



30 avril 2019 - Atelier

Réglementation sur la certification des résidences pour aînés : enjeux de son application et exemples de solutions

Stations de discussion | Prise de notes

1. Attestation temporaire et DAI (développement)

Pour que nous puissions laisser un locataire entrer dans l'immeuble suite à la construction, la RPA doit avoir reçu son attestation temporaire. Pour recevoir l'attestation, il y a une panoplie de documents à remplir ou à monter, l'immeuble doit être prêt à recevoir des gens lors de la visite du CISSS (ce qui implique par exemple, avoir les dossiers des locataires prêts, le calendrier des activités de loisirs prêt, de la nourriture achetée et placée dans la cuisine, etc.). Ce qui retarde l'entrée des locataires et a un impact sur le montage financier (revenus avant DAI plus bas et dépenses avant DAI plus élevées)

Problématiques soulevées par les participants	Solutions possibles apportées par les participants	Pistes de solutions à valider
<ul style="list-style-type: none"> • Retard de chantier • Pénurie de main d'œuvre 	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes ressources du CISSS • Développer une spécialisation en sous-traitance 	<ul style="list-style-type: none"> • Évaluer le coût de la certification et inclure dans le montage financier • Mandater la SHQ pour réviser?



30 avril 2019 - Atelier

Réglementation sur la certification des résidences pour aînés : enjeux de son application et exemples de solutions

2. Normes du bâtiment (classification B3) et conformité des plans (développement)

La classification B3 est particulièrement exigeante et il existe des subtilités qui peuvent favoriser ou défavoriser un projet. Certaines exigences sont particulièrement coûteuses si les professionnels ne connaissent pas les subtilités. Comment s'assurer que notre immeuble est conforme aux normes sans hypothéquer la viabilité du projet.

Problématiques soulevées par les participants	Solutions possibles apportées par les participants	Pistes de solutions à valider
<ul style="list-style-type: none"> • Problème de coordination des plans • Double signal (+ de 3 étages) : obligation d'avoir 3 personnes payées • Méconnaissance des normes de certains professionnels • Difficulté ou impossibilité de mixer les usages : la coupure ne se fait pas à l'horizontal • Annexe 5 SHQ logement type B3 	<ul style="list-style-type: none"> • Usages complémentaires • Exigence d'une analyse de code de la part de l'architecte • Engage un ergothérapeute • Logement pour les locataires surveillants • Minimum de 250 unités • Transfert vers volet 1 	<p>Assouplir les règles pour le développement des RPA autonome</p>



30 avril 2019 - Atelier

Réglementation sur la certification des résidences pour aînés : enjeux de son application et exemples de solutions

3. Montage financier (Développement)

Même si la DAF ventile de façon détaillée certains éléments du projet, d'autres éléments se retrouvent dans des thèmes généraux. A cause de la certification, nous devons prévoir l'achat d'éléments particuliers obligatoires. Quand on ne maîtrise pas bien l'ensemble des exigences de la certification, il est difficile au niveau du développement de prévoir adéquatement les montants nécessaires pour l'achat de tout cela. Idem pour le budget d'exploitation qui dans la DAF ne prend pas nécessairement en compte toutes les dépenses d'exploitation relatives aux exigences de la certification. Si le chargé de projets n'a pas ou peu d'expérience au niveau de l'exploitation, le montage financier est sous-évalué et rapidement, l'organisme doit trouver une façon de pallier le manque à gagner. Sachant que le budget d'exploitation a un impact très important sur le ratio LE/LM, comment faire un montage financier plus réaliste mais qui demeure viable dans le contexte actuel ?

Problématiques soulevées par les participants	Solutions possibles apportées par les participants	Pistes de solutions à valider
<ul style="list-style-type: none"> • Les montants inclus automatiquement dans la DAF sont irréalistes <ul style="list-style-type: none"> ○ Manque de cases pour les dépenses ○ Pas viable à court terme (les problèmes surviennent après 2 ans) • Il n'existe pas d'outil ou de barème pour budgéter les services et les achats reliés • SHQ exige un service de repas ET un logement complet avec une cuisine = les coûts s'additionnent • Les coûts principaux à prévoir dans le budget d'exploitation sont liés aux services de surveillance et de repas 	<ul style="list-style-type: none"> • 20/30 unités ou plus • Partage les espaces avec un organisme alimentaire (ex : popote roulante) – • Favoriser la mixité des clientèles pour viabiliser le projet et offrir le service de repas à l'immeuble entier. • Achats et dépenses non admissibles dans Accès Logis : Utiliser la contribution \$ du milieu ou la contribution du fonds de Co-investissement de la SCHL • Recourir à une EÉSAD pour tous les services : repas, surveillance 24/7, ménage, etc. Les locataires ont ainsi accès à des subventions. 	<ul style="list-style-type: none"> • Programme de Co-investissement de la SCHL • Mandater la SHQ pour évaluer les coûts reliés à la certification et les inclure dans le montage financier



30 avril 2019 - Atelier

Réglementation sur la certification des résidences pour aînés : enjeux de son application et exemples de solutions

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ Repas : la SHQ demande un service 7 jours sur 7 tandis que la certification exige un service régulier○ Repas : il est impossible de viabiliser le service en dessous de 20 ou même 30 unités○ Difficulté à maintenir des coûts abordables pour les services● Projets retardés ou annulés à cause de la difficulté à viabiliser la DAF : les besoins changent entre temps et tout est à refaire● Les démarches pour l'attestation temporaire sont exigeantes en temps et en coûts● La gestion en lien avec les exigences de la certification est lourde pour le CA et les bénévoles● La gestion du personnel pour offrir les services est exigeante | <ul style="list-style-type: none">● Utiliser tous les PSL● Évaluer les différents scénarios pour viabiliser le service de repas : 1 vs 2 repas par jour, 7/7 jours vs service régulier | |
|--|---|--|

4. Seuil minimal de surveillance (exploitation)

En dépit des assouplissements apportés en avril 2018 relativement au seuil minimal de surveillance dans les résidences de catégorie 1, plusieurs RPA de moins de 50 unités, qui bénéficiaient jusque-là d'une mesure qui leur permettait de confier cette responsabilité à une personne pouvant être « jointe en tout temps » mais dont la présence n'était pas nécessairement requise dans la résidence, n'ont pas encore réussi à s'y conformer. Cet enjeu fait présentement l'objet d'une tolérance administrative, en attendant une prochaine révision du règlement. Quelles sont les options qui permettraient aux RPA de catégorie 1 de satisfaire aux exigences du règlement? L'assouplissement envisagé pour les RPA de moins de 50 unités devrait-il être étendu aux résidences de plus grande taille?

Problématiques soulevées par les participants	Solutions possibles apportées par les participants	Pistes de solutions à valider
<ul style="list-style-type: none"> Habitudes prises pendant la période de « décertification » qui ne sont pas nécessairement conformes aux exigences Pendant qu'on consacre toujours plus de ressources à répondre aux normes, on manque de ressources pour répondre aux besoins réels des résidents. Recrutement du personnel pour la nuit et les week-ends : augmentation des coûts Vieillessement des résidents surveillants Charge/responsabilité lourde (morale/physique) imposée aux bénévoles 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir une polyvalence de la ressource sur place (autres tâches) Les systèmes d'appels à l'aide mobiles reliés à une centrale d'urgence pourraient-ils être considérés comme une option? Ou encore un système de bouton panique relié à un téléphone interne Rendre la disposition transitoire permanente pour les RPA de catégorie 1 (que la personne soit joignable en tout temps sans nécessairement devoir être présente dans la bâtisse) Utiliser les ressources du milieu en complémentarité (ex. : programme PAIR) Utilisation de la domotique 	<ul style="list-style-type: none"> Recourir à ces pompiers-stagiaires



30 avril 2019 - Atelier

Réglementation sur la certification des résidences pour aînés : enjeux de son application et exemples de solutions

	<ul style="list-style-type: none">• Conscientiser au fait que le risque zéro n'existe pas• Favoriser l'attribution d'un logement à un locataire-surveillant• Évaluer si une bonification du crédit d'impôt pour maintien à domicile pourrait compenser au moins en partie la hausse des coûts d'exploitation pour la surveillance• La présence d'Intervenant-e-s en soutien communautaire pourrait favoriser la mise en place de mécanismes de veille et de sécurité communautaire par les locataires• Recourir aux services d'une EÉSAD pouvant inclure la surveillance dans son offre de service	
--	--	--



30 avril 2019 - Atelier

Réglementation sur la certification des résidences pour aînés : enjeux de son application et exemples de solutions

5. Arrimage avec le réseau de la santé et des services sociaux (exploitation)

En vertu du règlement, une entente doit être conclue entre la RPA et le CISSS/CIUSSS de son territoire concernant les modalités de dispensation des services du réseau et de collaboration entre les deux parties. Sachant que dans les RPA de catégorie 1, les enjeux liés à la perte d'autonomie de certains locataires finissent inévitablement par émerger, cette collaboration s'avère indispensable pour les exploitants. Comment s'assurer que l'offre de services sera à la hauteur et de la collaboration effective de l'établissement? Peut-on concilier les besoins croissants des locataires en perte d'autonomie avec le droit au maintien dans les lieux dont ils jouissent en vertu du bail de logement?

Problématiques soulevées par les participants	Solutions possibles apportées par les participants
<ul style="list-style-type: none"> • Évaluation tardive ou imprécise des résidents • Disponibilité inégale ou inexistante des services à domicile • Pression sur la gestion causée par les situations de pertes d'autonomie de résidents • « Relocalisation » - Rétablissement 	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des unités temporaires de soins/soutien • Développer des projets qui permettront d'assurer un continuum de services • Poursuivre les projets novateurs qui ont été conçus il y a quelques années • Plus de rigueur à l'attribution des logements (ne pas louer à une personne en moyenne ou lourde perte d'autonomie) • Définir notre propre conception de l'autonomie • Possibilité d'« ententes 108 » avec l'établissement du réseau • Accompagnement en amont de la part du CLSC • Collaboration avec les ÉESAD • Élargissement du PEFSAD aux soins à la personne pour que les préposés puissent offrir les services d'AVQ à moindre coût • Possibilité de mettre en place un service de soins ambulatoires comme le permet le règlement sur la certification • Renforcer les capacités de gestion



30 avril 2019 - Atelier

Réglementation sur la certification des résidences pour aînés : enjeux de son application et exemples de solutions

6. Rehaussement des normes (exploitation)

Depuis quelques années, des modifications à la réglementation du bâtiment ont contraint les exploitants de RPA à apporter des ajustements parfois coûteux, qui précarisent leur viabilité financière (installation d'avertisseurs de fumée, d'avertisseurs sonores, de gicleurs; rehaussement du degré de résistance des séparations coupe-feu; etc.). Les préoccupations accrues à l'endroit de la sécurité des aînés nous laissent croire que cette tendance au rehaussement des normes n'est pas à la veille de s'arrêter. Quels moyens pourraient être mis en œuvre pour atténuer cette pression à la hausse des coûts d'exploitation des RPA?

Problématiques soulevées par les participants	Solutions possibles apportées par les participants
<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des coûts et impact sur le coût des loyers • Projets non viables pour les aînés • Recrutement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Personnel ○ Bénévoles • Fermeture d'unités • Pénurie de logements pour aînés • Ralentissement dans le développement • Logistique de l'implantation et du suivi des normes (pour le GRT, l'organisme) • Surcharge de travail pour le GRT (même une perte) • Difficulté à recruter/embaucher des professionnels qui ont les compétences requises • Notion d'autonomie : différence entre le MSSS et la SHQ 	<ul style="list-style-type: none"> • Domotique • Étudiant résident bénévole (loyer modique en échange) • Cohabitation étudiant-aîné • Moduler le bâtiment en fonction de la clientèle • Trop de normes pour les personnes âgées autonomes • Diminuer les exigences de la SHQ : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pas obligation de la certification ○ 1 seul service (n'oblige pas la certification) • Poursuivre indéfiniment des représentations politiques pour ramener les normes adaptées à des personnes autonomes • Projet novateur (SHQ-CISSL-Organisme) • Intégrer le financement pour des espaces communs (hors cuisine) dans un volet 1