

# Cadre normatif

## Programme d'aide à la modernisation des installations de certaines résidences privées pour aînés

Décembre 2021  
(Révision – octobre 2024)

**ÉDITION :**

La Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux

Le présent document n'est accessible qu'en version électronique à l'adresse :

**[www.msss.gouv.qc.ca](http://www.msss.gouv.qc.ca)**, section **Publications**

Le genre masculin est utilisé sans aucune discrimination et dans le seul but d'alléger le texte

Dépôt légal – 2024

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

ISBN : 978-2-550-98992-9 (version PDF)

Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction, par quelque procédé que ce soit, la traduction ou la diffusion de ce document, même partielles, sont interdites sans l'autorisation préalable des Publications du Québec. Cependant, la reproduction de ce document ou son utilisation à des fins personnelles, d'étude privée ou de recherche scientifique, mais non commerciales, sont permises à condition d'en mentionner la source.

© Gouvernement du Québec, 2024

**Cadre normatif**  
**Programme d'aide à la modernisation des installations de certaines**  
**résidences privées pour aînés**

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>Raison d'être du programme</b> .....	<b>1</b>
Mise en contexte .....	1
Qui est visé par le programme .....	1
<b>Objectifs du programme</b> .....	<b>2</b>
Objectifs poursuivis par le programme .....	2
Entrée en vigueur et d'échéance du programme .....	2
<b>Admissibilité</b> .....	<b>2</b>
Résidences admissibles .....	2
Dépenses admissibles .....	2
Coûts directs .....	3
Frais incidents .....	3
Autres coûts .....	4
Coûts non admissibles .....	4
Critères à respecter par le bénéficiaire pour continuer d'être admissible .....	4
<b>Sélection des demandes</b> .....	<b>5</b>
Critères de sélection pour prioriser les demandes .....	5
Mécanismes de sélection des demandes .....	5
<b>Aide financière et versements</b> .....	<b>5</b>
Critères servant à l'établissement des montants .....	5
Règle de cumul .....	6
Montant maximum admissible à la subvention .....	6
Détermination de la subvention .....	6
Modalités de versement et pièces justificatives exigées .....	6
<b>Contrôle et reddition de comptes</b> .....	<b>7</b>
Modalités de contrôle .....	7
Modalités de reddition de comptes .....	7
Modalités de reddition de comptes prévues du responsable au CT .....	7
<b>Obligations</b> .....	<b>7</b>
Appel d'offres public pour l'adjudication du contrat .....	8

## Programme d'aide à la modernisation des installations de certaines résidences privées pour aînés

### 1 Raison d'être du programme

#### **Mise en contexte**

Certaines résidences privées pour aînés (RPA), notamment les plus petites, connaissent des difficultés à maintenir leur rentabilité. Ces difficultés se sont exacerbées avec la pandémie de la COVID-19, rendant difficile la réalisation de certains travaux de rénovation pourtant nécessaires.

Conséquemment, faute de réalisation des rénovations nécessaires afin de diminuer les risques, le coût de l'assurance requise afin d'opérer une RPA a augmenté au cours des dernières années. Cette situation s'est empirée au point de nuire à l'assurabilité des RPA, ce qui vient donc menacer la continuité de leur opération et la sécurité des aînés.

Or, ces RPA jouent un rôle essentiel dans l'écosystème des services de maintien à domicile et permettent de diminuer la pression sur les services de soins offerts par le réseau de la santé et des services sociaux (RSSS). C'est particulièrement vrai en région, où les RPA de petite taille occupent une place prédominante. La fermeture de ces RPA aurait donc des conséquences néfastes sur le bien-être des aînés.

Afin d'améliorer à plus long terme l'assurabilité des RPA, de garantir la sécurité des aînés en RPA et de favoriser une offre adéquate de services de maintien à domicile, le gouvernement met en place le Programme d'aide à la modernisation des installations de certaines RPA.

#### **Qui est visé par le programme**

Afin de faciliter la réalisation de travaux à la modernisation des installations, de maintenir l'assurabilité des RPA et de tabler sur la pérennité de leur offre de services, le *Plan budgétaire du Québec – mars 2021* prévoit la mise en place d'un programme d'aide financière pour la rénovation de certaines RPA.

Sur les quelque 1 637 RPA certifiées au Québec en date de septembre 2021, 1 495 comptent moins de 250 unités. Ce sont ces RPA qui seront visées par le programme.

De plus, environ 57 % ont moins de 50 unités, et 73 % ont moins de 100 unités d'habitation. Étant donné les coûts fixes associés à certains travaux de rénovation, l'aide offerte sera décroissante en fonction du nombre d'unités.

#### **PORTRAIT DU NOMBRE DE RPA AU QUÉBEC SELON LA TAILLE – SEPTEMBRE 2021**

	Nombre de RPA	Nombre d'unités
Moins de 50 unités	928	17 342
50 à 99 unités	264	18 910
100 à 149 unités	135	16 743
150 à 249 unités	168	32 897
250 unités et plus	142	51 863
<b>TOTAL</b>	<b>1 637</b>	<b>137 755</b>

## 2 Objectifs du programme

### ***Objectifs poursuivis par le programme***

Le programme constitue une mesure volontaire et vise à aider les propriétaires de RPA concernées à défrayer les coûts des rénovations nécessaires au maintien de leur police d'assurance et de leur certification aux fins des objectifs suivants :

- maintenir l'offre de services des RPA envers les personnes aînées;
- aider les RPA à offrir un milieu de vie sécuritaire à leurs résidents;
- limiter l'impact financier des coûts des travaux à la modernisation des installations sur le loyer et les services facturés aux aînés.

### ***Entrée en vigueur et d'échéance du programme***

Le programme entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Le programme prend fin le 31 décembre 2025. Cette date correspond à la date limite pour la réception des demandes. Toutefois, le gouvernement peut y mettre fin en tout temps avant cette date.

## 3 Admissibilité

### ***Résidences admissibles***

Les résidences admissibles sont constituées des RPA existantes qui sont certifiées par le ministère de la Santé et des Services sociaux à titre de RPA (ou possédant l'attestation temporaire) conformément à la LSSSS (s-4.2), et qui comportent moins de 250 unités d'habitation. Une RPA contenant des ressources intermédiaires (RI) ou des places en CHSLD privés est admissible ainsi que les RPA de type organisme sans but lucratif ou habitation à loyer modique. Toutefois, seules les unités d'habitation certifiées sont considérées pour l'admissibilité au programme.

### ***Dépenses admissibles***

Les dépenses admissibles incluent les coûts directs, les frais incidents et les autres coûts engagés et payés uniquement et spécifiquement par le bénéficiaire de l'aide financière et facturés à ce dernier en vertu d'un contrat pour des biens et services nécessaires à la réalisation du projet admissible.

Les travaux admissibles doivent viser à améliorer la sécurité des résidents, et ce, en fonction des normes en vigueur et des directives de fabricants, notamment la garantie, en regard aux infrastructures existantes. Ils comprennent :

- les travaux sur les installations électriques, les systèmes de chauffage et les systèmes de climatisation, afin d'en améliorer la sécurité et de diminuer le risque de sinistre;
- les travaux de plomberie ou sur les installations de plomberie nécessaires afin de contrer la détérioration du réseau existant, de diminuer les risques de rupture ou la probabilité d'un dégât d'eau majeur;
- les travaux de mise à niveau d'installation de systèmes de cuisson commerciale incluant :
  - la mise aux normes du système de cuisson et ses composantes,

- la protection adéquate des systèmes de cuisson,
- les travaux visant l'intégrité et l'étanchéité de la hotte et des conduits d'évacuation;
- les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes âgées lors de leurs déplacements (rampes d'accès, mains courantes, garde-corps, escaliers);
- les travaux d'inspection et d'évaluation de la fonctionnalité des systèmes de gicleurs, des systèmes électriques et des systèmes de plomberie, incluant l'installation de systèmes visant à détecter les fuites dans les systèmes de plomberie;
- les travaux sur la structure et les surfaces (planchers, murs, plafonds) du bâtiment visant à assurer la sécurité des résidents, incluant les travaux de toitures.

L'ensemble de ces travaux devra respecter les normes prévues au Code de construction et de sécurité. Les travaux visant l'installation de systèmes de gicleurs ne sont pas considérés comme des dépenses admissibles à ce programme. Les RPA peuvent cependant obtenir une aide gouvernementale pour ces travaux par l'entremise du Programme d'aide financière pour l'installation d'un système de gicleurs dans les résidences privées pour aînés existantes et certifiées.

Finalement, les travaux doivent être effectués par un entrepreneur reconnu qui :

- a une entreprise au Québec;
- est inscrit au Registraire des entreprises;
- détient une licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ);
- fournit ses numéros de taxes sur les produits et services et de taxe de vente du Québec;
- n'est pas inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA);
- est titulaire au moment de la réalisation des travaux, si la réalisation des travaux l'exige, d'une licence appropriée délivrée, selon le cas, par la RBQ, la Corporation des maîtres électriciens du Québec ou la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec et, s'il y a lieu, a obtenu le cautionnement de licence.

### ***Coûts directs***

Les coûts directs d'immobilisation définis et déterminés selon les principes comptables généralement reconnus relativement au projet admissible notamment :

- les dépenses d'immobilisation engagées lors de la réalisation des travaux admissibles;
- les intérêts sur un emprunt contracté auprès d'une institution financière pour réaliser les travaux requis;
- les taxes nettes afférentes aux coûts directs admissibles.

### ***Frais incidents***

Les frais incidents admissibles ne devront pas excéder 40 % des coûts directs admissibles et incluent :

- les honoraires versés à des professionnels reconnus pour la conception et l'ingénierie et à du personnel technique ou encore à des consultants retenus pour la surveillance ou la gestion d'un projet;
- les honoraires liés à la conception et à la préparation des plans et devis s'ils sont engagés sur la base d'un contrat intervenu au cours d'une période maximale d'au plus dix-huit mois précédant la date de réception de la demande d'aide financière;

- les frais associés au déplacement des résidents (déménagement ou transfert temporaire) durant la période des travaux;
- les coûts particuliers reliés au caractère patrimonial d'un bâtiment;
- les taxes nettes afférentes aux frais incidents admissibles.

### **Autres coûts**

- Les coûts liés à l'obtention d'autorisations municipales ou gouvernementales (ex. : permis).
- Les coûts liés aux études d'évaluation des impacts sur l'environnement, s'il y a lieu.
- Les taxes nettes afférentes aux autres coûts admissibles.
- Les coûts d'expertise qui peuvent être exigés en lien avec le traitement du dossier.

### **Coûts non admissibles**

- Les coûts engagés avant l'autorisation finale du projet, à l'exception des frais incidents, des coûts liés à l'étude de faisabilité et à l'obtention d'autorisations municipales ou gouvernementales.
- La partie de la taxe de vente du Québec et la partie de la taxe sur les produits et services ainsi que les autres coûts pour lesquels le bénéficiaire (ou une tierce partie) a droit à un remboursement.
- Les engagements ou contributions en nature (ex. : bénévolat).
- Le coût des services ou travaux normalement exécutés par un bénéficiaire ou tout autre mandataire du bénéficiaire (ex. : entretien, régie interne).
- Les salaires et autres formes de rémunération de tout employé permanent d'un bénéficiaire, notamment ceux liés à la planification, à l'ingénierie, à l'architecture, à la supervision, à la gestion et à d'autres services fournis.
- Tous les frais d'entretien, d'exploitation ou d'administration, directs ou incidents.
- Les frais juridiques.
- La rémunération versée à un lobbyiste.
- Les frais et les honoraires liés à l'obtention d'un financement temporaire et permanent, notamment les frais d'analyse et d'étude de dossier.
- Tous les autres coûts n'étant pas mentionnés comme admissibles.

### **Critères à respecter par le bénéficiaire pour continuer d'être admissible**

Les travaux doivent être terminés au plus tard douze (12) mois après l'autorisation finale du projet de travaux. Le demandeur peut toutefois demander une prolongation du délai. Il doit alors transmettre une demande par écrit à l'adresse courriel du programme. Cette demande doit inclure les raisons du délai et la nouvelle date de fin des travaux.

Le gestionnaire du programme peut révoquer à tout moment l'autorisation finale au projet de travaux délivrée en vertu du programme s'il est porté à sa connaissance tout fait qui rend la demande d'aide financière fautive, inexacte ou incomplète ou qui a pu en rendre la production irrégulière.

Dans les cinq ans suivant la fin des travaux, si le bénéficiaire de la contribution gouvernementale cesse ses activités comme RPA certifiée ou s'il dispose, en tout ou en partie, de ladite installation par vente, bail, don ou autrement, le gouvernement du Québec conserve le droit d'exiger du

bénéficiaire le remboursement total ou partiel de cette contribution. Si les activités comme RPA sont maintenues, il n'y aurait pas de pénalités.

De plus, dans le cas d'une faillite de la RPA dans les cinq ans suivant la fin des travaux, le montant obtenu pour la réalisation des travaux devrait être remboursé au gouvernement à titre de créancier.

## 4 Sélection des demandes

### ***Critères de sélection pour prioriser les demandes***

Les demandes d'aide financière seront acceptées de manière continue et les autorisations de projets seront octroyées en conséquence.

Si nécessaire, la priorité sera accordée aux RPA qui ont perdu ou sont en voie de perdre leur assurance ou leur certification en lien avec leur couverture d'assurance se rapportant au programme. De plus, les projets ayant un plus grand impact sur l'assurabilité d'une RPA seront priorisés. Finalement, la priorité sera donnée aux RPA de petite taille dans l'octroi d'une aide financière.

### ***Mécanismes de sélection des demandes***

Toutes les résidences qui répondent aux critères d'admissibilité pourront être retenues aux fins de financement de leurs travaux.

#### **Documents requis pour la demande d'autorisation finale du projet**

Certains documents seront requis avant que le gestionnaire du programme n'accorde son autorisation finale au projet de travaux dont :

- les plans et devis définitifs ou un devis de performance;
- l'estimation finale des coûts, selon le processus déterminé à la section *Appel d'offres public pour l'adjudication du contrat* du présent document;
- l'échéancier de réalisation des travaux;
- le contrat de l'exécution de travaux entre l'entrepreneur et le bénéficiaire de l'aide;
- la confirmation de l'entente de financement auprès d'une institution financière, le cas échéant;
- un formulaire de demande d'aide financière.

De plus, le gestionnaire du programme peut exiger, selon la nature des travaux, un rapport d'assureur ou d'expert certifiant la pertinence des travaux, de même que tout document de nature à justifier la nécessité des travaux.

## 5 Aide financière et versements

### ***Critères servant à l'établissement des montants***

Le programme accordera une subvention aux propriétaires de RPA afin de les soutenir dans le remboursement de leurs dépenses admissibles pour des travaux visant à effectuer des rénovations et améliorer l'assurabilité de leur résidence.

Le niveau d'aide consenti variera selon la taille des résidences, déterminée en fonction du nombre d'unités d'habitation dans la résidence. Dans le cas de résidence hybride, seul le nombre d'unités RPA sera utilisé dans le calcul de la subvention.

Le nombre d'unités d'habitation pour chacune des RPA sera déterminé selon l'information contenue dans le Registre des RPA du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS).

### ***Règle de cumul***

Les travaux reconnus admissibles à une aide financière peuvent faire l'objet d'une aide provenant d'un autre ministère, d'une municipalité, d'une agence, d'une société d'État ou d'un mandataire du gouvernement du Québec ou encore du gouvernement fédéral.

Cependant, dans tous les cas, le cumul de l'aide gouvernementale et de tout autre organisme public ne pourra excéder 100 % des coûts reconnus comme étant admissibles.

### ***Montant maximum admissible à la subvention***

Les dépenses admissibles maximales pour une RPA seront déterminées selon le nombre d'unités de la RPA. Elles seront de :

- 32 000 \$ pour les résidences de 1 à 10 unités;
- 3 200 \$ multiplié par le nombre d'unités de la RPA pour les résidences de 11 à 49 unités;
- 160 000 \$ pour les RPA de 50 à 249 unités.

### ***Détermination de la subvention***

- Pour chaque RPA, l'aide offerte sera variable en fonction du nombre d'unités, soit :
  - 80 % des dépenses admissibles pour les RPA de 1 à 99 unités;
  - 60 % des dépenses admissibles pour les RPA de 100 à 149 unités;
  - 40 % des dépenses admissibles pour les RPA de 150 à 199 unités;
  - 20 % des dépenses admissibles pour les RPA de 200 à 249 unités.

#### **Exemple no 1 de l'aide financière maximale applicable**

- Un bâtiment comportant 40 unités d'habitation de type RPA

Montant maximum admissible	Taux d'aide applicable selon la taille de la RPA	Aide maximale admissible
40 unités x 3 200 \$ = 128 000 \$	80 %	128 000 \$ x 80 % = 102 400 \$

#### **Exemple no 2 de l'aide financière maximale applicable**

- Un bâtiment comportant 140 unités d'habitation de type RPA

Montant maximum admissible	Taux d'aide applicable selon la taille de la RPA	Aide maximale admissible
160 000 \$	60 %	160 000 \$ x 60 % = 96 000 \$

### ***Modalités de versement et pièces justificatives exigées***

L'aide prévue dans le cadre du programme sera versée aux propriétaires de RPA dont le projet aura été autorisé préalablement, sur présentation des pièces justificatives requises.

Un montant équivalant à 25 % de l'aide sera versé après l'autorisation des travaux et la réception des documents demandés à la section 4.

Le 75 % restant de l'aide sera versé à la fin des travaux aux propriétaires de RPA sur présentation des pièces justificatives requises suivantes :

- des photographies des travaux réalisés;
- une copie des factures au nom du bénéficiaire;
- une preuve de paiement.

Si le bénéficiaire de l'aide financière décide d'abandonner une partie des travaux de rénovation, les sommes prévues à cet effet seront déduites des dépenses admissibles totales.

## 6 Contrôle et reddition de comptes

### ***Modalités de contrôle***

#### *Vérification du projet*

Les projets réalisés dans le cadre du programme pourraient faire l'objet d'une vérification. Chaque bénéficiaire d'une aide financière doit tenir des comptes des registres appropriés et précis à l'égard de chaque projet réalisé en vertu du programme. Le MSSS et le gestionnaire du programme doivent avoir accès à ces comptes et à ces registres en fonction du délai exigé par une ou l'autre des organisations, après avoir envoyé au bénéficiaire un avis en ce sens.

Les comptes et les registres relatifs à la réalisation d'un projet dans le cadre du programme doivent être conservés pendant une période d'au moins dix ans après la fin des travaux, sous réserve d'autres dispositions légales afférentes.

### ***Modalités de reddition de comptes***

La reddition de comptes est produite suivant la périodicité établie par le gestionnaire du programme, selon la nature et la durée du projet. Cette reddition de comptes comprend obligatoirement :

- un bilan des travaux réalisés comprenant le détail des sommes affectées au projet, la description des résultats et leur évaluation au regard des objectifs déterminés au départ;
- une copie des comptes rendus des réunions de chantier s'il y a lieu, jusqu'à la réception du certificat de fin des travaux;
- tout autre renseignement ou tout autre document requis.

Le gestionnaire du programme et le MSSS se réservent le droit de visiter les lieux en tout temps.

### ***Modalités de reddition de comptes prévues du responsable au CT***

Le MSSS, en collaboration avec le gestionnaire du programme, s'engage à élaborer et acheminer au Secrétariat du Conseil du trésor un rapport détaillé trois mois avant la fin du programme, soit en septembre 2025.

## 7 Obligations

Le gestionnaire du programme émettra un certificat d'aide financière au bénéficiaire précisant les clauses auxquelles il sera assujéti, notamment, par rapport aux travaux admissibles et aux modalités de versement de l'aide concernant le projet.

Le bénéficiaire devra quant à lui :

- assurer la sécurité et la continuité des services inscrits au bail des résidents pendant la durée des travaux. Pour ce faire, l'exploitant doit préparer, si nécessaire, un plan de déménagement temporaire des résidents concernés et le transmettre à la personne responsable de la certification de l'établissement;
- utiliser et affecter le montant de l'aide financière exclusivement au paiement des dépenses admissibles directement liées au projet autorisé et identifiées à la convention d'aide financière;
- obtenir l'autorisation pour toute modification à apporter au projet autorisé. Le gestionnaire du programme jugera de la pertinence des modifications et du maintien ou non de l'aide financière selon les modalités déjà inscrites dans la lettre d'autorisation du projet;
- retenir les services de spécialistes reconnus et accrédités pour l'exécution du projet autorisé;
- énumérer dans sa demande d'aide financière et lors de la production de sa réclamation toutes les sources et tous les montants d'aide financière obtenue ou faisant l'objet d'une demande auprès d'autres ministères ou organismes gouvernementaux, y compris les sociétés d'État, et signer une déclaration à cet effet.

### ***Appel d'offres public pour l'adjudication du contrat***

Les RPA ne sont pas tenues aux obligations des organismes publics pour l'adjudication du contrat. Cependant, afin d'être admissible à l'aide financière, le bénéficiaire doit procéder par appel sur invitations de trois soumissionnaires en se basant sur les mêmes plans et devis définitifs ou devis de performance, peu importe la valeur du coût des travaux.

Une exception sera cependant possible pour les RPA de petite taille (moins de 50 unités d'habitation). Ces dernières pourront, si elles le désirent, conclure un contrat de gré à gré avec un seul soumissionnaire.

