUT RESPECTUEUSEMENT SOUMIS PAR VOTRE REQUÉRANT

Sylvain Morin

Groupe d'hébergements SM
Président - Directeur Général

[REDACTED]

⁵ Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q. c. F-2.1)

⁶ Laval