



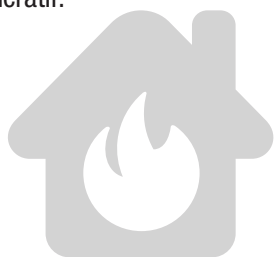
Pour un financement adéquat de l'installation obligatoire de gicleurs dans les résidences pour aînés

Le projet de règlement

Dans la foulée du rapport Delâge sur la catastrophe de L'Isle-Verte, le gouvernement québécois a déposé un projet de règlement qui rendra obligatoire l'installation d'ici cinq ans de systèmes de gicleurs dans l'ensemble des résidences pour aînés certifiées.

Il s'agit d'une mesure particulièrement onéreuse pour le logement communautaire, puisque les OSBL d'habitation abritent surtout des personnes à faible revenu et ne dégagent aucune marge de profit. Pour faire respecter cette obligation d'installation de gicleurs, une aide financière appropriée doit donc être, en priorité, apportée au logement communautaire.

Le budget déposé en mars dernier par le ministre Leitão annonçait un programme pour financer une partie des coûts d'installation, mais les précisions de l'attribution ou du calcul de ces subventions n'ont pas encore été dévoilées. L'enveloppe prévue devrait atteindre jusqu'à 70M \$ sur cinq ans et le programme prévoirait un remboursement pouvant aller jusqu'à 60 % des coûts de l'installation uniquement; pour l'instant, il ne fait pas de distinction entre les résidences privées à but lucratif ou non lucratif.



Ce que dit le projet de règlement :



« 369.1. Un bâtiment abritant une résidence privée pour aînés, construit ou transformé selon une norme applicable antérieure au CNB 2010 mod. Québec, doit être entièrement protégé par un système de gicleurs [...]

369.2. Le système de gicleurs exigé à l'article 369.1 doit être conforme aux exigences de la section 3.2.5. du CNB 2005 mod. Québec, mais doit être conçu, construit, installé et mis à l'essai conformément à la norme NFPA-13. »

Les impacts pour le logement communautaire

Aucune distinction n'est prévue dans le programme de subvention entre les résidences privées à but lucratif et les OSBL. Pourtant, nos différences nous placent dans une situation d'inégalité face aux principaux défis qu'apporte cette nouvelle réglementation.

Selon ce qui a été annoncé jusqu'à maintenant, le seul critère qui sera pris en considération pour déterminer la hauteur de la subvention qui sera consentie (20, 40 ou 60 % des coûts d'installation) est celui de la taille de la résidence, calculée en nombre d'unités de logement. Il s'agit certes d'un critère important, la capacité

de financement n'étant pas la même pour une petite ou une grosse résidence. Mais ça ne devrait pas être le seul.

Tout comme il y a d'importantes différences entre les organismes sans but lucratif et les résidences à caractère privé, il y a aussi de grandes différences entre les milieux rural et urbain. En effet, certaines contraintes techniques peuvent s'appliquer en milieu rural, qui feront augmenter le coût de l'installation.

L'installation oui, mais après?



La subvention ne tient compte que des coûts d'installation. Or, la mise en place d'un système de gicleurs entraîne également des coûts et du travail d'entretien complémentaire.

Les inspections des systèmes de gicleurs selon la norme NFPA-25, qui est exigée dans la norme NFPA-13, sont complexes et peuvent être nombreuses. Il existe une longue liste d'inspections qui doivent être réalisées par des professionnels, au trimestre, bi annuellement, annuellement ou aux cinq ans. D'autres inspections complémentaires, directement effectuées par le propriétaire, sont aussi demandées.

En plus des coûts directs de ces inspections, cela complexifie la tâche des gestionnaires d'OSBL qui doivent tenir compte de ces inspections dans leur planification, tout en ayant à leur disposition des ressources humaines très limitées.

Les gicleurs, une plus-value pour le bâtiment ?

Certes, il est vrai qu'à terme, l'installation de gicleurs dans une résidence pourrait apporter une valeur ajoutée au bâtiment. Malheureusement, cela n'a aucun impact pour les OSBL, qui n'ont pas vocation à revendre leurs actifs et à réaliser des profits.

Les coûts d'installation, élevés et inégaux

Selon le programme de subvention proposé, l'organisme devra avancer les sommes et réaliser les travaux avant d'être remboursé en partie. Ce qui suppose une difficile recherche de financement pour obtenir les liquidités qui permettront de réaliser les travaux, ce que plusieurs OSBL pourraient ne pas être en mesure d'obtenir.



Selon les projets, c'est un minimum de 40 % des coûts d'installation qui restera à la charge de l'organisme. La majorité des RPA exploitées par des OSBL sont de petites structures, en comparaison des grandes résidences privées à but lucratif ; et plus l'organisme est petit, plus l'impact financier est lourd à supporter.

De plus, les coûts d'installation explosent dans les petites municipalités rurales, où les réseaux d'aqueducs sont inexistantes ou alors de débits insuffisants pour la norme NFPA-13. Cela impose un double fardeau aux résidences de type communautaire, qui sont souvent beaucoup plus petites dans ces secteurs qu'en milieu urbain; leurs ressources et moyens de financement sont aussi plus limités. Est-ce qu'une petite résidence en milieu rural ou semi-rural devrait payer plus cher, sur ses propres fonds, l'installation de gicleurs, qu'une grosse résidence en ville simplement parce que la municipalité ne dispose pas d'un réseau d'aqueducs adéquat ?

Il est important de noter que les municipalités plus petites n'ont pas non plus les ressources financières des grandes villes pour venir en aide aux résidences sans but lucratif de leur territoire. Contrairement à Montréal, qui a pu mettre en place son propre programme de subvention, très peu de municipalités de plus petite taille seront en mesure de faire de même.

Étude de coûts sur quatre résidences (basées sur des s

Type de municipalité	Nombre de logements	Besoins en financement
1. Municipalité urbaine de 2 200 habitants	42 logements partiellement giclés	102 000 \$ ou 2 450 \$ par logement
2. Municipalité rurale de 2 500 habitants	20 logements non giclés	90 000 \$ ou 4 450 \$ par logement (105 000 \$ nouveau raccordement)
3. Ville de Montréal (subvention de la ville + province)	43 logements non giclés	90 000 \$ ou 118 000 \$ (2 100 \$ ou 2 800 \$ par logement)
4. Municipalité rurale de 700 habitants	12 logements non giclés	92 000 \$ ou 7 600 \$ par logement

1. Une municipalité de 2 200 habitants près d'une région urbaine avec une résidence de 42 logements partiellement giclée. L'installation coûte 102 000 \$ ou 2 450 \$ par logement. L'estimation du coût après un remboursement sur une base maximale serait de 1 000 \$ par logement.

2. Une municipalité rurale de 2 500 habitants avec une résidence de 20 logements non giclée ayant besoin d'une nouvelle entrée d'eau pour répondre à la norme NFPA-13 : 89 000 \$ d'installation, soit 4 450 \$ par logement. L'estimation du coût restant serait d'au mieux 36 000 \$ ou 53 000 \$ si la spécificité technique de la nouvelle entrée d'eau n'est pas prise en compte dans le calcul de la subvention.

Il resterait alors un coût de 1 800 \$ ou 2 650 \$ par logement. Avec potentiellement encore un coût supplémentaire après l'étude de l'ingénieur sur la pression du raccordement actuel, pour un nouveau raccordement au réseau de la ville (env. 15 000 \$).

3. Ville de Montréal, une résidence de 43 logements non giclée. L'installation coûte 90 000 \$ (118 000 \$ si l'entrée d'eau du bâtiment doit être changée pour satisfaire aux exigences de pression de la norme NFPA-13), soit 2 100 \$ ou 2 800 \$ par logement. La Ville de Montréal offre un programme de subvention pouvant aller jusqu'à 100 000 \$ de remboursement. Lorsque les détails de la subvention provinciale seront connus, et dans la mesure où les deux subventions pourront être combinées, il resterait un total de 14 100 \$ ou 22 500 \$ au total à financer.

4. Une municipalité rurale de 700 habitants avec une résidence de 12 logements non giclée et un besoin de raccordement au réseau d'eau de la ville. L'installation coûte 92 000 \$, soit 7 600 \$ par logement. Au mieux, 37 000 \$ resteraient à la charge de l'organisme, soit 3 085 \$ après subvention si les spécificités techniques de raccordement sont prises en considération, sinon ce serait un coût par logement de 3 917 \$ ou 47 000 \$ au total.

Commissions obtenues auprès de fournisseurs reconnus)

	Coût minimum potentiel après subvention	Coût minimum potentiel après subvention/logement
0 \$	61 000 \$	1 452 \$
\$ par \$ en cas de ment)	36 000 \$ ou 53 000 \$ en fonction des conditions de remboursement.	1 800 \$ ou 2 650 \$
00 \$ \$	14 000 \$ ou 22 500 \$ à la charge de l'organisme	330 \$ ou 523 \$
\$	37 000 \$ ou 47 000 \$ en fonction des conditions de remboursement	3 085 \$ ou 3 917 \$

Dans tous les cas, il faut savoir qu'en bout de ligne, les frais engagés par les OSBL devront inévitablement être payés par quelqu'un; en l'absence d'une aide qui tienne compte de leurs caractéristiques, ce sont les aînés à faible revenu qui y vivent qui en feront les frais. Le gouvernement ne souhaite certainement pas en arriver à un résultat absurde, où des locataires aînés, parce qu'incapables d'absorber les coûts d'installation élevés d'un système de gicleurs, seraient contraints de quitter leur logement abordable et sécuritaire pour un logement individuel sur le marché privé... où ils se retrouveraient isolés et bien moins protégés.

La sécurité avant tout ?

Le coroner Delâge l'a lui-même écrit dans son rapport : dans certains cas, les gicleurs ne parviennent qu'à retarder la progression d'un feu, pas à l'éteindre. Les systèmes de gicleurs permettent avant tout de préserver l'intégrité du bâtiment et facilitent l'intervention des pompiers, mais ils ne garantissent pas de façon systématique une meilleure sécurité des personnes.

Les OSBL d'habitation sont des précurseurs en matière de sécurité, particulièrement pour les aînés. En effet, les ressources souvent limitées des organismes les poussent à faire preuve de créativité; c'est ainsi que tout un ensemble de mesures de sécurité communautaire ont été créées, mises en place et éprouvées dans nos organismes. Pour ce qui est spécifiquement des incendies, dans les OSBL s'est développée une panoplie de mécanismes internes pour faciliter l'évacuation et on y tisse aussi des liens avec la communauté pour épauler les sinistrés en cas de drames.

Si des aînés se trouvaient contraints de quitter leur logement à cause des hausses de loyer qui résultent de cette installation, c'est plus qu'un logement avec gicleurs qu'ils perdraient. Mais bien un espace sécuritaire et sain grâce à un réel accompagnement communautaire qui prend en compte et s'adapte aux besoins de chacun.

Des locataires qui payent plus que d'autres

Depuis 2004, les OSBL d'habitation pour aînés construits dans le cadre du programme AccèsLogis sont tous munis de gicleurs. Les coûts d'installation sont prévus et financés par le programme. Les résidences ainsi construites ont donc vu l'installation de leurs gicleurs financée par la Société d'habitation du Québec. Pourquoi les locataires des résidences communautaires construites avant cette date devraient-ils supporter le coût de l'installation des gicleurs ?

D'autres différences entre les programmes font que certaines résidences verront l'impact financier de l'installation obligatoire de gicleurs réduit. Par exemple, les résidences construites avec le programme PSBL-P « à déficit d'exploitation », verront leurs déficits comblés par la SHQ en fin d'année financière. L'impact sur les locataires sera donc heureusement minime.

Il nous semble important que tous les locataires soient logés à la même enseigne : ceux vivant dans des bâtiments récents (depuis 2004), ceux vivant dans des résidences subventionnées au déficit d'exploitation et tous les autres.

Le programme d'aide annoncé par le ministre Hamad devrait tenir compte de ces spécificités, et privilégier et bonifier le montant du remboursement pour les OSBL d'habitation pour aînés qui ne recevront aucune autre forme d'aide.



Pour un financement adéquat de l'installation obligatoire de gicleurs dans les résidences pour aînés

L'enjeu :



- À la suite du projet de règlement rendant obligatoire l'installation de systèmes de gicleurs selon les normes NFPA-13 dans les résidences pour aînés, il est primordial que le programme de subvention annoncé par le gouvernement québécois prenne en considération les principales contraintes et spécificités des organismes qui seront touchés.

Les problématiques posées :



- Le programme de subvention prévu ne retient comme seul critère que la taille de la résidence. Or beaucoup d'autres facteurs doivent être pris en considération.
- Il existe de réelles différences entre les résidences privées pour aînés qui poursuivent un but lucratif et les OSBL, notamment quant à leur capacité de financement ou celle de réaliser une plus-value lors de la revente d'un immeuble muni de gicleurs.
- Le programme de subvention vise uniquement à financer l'installation du système; d'autres coûts seront à la charge de l'organisme, comme les inspections régulières faites par un prestataire privé et celles assurées par l'organisme lui-même.
- Les coûts d'installation d'un système de gicleurs ne sont pas comparables, suivant que la résidence soit en ville ou en milieu rural, que le réseau d'eau de la ville soit adéquat ou non, que les entrées d'eau du bâtiment soient suffisantes ou non.
- Le gouvernement a saisi l'importance du financement de l'installation des gicleurs et finance déjà les projets du programme AccèsLogis développés depuis 2004. Aussi, les résidences subventionnées au déficit d'exploitation verront leur installation financée si elle les plonge dans un déficit. Les autres organismes ne devraient pas assumer seuls une aussi grande part de l'installation, au risque de forcer des locataires à partir du fait des fortes augmentations de loyer inévitables pour financer l'installation.

Le programme de subvention doit prendre en considération tous les « défis techniques » et différences structurelles quant à l'installation de gicleurs selon la norme NFPA-13, et pas seulement la taille des résidences. C'est bien l'ensemble des coûts liés à l'installation de gicleurs dont on doit tenir compte.

Ce que nous proposons :



- Il faut prévoir un cadre particulier pour financer en priorité les résidences sans but lucratif qui n'ont pas les mêmes leviers et moyens de financement que le secteur privé à but lucratif, afin d'éviter que les aînés à faible revenu aient à payer la note.