

# Guide d'élaboration et de réalisation des projets

## Programme AccèsLogis Québec

### **Chapitre 6**

#### Particularité des trois volets

## 6. Particularités des trois volets

---

### 6.1 Volet I : Logements réguliers permanents pour familles, personnes seules ou aînés autonomes

Le volet I vise la réalisation de logements permanents pour des familles, des personnes seules ou des aînés autonomes.

Ne sont pas admissibles à des fins de subvention les éléments ne correspondant pas à la définition de « partie résidentielle » du chapitre 1.

Les organismes qui réalisent des projets pour des aînés autonomes peuvent, compte tenu de leurs objectifs, planifier leurs bâtiments en prévision d'adaptations ou d'ajouts éventuels d'espaces que pourrait justifier l'évolution des besoins de la clientèle.

Il sera par ailleurs possible de présenter dans le cadre du volet I des projets de logements permanents pour des clientèles éprouvant des besoins spéciaux en logement, à condition que les proportions de bénéficiaires admissibles au Supplément au loyer prévues au volet I soient respectées et que les services rendus soient conformes aux orientations et aux exigences du volet III.

**Comme dans le volet II (voir plus bas), tout recours à la typologie « studio » devra être soutenu par une démonstration concluante de pertinence.**

### 6.2 Volet II : Logements avec services pour aînés en légère perte d'autonomie

#### Clientèle

Le volet II vise la réalisation de logements permanents pour des aînés âgés de 75 ans et plus ou qui auront 75 ans dans les 12 mois qui suivent la date d'occupation du logement. Il est également destiné à loger des aînés n'ayant pas encore cet âge, mais éprouvant des problèmes d'autonomie fonctionnelle.

La perte d'autonomie est définie ici comme étant l'incapacité ou la difficulté à accomplir certaines activités de la vie quotidienne tels l'entretien ménager, la préparation des repas ou la lessive, ainsi que la difficulté à vivre dans un logement ou un bâtiment non adapté.

Les difficultés rencontrées par les aînés peuvent être de nature physique (handicap, maladie, incapacité physique) ou psychosociale (incapacité de vivre seul(e) ou de poursuivre certaines activités à la suite du décès d'un être cher, difficulté ou impossibilité d'obtenir des services de soutien ou de surveillance requis, isolement, insécurité, etc.).

**La clientèle ne peut être composée d'aînés qui sont grandement dépendants dans plusieurs activités de base de la vie quotidienne (se laver, s'habiller, se nourrir) ou dont la perte d'autonomie requiert l'institutionnalisation.**

Le choix de la clientèle pourra inclure des personnes dont le degré d'autonomie aura déjà fait l'objet d'une évaluation par le centre local de services communautaires (CLSC) ou qui bénéficient de services de maintien à domicile du CLSC.

Afin d'assurer entraide et dynamisme à l'intérieur de l'immeuble d'habitation, les organismes veilleront à équilibrer la proportion des personnes ayant besoin de plus de soutien et de celles en demandant moins.

Des exemples de critères et d'indices observables pour évaluer la clientèle en fonction de son degré d'autonomie sont présentés à [l'annexe 7](#). Les organismes devront s'assurer que la clientèle sélectionnée pour habiter les logements à de réels besoins en matière de services ou d'adaptations.

### **Implication de la clientèle**

Les organismes devront tenir compte de toutes les possibilités de participation des aînés. Ils partageront leurs responsabilités avec les personnes directement concernées, autant dans la préparation que dans la réalisation de leur projet. Un projet devra comprendre :

- Des mécanismes de consultation pour responsabiliser la clientèle face à son environnement et à ses besoins;
- Des instances de participation dont, entre autres, l'assemblée des locataires qui doit élire, annuellement, ses représentants pour occuper au moins un tiers des sièges au conseil d'administration de l'organisme;
- Des possibilités et des occasions d'entraide afin de faire appel constamment à l'initiative des occupants, garantissant le maintien le plus longtemps possible de leurs capacités et de leur autonomie.

### **Implication du milieu**

Dans le cadre de la conception et de la définition de leur projet, les organismes auront à s'associer des représentants d'organismes locaux, communautaires ou institutionnels, œuvrant auprès des aînés, dont le CLSC. Cette collaboration pourra s'exercer tant sur le plan de la conception du projet physique que sur le plan de la définition des services à offrir, de l'évaluation et de la sélection de la clientèle, du suivi de leur autonomie et de la fourniture même des services.

### **Projet physique**

Dans le cadre des projets du volet II, des logements complets, comprenant chambre à coucher et salon ainsi que cuisine et salle de bain complètes, sont considérés comme la réponse la plus adéquate et la plus flexible aux besoins de la clientèle visée puisqu'ils favorisent le maintien de l'autonomie chez le locataire âgé.

Cependant, les projets comprenant des unités de type studio ou de deux chambres à coucher devront faire l'objet d'une démonstration concluante de la pertinence de ce choix, au regard des orientations du présent volet et du marché local où seront situés les logements. De plus, tous les logements construits devront être facilement adaptables.

L'emplacement, le bâtiment et les logements devront favoriser l'autonomie des aînés. L'emplacement choisi devra être à proximité des services et des principaux établissements commerciaux utilisés par les aînés afin qu'ils puissent facilement s'y rendre. Le bâtiment devra offrir un parcours sans obstacle jusqu'aux logements et aux espaces communs et un ascenseur devra être prévu, si cela est requis. Une attention particulière devra être portée à la sécurité incendie en prévoyant notamment des extincteurs automatiques à l'eau.

Les espaces communs reconnus devront comprendre entre autres une salle communautaire, une salle à manger et une cuisine permettant de préparer les repas collectifs.

## Services

Tous les services offerts doivent être entièrement autofinancés et les modalités d'autofinancement doivent être présentées avant l'engagement définitif du projet. Les services offerts doivent satisfaire aux exigences du *Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés* (RLRQ, chapitre S-4.2, r. 0.01). La SHQ délivrera un engagement définitif uniquement aux organismes qui démontreront que leur projet en développement pourra obtenir la certification de résidence privée pour aînés. À cet effet, ils doivent s'adresser au centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) ou au centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) de leur région.

Les services offerts devront être dosés afin de préserver les caractéristiques d'une vie adulte indépendante, soit la possibilité d'exercer un libre choix, de maintenir son autonomie personnelle, son intimité et sa dignité. L'organisme évitera ainsi d'accroître la dépendance des résidents et de contribuer à l'accélération du processus de perte d'autonomie.

Les organismes devront donc offrir l'ensemble des services suivants :

- Un service de repas offert sur une base régulière. À noter que l'organisme doit offrir un service de repas 7 jours sur 7, au minimum une fois par jour, afin que les résidents soient admissibles au [crédit d'impôt](#) lié à ce service;
- Un service de loisir, c'est-à-dire des services organisés d'animation ou de divertissement favorisant la socialisation dispensés par l'exploitant aux résidents;
- Un service de sécurité, c'est-à-dire un service dispensé par une ou plusieurs personnes majeures, sur place en tout temps (24 heures sur 24, 7 jours sur 7), qui assurent une surveillance ou qui répondent aux appels provenant d'un système d'appel à l'aide offert aux résidents.

La surveillance pourra être effectuée par une ou plusieurs personnes membres du personnel, résidentes, locataires-surveillantes ou bénévoles de la résidence.

Les organismes peuvent aussi offrir un service d'aide-domestique.

En plus de devoir se conformer aux exigences de sécurité du Règlement, les organismes doivent également s'assurer de respecter celles du *Code de sécurité* (RLRQ, chapitre B-1.1, r.3) adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (RLRQ, chapitre B-1.1).

Ainsi, dans un bâtiment occupé muni d'un système d'alarme incendie à double signal, le personnel de surveillance doit inclure un minimum de trois personnes en service, et ce, indépendamment du nombre de logements dans le bâtiment.

Ces personnes doivent :

- Être capables d'appliquer les mesures à prendre en cas d'incendie;
- Avoir les capacités physiques et cognitives suffisantes pour assumer la responsabilité de la sécurité des autres occupants en vertu du plan de sécurité incendie;
- Être capables de combattre un début d'incendie par les moyens appropriés et d'utiliser adéquatement le matériel de protection incendie du bâtiment;

**Et**

- Une de ces personnes doit être présente en tout temps au poste central d'alarme et de commande ou au panneau d'alarme incendie.

Ces personnes peuvent être des résidents ou résidentes du bâtiment. Cependant, dans ce cas, elles deviennent employées de l'organisme. Elles font donc partie du personnel de surveillance lorsqu'elles sont en fonction et doivent à ce moment être physiquement à l'intérieur du bâtiment en tout temps.

Pour plus d'informations, consulter le Règlement et le Code.

Les organismes devront démontrer que les services s'autofinancent et respectent la capacité de payer des résidents. Ils devront faire état des services projetés et des ressources matérielles et financières prévues. S'ils assument eux-mêmes certains services, ils devront déposer un budget démontrant le réalisme de leur proposition.

La somme des coûts, incluant le loyer et les services complets, ne doit pas excéder 80 % du revenu total du ménage.

Afin que les résidents assument leur juste part des coûts, tant sur le plan du logement que sur le plan des services, l'organisme établira des budgets séparés pour chacune des deux composantes. Dans le bail, le montant correspondant au loyer et le montant correspondant aux services doivent être inscrits séparément (une annexe au bail est prévue à cet effet qui précise la nature, la fréquence et le coût des services offerts aux locataires).

### **6.3 Volet III : Logements pour clientèles ayant des besoins spéciaux en habitation**

Le volet III vise la réalisation de logements permanents ou temporaires avec services, pour des clientèles ayant des besoins spéciaux **et** nécessitant des installations spéciales et des services d'assistance personnelle sur place (déficients intellectuels légers, handicapés physiques, personnes victimes de violence, personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, familles monoparentales avec des besoins spéciaux).

## **Définitions de logement permanent et logement temporaire dans le cadre du volet III d'AccèsLogis Québec**

### **Logement permanent**

Le logement permanent s'accompagne de services de soutien sur place. Il peut s'adresser, par exemple, aux personnes vivant certains problèmes légers de santé mentale, de déficience physique ou intellectuelle mineure ainsi qu'aux personnes vivant avec un problème chronique d'instabilité résidentielle.

Dans ce contexte, les projets du volet III devront généralement avoir comme objectif la réinsertion sociale des clientèles visées et leur permettre de retrouver ou de développer progressivement l'autonomie compatible avec leurs capacités physiques et intellectuelles.

### **Logement temporaire**

Un logement est temporaire lorsque l'organisme (le propriétaire) décide lui-même ou participe à la décision de mettre fin au bail ou, en l'absence de bail, à l'utilisation du logement par l'utilisateur. Le logement temporaire comprend le logement d'urgence et le logement de transition.

Le logement d'urgence est de courte durée (une nuit à quelques semaines), de type dépannage ou de type refuge pour sans-abri, femmes victimes de violence, jeunes en difficulté, etc.

Le logement de transition soutient quant à lui une démarche de transition vers l'autonomie. On l'appelle parfois « logement de deuxième étape ». Par la signature d'un contrat de vie, l'utilisateur s'engage dans une démarche de prise en charge personnelle, de réorganisation de vie ou d'insertion sociale, et le logement y joue un rôle central : il lui offre l'occasion de développer certaines des habiletés nécessaires à sa prise en charge ou lui assure la sécurité et les conditions de vie qui lui permettent de concentrer ses énergies sur la démarche.

Dans un projet de logement de transition, l'utilisateur poursuit certains objectifs propres au projet (réinsertion sur le marché du travail, capacité d'habiter seul en logement, réorganisation de vie, etc.). Une fois ces objectifs atteints, il doit quitter le logement pour permettre à une autre personne d'entreprendre à son tour une démarche semblable.

L'utilisateur peut résider dans un logement de transition pour des périodes variables pouvant être renouvelées jusqu'à un maximum de 5 ans. Il est entendu que toute la durée de l'occupation doit faire l'objet d'un contrat de vie entre l'utilisateur et l'organisme, qui doit offrir des services tout au long du séjour. La date de signature du contrat de vie doit être antérieure à celle du bail ou être effectuée au plus tard à la signature du bail.

### **Projet physique**

Selon les besoins de la clientèle, les projets de logements de transition ou de logements permanents pourront offrir des chambres, des studios ou des logements complets.

Pour leur part, les projets de logements d'urgence offriront des chambres. Exceptionnellement, après justification, ils pourront comprendre des studios. Le taux de subvention des chambres est différent de celui des studios (voir section 7.3 du chapitre 7).

Quant aux projets avec dortoirs (salles communes pour dormir), ils sont non admissibles au programme.

## **Services**

Dans la conception et la définition de leur projet, les organismes auront à s'associer des représentants d'organismes locaux, communautaires ou institutionnels, œuvrant auprès des clientèles visées. Cette collaboration pourra s'exercer tant sur le plan de la conception du projet physique que sur le plan de la définition des services à offrir, de l'évaluation et de la sélection de la clientèle, du suivi de son autonomie, de la fourniture des services et du financement du projet.

## **Projets du volet III admissibles au Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH)**

Sont admissibles au PAMH les projets du volet III qui visent une clientèle de femmes ou de jeunes victimes de violence familiale. Les coûts de réalisation reconnus par la Société pour les projets admissibles au PAMH sont subventionnés à 100 % et la contribution du milieu n'est pas obligatoire. Toutefois, ces projets ne peuvent bénéficier du PSL. L'organisme doit préciser dans ses lettres patentes que la clientèle admissible à ses projets est composée de femmes ou de jeunes victimes de violence familiale.

Les coûts maximaux de réalisation aux fins de subvention établie selon les normes du PAMH pour ces projets sont les mêmes que ceux applicables aux autres projets du volet III (voir section 7.3 du chapitre 7).