

Programme d'aménagement des foyers de soins de longue durée

Guide d'admissibilité des coûts pour la subvention de développement

Direction de la planification des immobilisations

Mars 2021

Suivi de contrôle de version

N° de version	Date d'approbation	Description des changements	Approuvé par
1.0	17 mars 2021	S.O.	SMA, Division de l'optimisation des immobilisations dans le secteur des soins de longue durée

Les exploitants de foyers de soins de longue durée devraient faire référence à la version du Guide d'admissibilité des coûts pour la subvention de développement, comme indiqué dans l'entente de développement signée.

Ministère des Soins de longue durée
Il est possible de se procurer des exemplaires de ce rapport en envoyant un courriel à l'adresse lrc.info@ontario.ca

Table des matières

Suivi de contrôle de version	2
1.0 Introduction	4
1.1 Objectif du présent guide	4
1.2 Comment utiliser le guide	5
1.3 Demandes d'information.....	6
1.4 Remarques sur les sections suivantes	6
2.0 Coûts de construction admissibles	7
2.1 Coûts de construction directs	7
2.2 Éléments non admissibles comme coûts de construction directs (coûts de construction indirects)	10
3.0 Coûts fonciers	11
4.0 Redevances d'aménagement.....	12
5.0 Signalisation.....	12
Annexe 1	13

1.0 Introduction

Le ministère des Soins de longue durée (ci-après, le « ministère ») supervise la construction, le fonctionnement et le financement des foyers de soins de longue durée (SLD) en Ontario.

En septembre 2020, le ministère a publié la Politique de financement de l'optimisation des immobilisations dans le secteur des soins de longue durée, 2020 (« Politique de financement »), qui a été révisée en mars 2021. Le cas échéant, la Politique de financement accorde un financement pour appuyer le l'aménagement d'un nouveau foyer ou des lits de SLD ou le réaménagement d'un foyer ou de lits de SLD existants.

Il y a trois composantes de financement comme l'indique la Politique de financement :

1. la subvention de financement de la construction sous forme d'indemnité quotidienne;
2. la subvention de développement; et
3. la subvention de planification offerte aux foyers sans but lucratif.

Le Guide d'admissibilité des coûts pour la subvention de développement (le « Guide d'admissibilité ») du Programme d'aménagement des foyers de soins de longue durée est conçu pour épauler la planification et la prestation de la subvention de développement en décrivant l'étendue des coûts de construction, fonciers, de signalisation et des redevances d'aménagement admissibles au financement du ministère dans le cadre de la Politique de financement, assujettie à des conditions.

Comme spécifié à l'article 2.0 de la Politique de financement, le ministère peut, de temps à autre, fournir des précisions, des bulletins d'interprétation ou des formulaires à utiliser relativement à cette politique. Le Guide d'admissibilité est fourni par le ministère pour remplir cette fonction.

1.1 Objectif du présent guide

Le Guide d'admissibilité a pour but de donner des détails spécifiques au ministère, des précisions et des interprétations concernant les coûts admissibles du projet, décrits de manière générale à l'article 3.2 de la Politique de financement afin d'aider les exploitants de foyers de SLD admissibles, aménageant ou réaménageant un foyer ou des lits de SLD en Ontario à planifier et mettre en œuvre leurs projets d'optimisation des immobilisations.

Le Guide d'admissibilité est destiné à fournir aux exploitants admissibles une connaissance parfaite des éléments du projet qui sont admissibles au financement dans le cadre de la subvention de développement et de ceux qui ne le sont pas.

Les tableaux contenus dans le présent document dressent la liste des éléments de coût couramment associés à un projet d'optimisation des immobilisations dans le secteur des soins de longue durée et déterminent si un élément est admissible au financement, ainsi que les conditions associées à l'admissibilité à ce financement. Dans certains cas, le Guide d'admissibilité est conçu pour être utilisé avec l'entente de développement conclue entre l'exploitant et le ministère qui s'applique au projet de SLD. Les ententes de développement auxquelles s'applique le Guide d'admissibilité font référence à celui-ci dans la définition des « coûts admissibles du projet » de l'entente de développement.

1.2 Comment utiliser le guide

Le présent Guide d'admissibilité a été élaboré pour aider à remplir les formulaires d'estimation initiale des coûts (EIC), d'estimation finale des coûts (EFC) et d'état final des déboursés (EFD). Lorsque vous vous préparez à acquérir des services de construction, communiquez avec votre chef de projet afin d'examiner le Guide d'admissibilité.

Les formulaires EIC/EFC/EFD seront présentés avec les documents requis, après l'acquisition des services de construction. Les coûts admissibles devront être ventilés comme suit :

- A. Coûts de projet admissibles à la subvention de planification (applicables aux foyers sans but lucratif)
*(Se reporter à l'article 4.4 (1) de l'entente de développement)
- B. Coûts de projet admissibles à l'entente de développement (applicables à tous les foyers)
- C. Coûts non admissibles au financement du gouvernement
- D. Coûts totaux du projet (tous les foyers)

Se reporter à l'article 4.0.2 de la Politique de financement relatif aux modalités d'octroi de la subvention de développement.

Le guide est composé de quatre sections principales :

- Coûts de construction – englobent les coûts de construction directs (bâtiment et autres)
- Coûts fonciers – éléments de coûts admissibles qui se rapportent au terrain
- Redevances d'aménagement
- Signalisation – coûts admissibles liés aux panneaux Ontario construit (ON construit)

1.3 Demandes d'information

Les bénéficiaires devraient adresser les questions relatives au présent Guide ou au Programme d'aménagement des foyers de soins de longue durée au chef de projet de leur ministère. Si un projet n'a pas de chef de projet, les questions peuvent être envoyées à ltcdevelopment@ontario.ca.

1.4 Remarques sur les sections suivantes

1. Tous les calculs/coûts contenus dans les sections suivantes de ce guide doivent être répartis en fonction du pourcentage de lits de soins de longue durée du projet qui sont admissibles à recevoir un financement du ministère pour la construction (indemnité quotidienne et subvention de développement). Les lits de SLD autofinancés (p. ex. les lits qui sont construits sans indemnité quotidienne ni subvention de développement) et tous les coûts associés à ces lits ne seront pas considérés comme admissibles au financement;
2. Les coûts admissibles à la subvention de développement et décrits dans le cadre de ce guide d'admissibilité incluent les taxes applicables payées. Toute remise, tout crédit d'impôt, crédit de taxe sur les intrants ou remboursement sera mentionné sur les formulaires EIC/EFC/EFD à la [ligne 27](#) et sera déduit des coûts admissibles.

2.0 Coûts de construction admissibles

2.1 Coûts de construction directs

* Si l'exploitant doit inclure la construction de services autres que de SLD dans ses documents d'appel d'offres, il devra déterminer le pourcentage de coûts attribuables à la construction des services de SLD uniquement.

Les coûts de construction directs incluent les éléments suivants pour les composants de bâtiment de SLD et autres, conformément au tableau ci-dessous :

Tableau 1 : Éléments de coûts de construction directs pour les bâtiments et les autres composants

Élément	Admissibilité au financement	Remarques
Dépollution et assainissement	Oui	En rapport avec la construction d'un foyer de SLD (en particulier dans le cas de rénovations).
	Non	Dans les cas où la dépollution de la propriété n'est d'aucune utilité pour le foyer de SLD autorisé (p. ex., désamiantage si la propriété doit être vendue).
Réclamations - retards	Non	Tous les coûts associés aux retards ne sont pas considérés comme admissibles.
Démolition	Oui	Si une démolition est requise pour l'aménagement du foyer de SLD.
Mise hors service	Non	Tous les coûts associés aux travaux impliqués dans l'arrêt ou la cessation des activités d'un bâtiment ne sont pas admissibles.
Déplacement temporaire des résidents pendant la construction	Non	

Élément	Admissibilité au financement	Remarques
Construction de lits de SLD admissibles (à répartir raisonnablement, si applicable)	Oui	<p>Construction des lits de SLD admissibles et des espaces associés requis afin de respecter le Guide sur l'aménagement des foyers de soins de longue durée de 2015 et le Règlement de l'Ontario 79/10. Cela inclut également :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les programmes et services, les zones de soutien et l'infrastructure • Les espaces religieux et culturels (chapelle/lieu de cérémonie) • Lieux réservés au personnel et aux bénévoles
	Non	<p>Les espaces pour la croissance future non approuvée, ainsi que les espaces non requis aux fins du projet de SLD financé et approuvé, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De l'espace supplémentaire pour les services du gouvernement de l'Ontario et/ou pas de soins de longue durée • De l'espace générant des revenus supplémentaires (pas de SLD) • Un espace de collecte de fonds ou destiné aux fondations • Des bureaux privés pas de SLD pour les fournisseurs de soins de santé • Un espace ultramoderne pour de futurs programmes/services en rapport avec les soins de longue durée • Des lits de SLD autofinancés (p. ex., des lits qui sont construits sans indemnité quotidienne ni subvention de développement)
Coûts d'entretien des installations	Non	Les coûts d'entretien ne sont pas admissibles.
Ameublement et équipement (intégrés)	Oui	<p>L'ameublement, l'équipement et les accessoires intégrés, communications et soins, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prises murales de conduits et de câblage et colonnes montantes • Câblage et antennes pour les communications sans fil, les armoires, les panneaux muraux, etc. • Derrière les murs ou dans les plafonds, etc. aux

Élément	Admissibilité au financement	Remarques
	Non	<p>points de raccordement seulement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baignoires, lèves-personnes fixés au plafond, etc. <p>Les meubles, l'équipement et les accessoires amovibles et qui n'ont pas de raccordement permanent à la structure du bâtiment ou au terrain ne sont pas des coûts admissibles.</p>
Parc de stationnement de SLD	Oui	Parc de stationnement de surface et/ou structure de parc de stationnement - uniquement la partie attribuable aux soins de longue durée (pour le personnel, les résidents, les visiteurs, les prestataires de services)
Système de sécurité et de surveillance	Oui	Système de sécurité du site et de surveillance du site pendant la construction, y compris les services d'agent de sécurité
Aménagement du site et aménagement paysager – Espace extérieur	Oui	Éléments requis afin de respecter le Guide sur l'aménagement des foyers de soins de longue durée de 2015 et le Règlement de l'Ontario 79/10.
	Non	Exclut les jardins communautaires, les aménagements aquatiques, l'ameublement mobile, les œuvres d'art publiques et l'aménagement paysager public pour soutenir les fonds ou les éléments propres
Aménagement du site	Oui	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux/améliorations réalisés sur site et devant être conservés après la construction de l'exploitant et dont l'utilisation est réservée au foyer de SLD : routes, conduites d'eau, égouts sanitaires et pluviaux, eau de pluie • Aménagement/travaux/améliorations hors site, notamment amener les services au foyer de SLD, tels que travaux routiers, de génie civil, aménagement paysager, trottoirs, ainsi que les services publics • Environnement/assainissement, comme l'enlèvement du sol contaminé

Élément	Admissibilité au financement	Remarques
	Non	Exclut : <ul style="list-style-type: none"> Travaux/améliorations du terrain à transférer après la construction (c.-à-d., route transférée à une autre partie après la construction)
Orientation/Signalisation - Pendant la construction et externe	Oui	Inclut la signalisation de chantiers intérieure, extérieure, ainsi que l'orientation/signalisation intérieure permanente approuvée sur les plans de conception.

2.2 Éléments non admissibles comme coûts de construction directs (coûts de construction indirects)

Les éléments suivants décrits dans le [tableau 2](#) ne sont pas considérés comme des coûts directs de construction et ne sont pas des coûts de construction admissibles aux fins de la subvention de développement (pour de plus amples renseignements sur les redevances d'aménagement*, se reporter à la section 4.0).

Tableau 2 : Éléments non admissibles comme coûts de construction directs :

Élément	Admissibilité au financement	Remarques
Coûts de construction indirects	Non	Les coûts de construction non admissibles incluent : <ul style="list-style-type: none"> Les meubles, les accessoires et l'équipement (non intégrés) Le permis de construction Les honoraires d'architecte et autres honoraires professionnels Les coûts liés à l'acquisition du terrain ou du bâtiment, au financement, aux lettres de crédit, au rezonage, aux frais d'audit, à l'arpentage du site, aux assurances, aux déplacements et aux repas, aux plans et impressions, à la mise en service ou au cautionnement, aux frais administratifs généraux et aux frais de marketing.

3.0 Coûts fonciers

Tableau 3 : Éléments de coûts admissibles qui se rapportent au terrain

Élément	Admissibilité au financement	Remarques
Coût ou valeur du terrain possédé	Oui	<p>Inclut le coût ou la valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Du terrain récemment acquis et appartenant à l'exploitant et utilisé pour le projet de SLD • Du terrain autrement acquis et appartenant à l'exploitant (notamment par don, mais autrement que par un récent achat) et utilisé pour le projet de SLD • Du terrain appartenant à un hôpital public qui est utilisé pour le projet de SLD de l'exploitant, où ce dernier est une entité sans but lucratif (comme défini à l'article 269 du Règlement de l'Ontario 79/10). <p>Pour tout terrain qui n'a pas été acquis récemment par l'exploitant (c.-à-d., au cours des 12 mois qui précèdent la date effective de l'entente de développement), le ministère requiert une valeur estimative moyenne basée sur trois estimations indépendantes du terrain réalisées par des évaluateurs accrédités dans les 12 mois qui précèdent la date de quasi-achèvement du projet.¹</p> <p>* Se reporter à l'annexe 1 pour de plus amples renseignements sur la façon de calculer la portion de terrain attribuable au projet de SLD</p>
Coût d'un terrain loué à des fins de SLD	Non	Non admissible au financement du ministère

¹ La valeur estimative du terrain doit être évaluée en excluant la valeur de toutes les améliorations apportées dans le cadre du projet de foyer de SLD.

4.0 Redevances d'aménagement

Tableau 4 : Récapitulatif des redevances d'aménagement admissibles

Élément	Admissibilité au financement	Remarques
Redevances d'aménagement	Oui	<p>Redevances d'aménagement en vertu de la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i>, payées par l'exploitant.</p> <p>Si des redevances d'aménagement s'appliquent à plusieurs projets de SLD, l'exploitant doit décrire comment elles ont été déterminées et présenter une méthode raisonnable pour répartir les redevances d'aménagement attribuables au projet de SLD uniquement.</p>

5.0 Signalisation

Tableau 5 : Récapitulatif des coûts de signalisation admissibles

Élément	Admissibilité au financement	Remarques
Panneaux Ontario construit (ON construit)	Oui	Coûts de la signalisation requise devant être mise en place par l'exploitant, comme indiqué dans l'entente de développement.

Annexe 1

Tableau 1 : Calcul du terrain attribuable au projet de SLD

Suivez les étapes décrites dans le tableau ci-dessous pour allouer le terrain au projet de SLD. D'autres méthodes raisonnables de répartition proposées par l'exploitant peuvent être envisagées, soumises à l'approbation du ministère.

Étapes de répartition du terrain pour le projet de SLD
<p>1. Identifier la parcelle de terrain destinée au projet de SLD</p> <p>a. Déterminer la superficie totale du terrain, nombre d'acres destiné au projet de SLD, nombre d'acres à d'autres fins que celles de SLD (c.-à-d. centre de soins); et</p> <p>b. Calculer le pourcentage de terrain utilisé pour le projet de SLD (<i>nombre d'acres destiné au projet de SLD divisé par la superficie totale du terrain</i>).</p> <p>* <i>La parcelle de terrain utilisée pour le projet de SLD doit être identifiée dans le cadre du processus d'examen de la conception du ministère.</i></p>
<p>2. Déterminer la valeur totale du terrain</p> <p>a. Contrat d'achat et de vente présenté au ministère comme confirmation de la valeur du terrain; <u>ou</u></p> <p>b. Présentation de la valeur estimative moyenne du terrain (établie à partir de trois estimations indépendantes du terrain réalisées par des évaluateurs accrédités).</p>
<p>3. Déterminer la valeur de la portion de terrain utilisée pour le projet de SLD</p> <p>a. Pourcentage de terrain utilisé aux fins du projet de SLD multiplié par la valeur totale du terrain déminée à l'étape 2 (<i>1.b multiplié par 2.a ou 2.b</i>).</p> <p><i>Si seulement une part des lits de SLD du foyer de SLD est aménagée dans le cadre du projet de SLD, passez aux étapes 4 et 5 :</i></p>
<p>4. Déterminer la part de lits aménagés sur le terrain</p> <p>a. Identifier le nombre total de lits à l'état final dans le foyer de SLD.</p> <p>b. Spécifier le nombre de lits à aménager dans le cadre du projet de SLD.</p> <p>c. Calculer le pourcentage de lits à aménager dans le cadre du projet (<i>4.b divisé par 4.a</i>).</p>
<p>5. Déterminer la valeur associée à la portion de terrain et à la part de lits</p> <p>a. Pourcentage de lits à aménager dans le cadre du projet multiplié par la valeur de la portion de terrain destinée au projet de SLD (<i>4.c multiplié par 3.a</i>).</p>

