

Politique de financement de l'optimisation des immobilisations dans le secteur des soins de longue durée, 2020

Ministère des Soins de longue durée

Août 2020 – Révision de mars 2021

Table des matières

Politique de financement de l'optimisation des immobilisations dans le secteur des soins de longue durée, 2020	3
1. Introduction.....	3
2. Admissibilité au financement pour le développement d'un foyer de soins de longue durée .	3
3. Financement du ministère	4
Composantes de financement de la politique d'optimisation des immobilisations dans le secteur des foyers de SLD	5
3.1 Subvention de financement de la construction	6
3.2 Subvention de développement.....	6
3.3 Soutien de base à la transition	8
3.4 Protection pour occupation réduite.....	9
3.5 Calcul des paiements dans le cadre de la subvention de financement de la construction et de la subvention de développement.....	9
4. Modalités d'octroi du financement	10
4.1 Conditions de la subvention de développement	11
4.2 Utilisation de l'indemnité quotidienne de subvention de financement de la construction	12
5. Éventualités postérieures à l'ouverture pouvant avoir une incidence sur le financement	12

Politique de financement de l'optimisation des immobilisations dans le secteur des soins de longue durée, 2020

Cette politique fournit du financement pour appuyer le développement de nouveaux foyers ou lits de soins de longue durée (SLD) ou le réaménagement de foyers ou de lits de SLD existants.

1.0 Introduction

La Politique de financement de l'optimisation des immobilisations dans le secteur des soins de longue durée, 2020 (la politique) vise à fournir un financement aux exploitants¹ admissibles pour appuyer la création de foyers ou de lits de SLD ou le réaménagement de foyers ou de lits de SLD existants selon les normes de conception actuelles des foyers de SLD.

2.0 Admissibilité au financement pour le développement d'un foyer de soins de longue durée

En vertu de la politique, le ministère des Soins de longue durée (le « ministère ») versera des fonds de développement des immobilisations à un exploitant admissible dans les cas suivants :

- a) le ministère et le titulaire de permis/exploitant ont signé une entente de développement (ED) et il est déterminé que la présente politique est applicable;
- b) toutes les conditions et exigences de l'ED ont été respectées à la satisfaction du ministère;
- c) toutes les conditions et exigences de la présente politique sont respectées.

¹Dans la présente politique, sauf si le contexte indique un sens différent, « exploitant » s'entend d'une personne qui exploite un foyer de SLD en vertu d'un permis délivré en application de la partie VII de la *Loi de 2007 sur les foyers de soins de longue durée* (la *LTCHA* ou la « Loi ») ou en vertu d'une approbation accordée en application de la partie VIII de cette *Loi*, ou d'une personne avec qui le ministère a conclu un contrat pour l'aménagement et l'exploitation d'un foyer de SLD, sous réserve des exigences applicables.

Un exploitant peut être admissible à un financement de développement en vertu de la présente politique pour le développement ou le réaménagement² de lits de SLD qui comprennent l'un des éléments suivants ou les deux :

- **nouvelle construction** – la construction d'un nouveau bâtiment à l'extérieur de l'empreinte existante;
- **rénovation** – à l'intérieur ou à l'extérieur de l'empreinte d'immeuble existante.

La présente politique ne s'applique pas à la construction de services de SLD entreprise dans le cadre d'ED conclues en vertu d'autres politiques ministérielles de financement du développement ou de la construction de services de SLD, sauf si l'ED applicable a été modifiée de façon à prévoir expressément que la présente politique s'applique et que toutes les conditions applicables stipulées dans l'ED sont respectées. Les travaux de construction de services de SLD entrepris en vertu d'une ED, pour lesquels la première date d'occupation des résidents était antérieure au 30 juin 2018, ne seront pas admissibles au financement en vertu de la présente politique. Toutefois, les travaux de construction de services de SLD entrepris en vertu d'une ED, si la première date d'occupation par les résidents a été le 30 juin 2018 ou plus tard, peuvent être admissibles au financement en vertu de la présente politique seulement si le ministère a approuvé ce financement pour la construction et si l'ED applicable a été modifiée afin de prévoir expressément que la présente politique s'applique et si toutes les conditions applicables stipulées dans l'ED sont respectées.

Il est entendu que la présente politique ne vise pas à créer des obligations légales pour le ministère (et ne doit pas être interprétée en ce sens), quelles que soient les circonstances, sauf en ce qui concerne les projets pour lesquels une ED indique que la présente politique s'applique, et ces obligations légales seront conformes aux modalités énoncées dans l'ED et y seront assujetties.

Le ministère peut, de temps à autre, fournir des précisions, des bulletins d'interprétation ou des formulaires à utiliser relativement à la présente politique.

3.0 Financement du ministère

²Les lits associés aux foyers de classifications structurelles « B » et « C » et D réaménagées ainsi que les lits de classification structurelle « A » dans les foyers de soins de longue durée de classification mixte peuvent être admissibles au réaménagement, sous réserve de l'approbation de la demande et des exigences applicables.

Composantes de financement de la politique d'optimisation des immobilisations dans le secteur des foyers de SLD

Le financement de développement accordé aux exploitants admissibles en vertu de cette politique comprend trois composantes :

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

3.0.1 Segments de marché

Le montant de l'indemnité quotidienne et de la subvention de développement pour chaque projet varie selon l'emplacement du projet. Aux fins de la présente politique, décrite en termes généraux ci-dessous, la province a été divisée en quatre segments³⁴ de marché :

- **grandes municipalités urbaines** : municipalités régionales de palier supérieur et subdivisions de recensement comptant une population de plus de 500 000 habitants :
 - les municipalités régionales comprennent Durham, Halton, Peel, York et Waterloo;
 - les subdivisions de recensement comprennent Ottawa, Toronto et Hamilton;
- **centres urbains** : centres de population de plus de 100 000 habitants qui ne font pas partie d'une municipalité régionale de palier supérieur;
- **centres de taille moyenne** : centres de population comptant au moins 10 000 habitants dans son noyau, jusqu'à 100 000 habitants; il peut s'agir de régions urbaines et rurales fortement intégrées à une grande municipalité urbaine, un centre urbain ou un centre de taille moyenne;
- **milieu rural** : centres de population de moins de 10 000 habitants ou sans forte intégration à une grande municipalité urbaine, un centre urbain ou un centre de taille moyenne.

³ Les quatre segments de marché sont fondés sur les concepts de densité de la population et de taux navettage de Statistique Canada. Cela permet de mieux distinguer les villes densément peuplées des régions plus éloignées de la province.

⁴ Les segments de marché sont fondés sur les données de population figurant dans le Recensement du Canada de 2016 réalisé par Statistique Canada.

Le segment de marché, selon les catégories susmentionnées, sera précisé dans l'ED pour chaque projet et le financement du projet sera fondé (sous réserve des exigences applicables) sur les données indiquées dans l'ED, qui seront considérées comme finales et définitives. Avant l'entrée en vigueur d'une ED, le ministère peut fournir des renseignements sur le segment de marché de tout site proposé.

3.1 Subvention de financement de la construction

L'exploitant admissible pourra recevoir une indemnité quotidienne pour chaque jour d'exploitation d'un lit de SLD admissible. Un lit de SLD admissible (ou « lit ») est un lit de SLD aménagé en vertu d'une ED prise en application de la présente politique (sous réserve des conditions de l'ED). La subvention de financement de la construction sera versée à l'exploitant par le ministère ou en son nom sur une base mensuelle pendant 25 années consécutives. L'indemnité quotidienne est versée seulement si l'exploitant satisfait aux exigences et conditions applicables énoncées dans la présente politique et dans l'ED.

L'indemnité quotidienne est établie de la façon indiquée ci-dessous. Le montant de l'indemnité quotidienne est indiqué dans le tableau de la section 3.5 comme suit.

- L'indemnité quotidienne de base varie de 20,53 \$ à 23,78 \$, selon le segment de marché.
- Pour les foyers comptant 160 lits de SLD et moins, y compris tous les lits réguliers autorisés ou approuvés dans le foyer (à l'exclusion des lits sous permis temporaire ou permis d'urgence temporaire et des lits en suspens⁵), l'indemnité quotidienne est rajustée jusqu'à concurrence de 1,50 \$ afin de tenir compte des différences de coût typiques des petits et moyens foyers.

3.2 Subvention de développement

Le ministère accordera une subvention de développement par lit (« subvention de développement ») pour couvrir une partie des coûts admissibles du projet. Le montant maximal des subventions de développement par lit est fixé en fonction du segment de marché du projet, tel qu'il est décrit à la section 3.5.

Les coûts admissibles du projet sont constitués de toute combinaison de coûts de construction admissibles, de coûts fonciers admissibles, de redevances d'aménagement admissibles et de panneaux de signalisation admissibles, tels qu'énoncés ci-dessous (après déduction de remise, crédit d'impôt, crédit de taxe sur les intrants ou remboursement) :

⁵Aux fins de la présente politique, les lits en suspens sont des lits inoccupés qui ne peuvent être occupés pendant 14 jours ou plus, avec la permission écrite du directeur en vertu du paragraphe 104(3) de la Loi, mais ne comprennent pas les lits qui bénéficient de la protection pour occupation réduite.

- (a) Les coûts de construction admissibles comprennent les coûts de construction directs réels payés par l'exploitant, sauf les exclusions indiquées ci-dessous, pour aménager des lits conformément à l'ED. Les coûts de construction admissibles ne comprennent pas les coûts de construction indirects, y compris :
- I. les meubles et l'équipement;
 - II. le permis de construction;
 - III. les honoraires d'architecte et autres honoraires professionnels;
 - IV. 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.
- (b) Les coûts fonciers admissibles sont les coûts qui se rapportent au terrain utilisé uniquement pour le projet de SLD, sur la base du coût raisonnable et réel versé par l'exploitant pour l'acquisition du terrain ou de la juste valeur marchande actuelle du terrain appartenant à l'exploitant⁶ (ou appartenant à une autre personne lorsque cela est autorisé dans le *Guide d'admissibilité des coûts pour la subvention de développement* applicable au projet en vertu de l'entente de développement du projet), établi à la satisfaction du ministère, par exemple au moyen de trois évaluations du terrain réalisées par des évaluateurs certifiés indépendants.
- (c) Les redevances d'aménagement admissibles sont des redevances définies comme telles dans la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* qui sont payées par l'exploitant.
- (d) Les coûts de signalisation admissibles sont les coûts des dispositifs de signalisation que l'exploitant doit installer en vertu de l'ED.

3.2.1 Subvention de planification pour les foyers sans but lucratif

Les exploitants de foyers sans but lucratif ont droit à une subvention de planification ponctuelle de 250 000 \$, qui est accordée au moment de conclure l'entente de développement avec le ministère en vertu de la présente politique, afin de les aider à planifier des projets de développement ou de réaménagement, sous réserve des modalités énoncées dans l'entente en question⁷. Le montant de cette subvention de planification et de cette subvention de développement ne peut être supérieur au montant maximal de financement de la subvention de développement (décrit ci-dessus

⁶ La juste valeur marchande d'un terrain donné à l'exploitant pour le foyer de SLD peut être considérée comme un coût foncier admissible à cette fin. Tout coût lié à la location d'un terrain pour le foyer de SLD n'est pas considéré comme un coût foncier admissible à cette fin.

⁷ Les coûts admissibles à la subvention de planification comprennent les coûts de services professionnels ou de consultants pour la planification du projet, y compris un architecte, un ingénieur, un chef de projet ou une forme de soutien à la planification similaire, sous réserve de l'ED.

à la section 3.5) lorsque la subvention de développement est calculée pour cet exploitant. Aux fins de cette subvention de planification, les foyers sans but lucratif sont des foyers de SLD exploités par une entité sans but lucratif au sens de l'article 269 du Règlement 79/10.

Une subvention de planification peut être accordée uniquement si aucune subvention de ce type n'a déjà été accordée à l'exploitant pour le développement ou le réaménagement du foyer de SLD, comme le ministère pourra l'établir.

3.3 Soutien de base à la transition

Le financement de base pour le soutien à la transition vise à aider les exploitants admissibles à assumer les frais accessoires non liés à la construction qui sont associés au déplacement des résidents et de l'équipement dans le cadre du réaménagement des lits de SLD.

Le financement de base pour le soutien à la transition n'est offert qu'aux exploitants qui ont réaménagé leurs lits de SLD conformément à une ED conclue avec le ministère.

Le financement de base pour le soutien à la transition n'est pas disponible pour les nouveaux lits de SLD qui n'étaient pas en service auparavant, mais dont l'ajout à un projet de réaménagement a été approuvé ou qui sont en cours d'aménagement séparément.

Les lits qui étaient en suspens (selon la définition donnée ci-dessus) immédiatement avant le réaménagement ne sont pas non plus admissibles au financement de base pour le soutien à la transition.

Les exploitants admissibles peuvent recevoir une somme ponctuelle de 300 \$ en financement de base pour le soutien à la transition pour chaque lit de SLD réaménagé afin de remplacer un lit de SLD qui était en service immédiatement avant le réaménagement.

Ce financement vise à :

- faciliter le déménagement des résidents et de leurs effets personnels ou de l'équipement du foyer;
- embaucher un coordonnateur de déménagement, du personnel supplémentaire pour le déménagement et/ou des déménageurs professionnels;
- fournir le transport pour le déménagement, par exemple, le transport des patients non en situation d'urgence.

Les exploitants n'ont pas à présenter une demande de financement de base distincte pour le soutien à la transition, qui sera versé après la première date

d'occupation pour les résidents et une fois que le ministère aura reçu de l'exploitant la confirmation de l'admission du premier résident.

3.4 Protection pour occupation réduite

Les exploitants admissibles qui ont conclu une ED avec le ministère en vertu de la présente politique peuvent demander une protection pour occupation réduite pour les lits qui sont fermés temporairement ou de façon permanente afin de faciliter la construction réalisée en application de l'ED, conformément à la politique sur l'occupation réduite dans les foyers de soins de longue durée publiée de temps à autre par le ministère et/ou toute autre politique ou ligne directrice que le ministère pourrait publier à cet égard.

3.5 Calcul des paiements dans le cadre de la subvention de financement de la construction et de la subvention de développement

Le tableau ci-dessous comprend l'indemnité quotidienne du programme de subvention de financement de la construction applicable et les montants maximaux des subventions de développement pour chaque segment de marché dans la province. La subvention de développement varie entre 10 % et 17 % des coûts admissibles totaux du projet, selon le segment de marché du projet, jusqu'à concurrence du montant maximal de subvention applicable.

Composantes de l'indemnité quotidienne de subvention de financement de la construction et rajustement des subventions de développement par segment de marché

Composantes de l'indemnité quotidienne et de la subvention de développement	Grande municipalité urbaine	Centre urbain	Centre de taille moyenne	Milieu rural
Indemnité quotidienne de subvention de financement de la construction de base	23,78 \$	20,53 \$	20,53 \$	20,78 \$
Petit foyer (jusqu'à 96 lits inclusivement)	1,50 \$	1,50 \$	1,50 \$	1,50 \$
Foyer moyen (de 97 lits à 160 lits inclusivement)	0,75 \$	0,75 \$	0,75 \$	0,75 \$
Grand foyer (161 lits et plus)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Indemnité quotidienne de subvention de financement de la construction maximale	25,28 \$	22,03 \$	22,03 \$	22,28 \$
Pourcentage de la subvention de développement	17 %	17 %	10 %	12 %
Subvention de développement maximale par lit	51 376 \$	47 926 \$	24 923 \$	29 246 \$

4.0 Modalités d'octroi du financement

Après l'approbation du début de la construction d'un projet de développement ou de réaménagement de SLD, le ministère informe l'exploitant admissible par écrit du montant total prévu de la subvention de développement et de l'indemnité quotidienne de la subvention de financement de la construction, en fonction des plans approuvés et des estimations de coûts. Les montants peuvent être rajustés ultérieurement en fonction des coûts finaux approuvés, conformément aux modalités de l'ED.

4.0.1 Modalités de la subvention de financement de la construction

Le ministère n'est pas tenu de verser une indemnité quotidienne à l'égard d'un projet ou d'une phase de celui-ci s'il n'est pas convaincu que toutes les conditions suivantes aient été respectées :

- a) le projet ou, s'il y a lieu, la phase a été construit conformément aux exigences de conception applicables précisées dans l'ED, sauf dans la mesure expressément autorisée par écrit par le ministère, et conformément aux plans approuvés par le ministère;
- b) toutes les modalités énoncées dans l'ED ont été respectées;
- c) toutes les exigences et conditions énoncées dans la présente politique ont été respectées;
- d) l'exploitant a conclu, ou a modifié au besoin, une entente de financement avec le ministère ou avec un organisme qui lui verse une indemnité quotidienne au nom du ministère, relativement aux lits admissibles aménagés en application de l'ED;
- e) L'exploitant a obtenu et maintient tous les permis et autorisations nécessaires pour exploiter les lits aménagés en application de l'ED;
- f) le ministère a procédé à un examen préalable à l'occupation et a autorisé l'exploitant à admettre des résidents dans les lits aménagés en application de l'ED;
- g) le premier résident a été admis dans l'un des lits de SLD aménagés par l'exploitant en application de l'ED.

4.0.2 Modalités d'octroi de la subvention de développement

Le ministère versera à l'exploitant la subvention de développement fondée sur les estimations de coûts approuvées (et sous réserve du rajustement final mentionné plus bas dans la présente section) après l'exécution substantielle des contrats de construction relatifs aux lits du projet (ou à la phase applicable), sous réserve des exigences énoncées ci-dessous.

Le ministère n'est pas tenu de verser la subvention de développement pour les lits du projet, ou une phase de celui-ci, jusqu'à ce que les conditions suivantes soient réunies :

- (a) l'exploitant présente un certificat de performance substantielle satisfaisant pour le ministère, signé par l'architecte de l'exploitant pour le projet et attestant que tous les contrats de construction relatifs au projet (ou à la phase applicable) ont été substantiellement exécutés;
- (b) le ministère est convaincu que l'exploitant a satisfait à toutes les exigences applicables à ce moment et qu'il met en place les préparatifs appropriés raisonnablement nécessaires pour ouvrir et exploiter les lits conformément à l'ED;
- (c) l'exploitant s'est acquitté à la satisfaction du ministère de toute autre exigence fixée par le ministère pour garantir le caractère exécutoire du remboursement et des autres obligations en vertu de la présente politique et de l'ED relativement à la subvention de développement (par exemple, l'inscription sur le titre des obligations applicables ou des charges similaires).

Le ministère peut rajuster le montant de la subvention de développement après l'approbation des coûts admissibles définitifs soumis par l'exploitant, conformément aux modalités de l'ED. Si le montant final de la subvention de développement payable à l'exploitant est inférieur à celui que le ministère a remis précédemment à l'exploitant, ce dernier remboursera la différence au ministère, selon les directives du ministère. Toutefois, si le montant final de la subvention de développement payable à l'exploitant est supérieur à celui que le ministère a remis précédemment à l'exploitant, le ministère versera la différence à celui-ci.

4.1 Conditions de la subvention de développement

La subvention de développement est accordée à l'exploitant à l'égard des lits si celui-ci remplit les conditions suivantes :

- (a) l'exploitant satisfait à toutes les conditions pour recevoir une indemnité quotidienne pour les lits dans le cadre du programme de subvention de financement de la construction dans les six mois qui suivent le versement à l'exploitant de la subvention de développement par le ministère, ou selon une période plus longue que le ministère pourra préciser par écrit;
- (b) l'exploitant continue d'exploiter les lits en tant que lits de SDL, conformément à toutes les exigences de l'ED et à la loi applicable, pendant les 30 années qui suivent la date de première occupation d'un lit de SDL par un résident;

Le ministère peut exiger par écrit que l'exploitant rembourse la subvention de développement immédiatement si l'une ou l'autre des conditions ci-dessus n'est pas respectée, et l'exploitant se conformera à toute demande écrite qu'il recevra à ce sujet; si la condition (b) n'est pas remplie, le ministère n'exigera pas que l'exploitant rembourse plus que la partie de la subvention de développement correspondant au temps qu'il reste à l'obligation d'exploiter les lits comme lits de

SLD pendant 30 ans (une fois que l'exploitant aura cessé d'exploiter⁸ les lits comme lits de SLD, conformément à toutes les exigences applicables).

4.2 Utilisation de l'indemnité quotidienne de subvention de financement de la construction

L'exploitant utilisera d'abord l'indemnité quotidienne de subvention de financement de la construction pour financer le remboursement convenu de tout prêt ou autre arrangement financier conclu par l'exploitant pour payer l'aménagement des lits en vertu de l'ED. Si, à un moment ou à un autre, l'exploitant a payé la totalité des montants dus à l'égard de ces remboursements, il peut utiliser les montants restants d'indemnité quotidienne reçus jusque-là à d'autres fins.

5.0 Éventualités postérieures à l'ouverture pouvant avoir une incidence sur le financement

Si le foyer ou des lits, pour lesquels une subvention de développement a été versée ou l'indemnité quotidienne de subvention de financement de la construction a été payée, sont fermés⁹ pour quelque raison que ce soit et qu'ils ne sont pas remplacés, sous réserve de toutes les approbations requises, par des lits qui répondent aux mêmes normes, le paiement de l'indemnité quotidienne cessera et la partie correspondante de la subvention de développement devra être remboursée au ministère au prorata (conformément à l'article 4.1), sous réserve de toute entente écrite à l'effet contraire conclue avec le ministère.

Si les lits sont transférés d'un exploitant à un autre avec toutes les approbations requises et que le nouvel exploitant assume les obligations de l'exploitant précédent relativement à l'exploitation des lits de foyer de SLD aménagés en vertu de l'ED ou des lits de remplacement, sous réserve de toutes les approbations requises, qui répondent aux mêmes normes, comme le ministère pourra le déterminer, et qui assume les obligations de l'exploitant précédent en ce qui concerne le remboursement de la subvention de développement conformément à la présente politique, à la satisfaction du ministère, le nouvel exploitant aura droit à la même indemnité quotidienne que l'opérateur précédent, sous réserve de toutes les conditions et exigences applicables.

Un foyer de SLD peut être mis sous séquestre, sous réserve des lois et des ententes applicables, si l'exploitant ne peut s'acquitter de ses obligations

⁸ Aux fins de la présente politique, les lits d'un foyer ne sont pas considérés comme hors service ou fermés s'ils ne sont pas disponibles pour occupation avec la permission du directeur en vertu du paragraphe 104(3), mais sont inclus dans un permis ou une approbation en vertu de la partie VIII à l'égard du foyer.

⁹ Voir la note de bas de page précédente.

financières. Normalement, le séquestre, de concert avec une société de gestion expérimentée dans la gestion de foyers de SLD, continue d'exploiter le foyer au nom de l'exploitant existant. Cela est assujéti à l'approbation prévue dans la LTCHA, jusqu'à ce qu'un nouvel exploitant reprenne le foyer en main, également sous réserve de l'approbation prévue dans la LTCHA. Le soutien financier accordé au foyer par le ministère, y compris l'indemnité quotidienne de subvention de financement de la construction, s'il y a lieu, se poursuit pendant la période de mise sous séquestre, tant que le foyer continue d'être géré au nom de l'exploitant et que les conditions de financement applicables sont respectées, de façon à assurer la prestation continue des programmes et services de soins aux résidents.

Si un nouvel exploitant est trouvé et que le séquestre souhaite se départir du foyer de SLD ou le convertir à d'autres fins, les résidents peuvent, sous réserve des lois applicables, être relocalisés, par exemple vers d'autres milieux de soins correspondant à leurs besoins, et le foyer de SLD peut être fermé. Dans ce cas, tout financement du foyer cesse, y compris l'indemnité quotidienne de subvention de financement de la construction, et le ministère peut exiger que l'exploitant rembourse la subvention de développement, conformément à la section 4.1.

Les éventualités ci-dessus, ainsi que toute autre éventualité, sont assujétiées aux lois applicables.