

## Annexe 2

### Cadre budgétaire pour la demande d'aide financière (DAF)

#### PARTIE I : RÉALISATION

##### Coûts de réalisation, revenus de réalisation et subventions

## Avant-propos

Dans ce document, vous trouverez énoncées les normes budgétaires concernant les coûts de réalisation et les coûts d'exploitation des projets qui bénéficieront de subventions des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*, volet social et communautaire. Ces programmes de subvention sont destinés aux offices d'habitation, aux coopératives d'habitation et aux organismes à but non lucratif OBNL).

Il s'agit des normes à respecter pour élaborer et présenter un projet aux municipalités mandataires (Québec et Montréal) ou à la Société d'habitation du Québec.

Pour déterminer les coûts de réalisation ou les coûts d'exploitation, les postes budgétaires si référant interpellent la «Demande d'aide financière (DAF)» et l'utilitaire servant à préparer les déboursés lors de la réalisation du projet.

La rubrique « **Normes** » présente les paramètres qui serviront à budgéter les montants appropriés sur la DAF.

La rubrique « **Remarques** » présente des informations qui permettront de mieux comprendre la norme et les paramètres qui la composent. En procédant ainsi, vous serez à même de bien calculer le montant à budgéter.

## Table des matières

### 1. Normes budgétaires - Informations générales

1.1 Juste valeur marchande.....	5
1.2 Évaluation foncière après travaux.....	6
1.3 Valeur de remplacement.....	6
1.4 Ratio « prêt / valeur marchande après travaux » .....	6
1.5 Loyer économique.....	7
1.6 Loyer médian du marché.....	7
1.7 Ratio « loyer économique / loyer marchand » .....	7
1.8 Coût des services (Chauffage, eau chaude, électricité) .....	8
1.9 Coûts de location des logements meublés .....	8
1.10 Projets offrant des services de soutien .....	8
1.11 Subventions à l'exploitation .....	8

### 2. Normes spécifiques

#### 2.1 Coûts de réalisation

Acquisition.....	10
Droits de mutation.....	12
Travaux.....	13
Imprévus sur travaux .....	15
Infrastructures .....	15
Financement intérimaire .....	16
Arpenteur - géomètre .....	17
Analyse environnementale.....	18
Test de capacité portante .....	19
Frais juridiques.....	19
Ingénieur .....	20
Architecte .....	21
Honoraires des Organismes de soutien.....	22
Évaluateur .....	24
Vérificateur .....	24
Frais professionnels divers .....	25
Organisation .....	25
Déménagement entreposage- .....	26
Contribution au secteur .....	27
Autres immobilisations .....	28

Droits et permis .....	28
Taxes jusqu'à la DAI .....	29
Assurances jusqu'à la DAI .....	30
Autres dépenses avant la DAI.....	32
TPS.....	32
TVQ.....	33
Réserve pour taxes .....	34
Réserve pour assurances.....	35
Réserve capitalisée pour pertes locative.....	36
Réserve capitalisée de gestion.....	37
Intérêts sur la ristourne de TPS et TVQ .....	38
Imprévus sur frais variables.....	39

## **2.2 Revenus de réalisation**

Remboursement sur TPS.....	40
Remboursement sur TVQ.....	41
Loyers avant DAI.....	42
Autres revenus avant DAI.....	42

## **2.3 Coûts totaux de réalisation et subvention**

Coûts de réalisation dépenses revenus.....	43
Juste valeur marchande du don.....	43
Valeur de la corvée ou service.....	43
Emphytéose.....	44
Coût de réalisation total .....	44
Subvention de la SHQ .....	45
Contribution du milieu aide réalisation .....	45
Contribution du milieu aide exploitation.....	46

## 1. NORMES BUDGÉTAIRES - INFORMATIONS GÉNÉRALES

Les données de base suivantes serviront à l'établissement des normes afférentes aux coûts de réalisation et aux coûts d'exploitation.

### 1.1 La juste valeur marchande après travaux

Normes :

- Projets d'achat simple :  
**Maximum du coût d'acquisition ou la juste valeur marchande avant travaux**
- Projets d'achat rénovation :  
ÉF à l'engagement définitif + 50 % ( CT )  
ou, si la juste valeur marchande est connue, JVM + 50 % ( CT )
- Projets de construction neuve et projets de transformation/recyclage :  
 $60\% \times [ ( CR - PAC ) + \max ( PAC \text{ ou } JVM ) ]$

Remarques :

**CR** : coût de réalisation

**CT** : coût des travaux (montant du contrat avec l'entrepreneur général plus les imprévus) incluant TPS et TVQ

**ÉF** : évaluation municipale uniformisée.

**JVM** : juste valeur marchande

**max** : maximum

**PAC** : prix d'acquisition

Pour les fins de l'engagement conditionnel ou de l'engagement définitif, il faut estimer la **[JVM]** selon la méthode indiquée dans les « Données de base ».

Au moment de la prise de possession, la **[JVM]** devra être établie par un évaluateur agréé.

Une fois que la **JVM** sera établie et que son montant aura été saisi dans la DAF, cela viendra modifier le montant calculé par défaut.

Il faut s'assurer qu la **JVM** ne soit pas supérieure à la somme des éléments taxables **[SÉT]**.

\* Lorsque requise pour fins de TPS et TVQ, la JVM doit être établie par un évaluateur agréé au moment de la prise de possession du bâtiment.

[Table des matières](#)

## 1.2 Évaluation foncière après travaux

Pour les fins du programme, l'évaluation foncière après travaux correspond à la JVM.  
(Voir « Valeur marchande après travaux »)

## 1.3 Valeur de remplacement

Pour les fins d'assurance, les valeurs de remplacement (soit le montant d'assurance multirisque demandé) doivent représenter **au moins 80% des coûts de reconstruction** de l'immeuble. Il est fortement suggéré que celle-ci représente 100% des coûts de reconstruction.

Dans la DAF, les valeurs de remplacement pour fin de calcul sont :	
Chambre	30 000 \$
Studio	40 000 \$
1 cc	50 000 \$
2 cc	60 000 \$
3 cc	70 000 \$
4 cc	80 000 \$
5 cc	90 000 \$

## 1.4 Ratio « prêt / juste valeur marchande après travaux »

Idéalement, le prêt devrait être inférieur à **80 %** de la juste valeur marchande après travaux. Il s'agit là d'un critère d'admissibilité qui doit être maintenu jusqu'à ce que soit définitivement fixé le loyer de la première année d'exploitation.

Le ratio est établi en fonction des considérations suivantes :

- On ne peut prévoir, avec certitude, l'évolution du marché de la revente des immeubles résidentiels. Une baisse des valeurs marchandes pourrait survenir au cours des prochaines années.
- On ne peut garantir que tous les projets réalisés dans le cadre des programmes (AccèsLogis et Logement abordable) ne nécessiteront aucuns travaux d'immobilisation au cours des années à venir. Pour ce faire, il faut éviter que le prêt hypothécaire ne dépasse la juste valeur marchande.
- Un prêt inférieur à 80 % de la juste valeur marchande laisse un peu de place pour des travaux additionnels ou pour une baisse de la juste valeur marchande au cours des premières années d'exploitation.

[Table des matières](#)

## 1.5 Loyer économique

Loyer qui permet de respecter toutes les normes budgétaires reconnues par la SHQ, sans générer de profit ni engendrer de perte (déficit).

## 1.6 Loyer médian du marché

Le loyer médian donne une idée des prix du marché environnant en séparant en deux groupes égaux l'inventaire des loyers d'une région donnée. Le loyer médian du marché reconnu par la SHQ s'inspire des données exogènes fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

## 1.7 Ratio « loyer économique / loyer médian du marché »

Les normes des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*, volet social et communautaire, telles qu'autorisées par le Conseil du trésor et le Conseil des ministres, prévoient que les projets réalisés dans le cadre de ces programmes de subventions ne doivent pas avoir pour effet de produire un loyer économique supérieur à 95 %, ni inférieur à 75 % ou 70 %, selon le programme, du loyer médian du marché.

### Projets AccèsLogis Québec

$$(95 \% \times \text{LMM}) \geq \text{LÉm} \geq (75 \% \times \text{LMM})$$

### Projets Logement abordable Québec

$$(95 \% \times \text{LMM}) \geq \text{LÉm} \geq (70 \% \times \text{LMM})$$

Toutefois, un « loyer après réalisation d'un projet » pourra, pour un projet *AccèsLogis Québec*, être inférieur à 75 % du loyer médian reconnu par la Société, et pour un projet *Logement abordable Québec*, volet social et communautaire être inférieur à 70 % du loyer médian reconnu par la Société, si ceux-ci résultent d'une contribution du milieu supérieure à 15 % des coûts reconnus admissibles pour fins de subvention par la SHQ.

Cette norme, relative au ratio « loyer économique / loyer médian du marché », ne s'applique pas aux unités résidentielles du volet III admissibles au PAMH et aux logements d'urgence du volet III.

[Table des matières](#)

## **1.8 Le coût des services**

Les loyers médians du marché, que l'on retrouve à l'annexe 4 du Guide d'élaboration et de réalisation des projets, incluent le coût des services suivants : chauffage, électricité domestique et eau chaude. Lorsque ces services ne sont pas compris dans le loyer économique du projet, il faut les déduire du loyer médian du marché avant de calculer le ratio.

## **1.9 Les coûts de location des logements meublés**

Lorsque les logements d'un projet sont loués meublés qu'on désire connaître le loyer d'un logement non meublé, ceci pour des fins de comparaison avec le loyer médian du marché, alors il faut en déduire les montants suivants :

## **1.10 Projets offrant des services de soutien (volets II et III)**

Pour les projets de volet II et III qui offrent des services de soutien, certains ajustements doivent être apportés au calcul du ratio du loyer économique sur le loyer médian du marché. Le loyer médian du marché ne comprend aucun service de soutien, tel que les repas, l'entretien ménager, la buanderie, l'animation, la surveillance, etc.

Tous les services de soutien offerts par les organismes développeurs doivent s'autofinancer. Par conséquent, il faut exclure les revenus et les dépenses reliés à ces services avant de comparer le loyer économique au loyer médian du marché.

## **1.11 Subventions à l'exploitation**

Pour les projets qui reçoivent une subvention à l'exploitation (ex. : rabais de taxes), autre que le supplément au loyer, certains ajustements au calcul du ratio loyer économique / loyer médian du marché doivent être apportés. Ces ajustements s'avèrent nécessaires pour assurer la santé financière et l'équité entre les projets qui sont tributaires de subventions à l'exploitation et ceux qui ne le sont pas.

Tout type d'aide à l'exploitation a un impact favorable sur le ratio loyer économique / loyer médian du marché et ceci pour la durée de chacune de ces aides. L'organisme doit s'assurer de gérer judicieusement les ajustements appropriés pour éviter, au terme de l'aide à l'exploitation, de transférer vers les locataires une augmentation importante de loyer. Par exemple, leur loyer pourrait devenir supérieur au loyer du marché.

[Table des matières](#)



Lorsqu'un projet reçoit une aide à l'exploitation, il faut en tenir compte.

Calcul du loyer économique sans aide à l'exploitation :

« Loyer économique [LÉa] », déduction faite de la « réserve de gestion à l'exploitation [RG] » auquel s'ajoute « l'Aide à l'exploitation [AE] » (sans le SLO) :

$$[ \underline{LÉa} - \underline{RG} ] + \underline{AE}$$

S'il y a une aide à l'exploitation [AE], il faut en tenir compte. Cette aide, répartie sur la durée d'un prêt, équivaut, à chaque mois, au remboursement hypothécaire de son total capitalisé.

Tel que figuré dans la DAF à l'onglet « Page 8 - RÉSUMÉ », le calcul s'effectue comme suit :

<b>Loyer économique annuel [LÉa]</b>	_____	\$
<b>plus</b> Aide à l'exploitation (sans SLO) [AE]	_____	\$
<b>moins</b> La réserve de gestion pour l'aide à l'exploitation [RG]	_____	\$
<b>moins</b> Le remboursement hypothécaire [RH]	_____	\$
(Aide à l'exploitation capitalisée & rabais de taxes PRQ)		
<b>moins</b> L'énergie des logements [EL]	_____	\$
<b>moins</b> Les services de soutien (dépenses moins revenus) [SS]	_____	\$
<b>Divisez le résultat par 12</b> pour le ramener sur une base mensuelle	_____	\$

C'est le résultat de cette opération qu'il faudra comparer au loyer médian du marché [LMM].

**Formule à respecter, lorsqu'il y a une aide à l'exploitation :**

$$( 95 \% \text{ du LMM } ) \geq ( \underline{LÉa} + \underline{AE} - \underline{RG} - \underline{RH} - \underline{EL} - \underline{SS} ) \geq ( 75 \% \text{ du LMM } )$$

$$( 95 \% \text{ du LMM } ) \geq ( \underline{LÉa} + \underline{AE} - \underline{RG} - \underline{RH} - \underline{EL} - \underline{SS} ) \geq ( 70 \% \text{ du LMM } )$$

Afin d'identifier le montant appliqué à la réserve de gestion destiné à l'aide à l'exploitation, vous devez vous reporter au poste budgétaire « Réserve de gestion » de la présente annexe.

[Table des matières](#)

## 2. NORMES SPÉCIFIQUES

### 2.1 Coûts de réalisation

Acquisition - poste budgétaire 1100
<p>Budgéter le montant de l'offre d'achat.</p> <p>Le montant de l'acquisition doit respecter le ratio suivant :</p> $[ \text{Prix d'acquisition (PA)} / \text{Juste valeur marchande (JVM)} ] \leq 1.0$ <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Construction neuve et achat rénovation : <b>PA ≤ JVM</b></li><li>▪ Transformation recyclage : <b>Une évaluation indépendante est requise avant l'engagement conditionnel.</b></li></ul> <p>Définitions :</p> <p><b>PA</b> : prix d'acquisition</p> <p><b>JVM</b> : juste valeur marchande</p> <p><b>CM</b> : contribution du milieu</p>
Remarques
<p>Les montants payés en trop pour une acquisition ont pour effet de limiter le budget prévu pour la réalisation des travaux.</p> <p>Si tous les travaux ne sont pas réalisés lors de la construction, l'organisme ne pourra les réaliser en cours d'exploitation sans mettre en danger sa situation financière.</p> <p>Lorsque le terrain ou l'immeuble fait l'objet d'un don, il faut indiquer le prix d'achat (coût réel) au poste « Acquisition », soit 0 \$ ou plus.</p> <p>Ultérieurement, la juste valeur marchande d'un don (total ou partiel) d'un bâtiment ou d'un terrain sera ajoutée au coût de réalisation pour établir le calcul de la subvention SHQ.</p> <p>Ce même montant sera ajouté aux contributions du milieu pour le calcul du ratio «Contribution milieu / Coûts de réalisation admissibles».</p>

Pour les projets de volet II et III d'*AccèsLogis Québec* et de *Logement abordable Québec*, ainsi que pour les projets de volet I de *Logement abordable Québec*, si le prix d'acquisition [PA] excède la juste valeur marchande [JVM], le montant de la contribution du milieu [CM] doit au minimum équivaloir à 15 % du coût de réalisation admissible SHQ [CR] ou au montant que représenterait normalement la contribution du milieu exigible majorée de l'écart entre le prix d'acquisition et la juste valeur marchande.

$$\text{Si } PA > JVM \rightarrow \text{Alors } CM \geq (15\% \times CR) + (PA - JVM)$$

Pour les projets de volet I d'*AccèsLogis*, si le prix d'acquisition [PA] excède la juste valeur marchande [JVM], alors le montant de la contribution du milieu [CM] doit au minimum équivaloir à 5 % du coût de réalisation admissible SHQ [CR] ou au montant que représenterait normalement la contribution du milieu exigible majorée de l'écart entre le prix d'acquisition et la juste valeur marchande.

$$\text{Si } PA > JVM \rightarrow \text{Alors } CM \geq (5\% \times CR) + (PA - JVM)$$

[Table des matières](#)

## Droits de mutation – poste budgétaire 1110

Budgéter en fonction de la formule suivante :

- **[max (PA ou ÉFU)]** égale ou inférieure à 50 000 \$ :

$$0,5 \% [\text{max (PA ou ÉFU)}]$$

- **[max (PA ou ÉFU)]** égale ou inférieure à 250 000 \$ mais supérieure à 50 000 \$ :

$$250 \$ + ([\text{max (PA ou ÉFU)}] - 50\,000 \$) \times 1 \%$$

- **[max (PA ou ÉFU)]** supérieure à 250 000 \$ :

$$2\,250 \$ + ([\text{max (PA ou ÉFU)}] - 250\,000 \$) \times ,015$$

Définitions :

**PA** : Prix d'acquisition

**ÉFU** : Évaluation foncière uniformisée

### Remarques

La valeur du droit de mutation se calcule, pour chaque entité à évaluer, sur le montant le plus élevé (**max**) entre le prix d'acquisition (**PA**) ou l'évaluation foncière uniformisée (**ÉFU**)

Le facteur comparatif « administratif » sert à uniformiser la valeur foncière pour fins des droits de mutation et est différent du facteur comparatif qui apparaît au compte de taxes. Voir le facteur comparatif « administratif » qui se retrouve dans la fiche de saisie (ajouter terrain) de l'onglet « Immeubles Actuels » de la DAF.

Afin de connaître l'évaluation foncière uniformisée pour établir les droits de mutation, il faut s'informer auprès de sa municipalité.

[Table des matières](#)

## Travaux - poste budgétaire 1120

Aux étapes de l'élaboration de l'analyse préliminaire et de l'engagement conditionnel, budgéter les montants **estimés de l'architecte** puis, à l'étape de l'engagement définitif, inscrire les montants de la **soumission retenue**.

- Achat simple

On considère comme un achat simple, l'acquisition d'un bâtiment en très bon état, ayant une durée de vie utile d'environ 25 ans. Il ne nécessite aucune rénovation majeure mais seulement, le cas échéant, des travaux d'entretien.

**Le coût des travaux doit être  $\leq$  à 2000 \$ par unité de logement.**

- PRQ : Programme de Rénovation Québec

Volet « Conservation du patrimoine bâti »

Pour un projet bénéficiant d'une subvention du programme PRQ, sous le volet « Conservation du Patrimoine Bâti », le montant budgété au poste budgétaire « Travaux » doit être exempt des coûts de réalisation reconnus aux fins de l'aide financière accordée en vertu de ce volet.

- Logement abordable (LAQ) - Achat rénovation

Pour que le projet soit admissible :

**Le coût des travaux doit être  $\geq$  à 35 000 \$ par unité de logement.**

[Table des matières](#)

## Remarques

Dans le cas d'une **construction neuve** :

Les travaux prévus doivent répondre aux exigences du Guide de construction des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*, volet social et communautaire ainsi qu'aux lois, normes, codes et règlements applicables.

Dans le cas d'un **achat simple** :

Les travaux prévus doivent répondre aux exigences du Guide de construction des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*, volet social et communautaire ainsi qu'aux lois, normes, codes et règlements applicables. De plus, l'organisme devra :

- Obtenir un rapport d'architecte afin de s'assurer du bon état général du bâtiment (fondation, charpente, enveloppe, système électrique, plomberie, sécurité);
- Faire identifier par l'architecte les travaux exigés, s'il y a lieu, à l'intérieur de chacun des logements, c'est-à-dire les travaux d'entretien comme les changements de revêtements de planchers, la peinture, la robinetterie, etc.

Dans le cadre d'un **projet de rénovation ou de transformation-recyclage** :

Les travaux prévus doivent répondre aux exigences du Guide de construction des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*, volet social et communautaire ainsi qu'aux lois, normes, codes et règlements applicables. De plus, il faut que les travaux suivants soient réalisés afin de garantir la viabilité du projet et s'assurer que la réserve de remplacement ne sera pas utilisée à l'intérieur des cinq premières années d'exploitation :

- Les travaux qui peuvent être exigibles au cours des 5 premières années d'exploitation, ainsi que les travaux nécessaires pour corriger les déficiences majeures visant les éléments de base du bâtiment (*fondation, charpente, enveloppe, système électrique, plomberie, sécurité*) **afin d'assurer à celui-ci une durée de vie utile de 25 ans.**

Dans le but d'améliorer la qualité de l'habitation, il demeure possible de réaliser plus de travaux que le minimum requis. Par exemple en modifiant le nombre de logements, en agencant des pièces de façon plus fonctionnelle, en modernisant des cuisines ou des salles de bain, en améliorant l'isolation acoustique ou thermique ou en aménageant des espaces communautaires reconnus.

### Note :

Les plans et devis doivent être approuvés par la SHQ ou la Ville mandataire avant de procéder aux appels d'offres.

[Table des matières](#)

### Imprévus sur travaux - poste budgétaire 1130

- **Achat simple :**  
Budgéter 20 % du coût des travaux
- **Achat rénovation et transformation recyclage :**  
Budgéter 10 % du contrat de construction (et des infrastructures, s'il y a lieu).
- **Construction neuve :**  
Budgéter 5 % du contrat de construction (et des infrastructures, s'il y a lieu).

### Remarques

Il faut inclure un montant, en fonction du type de construction, pour les imprévus dès l'engagement du projet.

Ce montant doit être également inclus dans le prêt obtenu (ne serait-ce que pour éviter les frais juridiques accompagnant les révisions à la hausse des actes hypothécaires).

**Cette norme ne peut faire l'objet d'aucune réduction pour faciliter l'engagement du projet.**

**Note :**

Toute demande de changement doit être soumise à la SHQ ou à la municipalité mandataire et recevoir leur approbation **avant** d'être exécutoire, c'est-à-dire devenir un ordre de changement au contrat de l'entrepreneur général.

### Infrastructures - poste budgétaire 1140

**S'il y a lieu**, budgéter le montant à déboursier.

### Remarques

Si des dépenses d'améliorations locales sont imputées par la municipalité ou par des fournisseurs publics ou parapublics, vérifier si elles doivent être payées au moment de la réalisation du projet.

[Table des matières](#)

### Financement intérimaire – poste budgétaire 1150

Budgéter en fonction de la formule suivante :

$$[(PA - VCM) + ([DR - (PA + RL)] \times 60\%)] \times ((Tx \times NbrM) / 12)$$

Si un bâtiment est déjà occupé par des locataires, on doit tenir compte des revenus de location.

Définitions :

**DR :** Dépenses de réalisation

**PA :** Prix d'acquisition

**Tx :** Pour les fins de la présentation du dossier à la SHQ ou à la Ville mandataire, il faut utiliser le taux (Tx) de base des prêts aux entreprises. Ce taux se retrouve sur le site Extranet des GRT à l'icône « Taux d'intérêt».

**NbrM :** En nombre de mois, la durée (Dur) du chantier jusqu'à la DAI.

**RL :** Revenus de loyers avant DAI

**VCM :** Versement comptant, à l'engagement définitif, en tout ou en partie, de la contribution du milieu.

### Remarques

La SHQ ou la municipalité mandataire pourra réviser la durée prévue par l'organisme.

[Table des matières](#)



## Arpenteur-géomètre - poste budgétaire 1160

La DAF considère un certificat de localisation, jusqu'à ce que le besoin réel soit connu.

Pour chacun des certificats de localisation, **budgeter 660 \$**, jusqu'à ce que le montant réel soit connu.

### Remarques

Dans les projets d'**achat-rénovation** ou de **transformation-recyclage** :

- Normalement, aucune dépense d'arpentage n'est requise lorsque le dernier certificat de localisation date de moins de 5 ans et qu'aucune modification n'est effectuée au périmètre extérieur du bâtiment.
- Il faut reconnaître les frais suivants :
  - si le dernier certificat de localisation remonte à plus de 5 ans (pour l'acquisition);
  - ou**
  - lorsque des modifications sont faites au périmètre extérieur du bâtiment (ex. : agrandissement des balcons) (pour le certificat de localisation à présenter au prêteur).

Dans le cas d'une **construction neuve**, il faut reconnaître un rapport d'arpentage lors de l'acquisition lorsque le dernier remonte à plus de 5 ans et un certificat de localisation à la fin des travaux.

Il faut également prévoir la possibilité d'une subdivision cadastrale et la nécessité d'un relevé topographique.

**Note :**

En tout temps, il faut reconnaître ce que demande l'institution financière.

L'organisme doit s'informer des coûts auprès de différents arpenteurs avant d'en mandater un.

[Table des matières](#)

## Analyse environnementale - poste budgétaire 1170

Montant à budgéter lors de la présentation d'une DAF en analyse préliminaire :

Lorsqu'une étude de sol est requise, demander une **estimation** en communiquant avec des firmes spécialisées, en fonction de la superficie du terrain concerné et de la nature de l'intervention requise.

Phase I : Historique de l'utilisation des sols

Phase II : Caractérisation des sols contaminés, s'il y a lieu.

### Remarques

Pour les fins du programme, une étude de caractérisation du sol (Phase II) n'est requise que dans les cas où l'historique démontre qu'il y a des risques.

Par exemple, lorsqu'il y a déjà eu la présence de réservoirs souterrains sur le terrain même ou sur un ou des terrains limitrophes.

Dans tous les cas, un historique de l'utilisation du sol (Phase I), du terrain et des terrains limitrophes, devra être présenté lors de la demande d'engagement conditionnel.

À la lumière de cet historique, la SHQ ou la municipalité mandataire décidera s'il y a nécessité de procéder à la Phase II.

Si des tests de sol sont requis, ils doivent être effectués avant que le projet soit en engagement conditionnel.

La connaissance du degré de contamination du sol déterminera s'il y a poursuite ou abandon du projet.

[Table des matières](#)

**Test de capacité portante - poste budgétaire 1180**

Budgéter le montant du contrat conclu avec le laboratoire d'expertise des sols.

**Remarques**

Il s'agit en fait de :

- tests de capacité portante des sols soit pour une construction neuve ou un agrandissement;
- tests de structure pour une transformation recyclage;
- tests de contrôle des matériaux.

**Frais juridiques - poste budgétaire 1190**

Pour les premières «demande d'aide financière» (DAF), budgéter :

**Un forfait de base de 2 500 \$ + 800 \$ par lot**

Prévoir dans les coûts les actes notariés suivants : l'acte d'acquisition et l'acte de prêt ainsi que les recherches sur titres.

**Remarques**

Le choix du notaire relève de l'organisme.

L'organisme vérifiera le coût des frais juridiques auprès de différents notaires.

[Table des matières](#)

### Ingénieur - poste budgétaire 1200

- **Transformation recyclage et construction neuve :**  
Budgéter 80 % du tarif du « *Décret des ingénieurs* ».
  
- **Achat rénovation :**  
Budgéter 1 100 \$ / log. pour des services en structure et mécanique électricité,  
ou  
200 \$ / log. pour des services en structure  
ou  
900 \$ / log. pour des services en mécanique électricité.

### Remarques

Pour les projets d'achat-rénovation et d'achat simple, le recours à un ingénieur dépend de la nature des travaux. Aussi, il faut procéder avec discernement et surtout éviter d'engager des frais professionnels d'ingénieur lorsque l'ampleur des travaux ne le justifie pas.

Dans tous les cas, le recours à un ingénieur devra faire l'objet d'un contrat spécifique conclu entre l'ingénieur et l'organisme.

Lorsque le recours à un ingénieur est requis, les organismes s'informeront des coûts auprès de différentes firmes d'ingénieurs.

[Table des matières](#)

### Architecte - poste budgétaire 1210

- **Achat simple :**  
Budgéter 1 500 \$ par immeuble et 60 \$ par logement.
- **Construction neuve :**  
Budgéter 80 % du tarif de l'AAPPQ
- **Transformation-recyclage et achat-rénovation :**  
Budgéter 80 % du tarif de l'AAPPQ  
Ces honoraires peuvent être majorés de 50 %.

Définition :

**AAPPQ** : l'Association des Architectes en Pratique Privé du Québec

### Remarques

Pour le calcul des honoraires, il est suggéré ce qui suit :

- Les honoraires se calculent sur le coût des travaux incluant la TPS et la TVQ. Vous devez aussi inclure les imprévus incluant la TPS et la TVQ.
- L'organisme doit s'informer des coûts auprès de différentes firmes d'architectes.

[Table des matières](#)

**Honoraires des Organismes de soutien au développement (OSD)  
- poste budgétaire 1240**

**Formule pour calculer les honoraires alloués aux OSD :**

<b>DR :</b>	Dépenses de Réalisation pour calculer les honoraires OSD
<b>DRt :</b>	Dépenses de réalisation
<b>HOSD :</b>	Honoraires organisme soutien au développement
<b>TPS / TVQ :</b>	Taxes TPS et TVQ
<b>CS :</b>	Contribution au secteur
<b>ED :</b>	Équité du don - (dépenses financées par des dons)
<b>CO :</b>	Coûts des corvées autorisées par la SHQ (dépenses assumées par des corvées)

$$\text{DR} : \text{DRt} - (\text{HOSD} + \text{TPS} + \text{TVQ}) - \text{CS} + \text{ED} + \text{CO}$$

**1. Les Groupes de ressources techniques (GRT) :**

L'organisme est une coopérative d'habitation (COOP), un organisme à but non lucratif (OBNL) ou un Office d'habitation (OH) :

La somme de **DR**:

▪ Jusqu'à 0,75 M\$ :	6,0 % de ( DR )
▪ De 0,75 M\$ à 1,5 M\$ :	45 000 \$ + 4,0 % du résiduel
▪ De 1,50 M\$ à 3,0 M\$ :	75 000 \$ + 3,0 % du résiduel
▪ Plus de 3,0 M\$ :	120 000 \$ + 2,0 % du résiduel

**Étant donné que l'uniformisation des honoraires est récente, des contrats peuvent avoir été signés selon les anciens barèmes pour les OBNL. Les contrats prévalent sur les barèmes de la SHQ.**

**2. Les Offices d'habitations (OH) :**

Des dépenses reconnues par la SHQ pour autodéveloppement pourront être acceptées jusqu'à un maximum de 50 % des honoraires d'un GRT pour un OBNL ou une COOP. Ces montants seront indiqués au poste budgétaire 1260.

**3. Les Sociétés acheteuses (SA) à but non lucratif :**

A. Développeurs propriétaires :

50 % des honoraires des GRT pour la réalisation d'un OBNL.

B. Développeurs accompagnateurs :

Pour la réalisation d'une COOP ou d'une OBNL :

100 % des honoraires des GRT

**4. Les auto-développeurs (AD):**

Aucun honoraire.

**Remarques**

**Les honoraires des OSD pour des services réellement rendus par un OSD peuvent faire l'objet d'une négociation entre les parties sur la base du barème d'honoraires suggéré précédemment.**

Les Groupes de ressources techniques doivent être reconnus par la SHQ pour réaliser des projets dans le cadre des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec*, volet social et communautaire de la SHQ.

**Évaluateur - poste budgétaire 1220**

Lorsqu'une évaluation indépendante est requise lors de l'acquisition, **budgeter 500 \$.**

**Remarques**

Pour certains projets, il faudra aussi évaluer la juste valeur marchande au moment de l'acquisition.

Un rapport d'évaluation peut être nécessaire pour évaluer le don (équité sur immeuble) ou le coût d'acquisition.

Pour la plupart des projets, il faudra évaluer la juste valeur marchande après travaux :

- Pour les besoins du prêteur;
- Pour les fins de la TPS quant il s'agit de fourniture à soi-même;
- Pour établir le montant des taxes foncières.

Lorsqu'une évaluation indépendante est requise, les organismes s'informeront des coûts auprès de différentes firmes d'évaluateurs.

**Vérificateur - poste budgétaire 1230**

Budgeter 1 200 \$

**Remarques**

Il s'agit des frais pour la vérification des coûts de réalisation du projet.

Ce sont ces coûts vérifiés qui permettront d'établir le montant réel des subventions.

Les organismes s'informeront des coûts auprès des différentes firmes de vérificateurs.



**Frais professionnels divers - poste budgétaire 1250**

Budgéter les montants requis pour le professionnel concerné.

**Remarques**

Il s'agit des dépenses autres que les honoraires encourus par les professionnels tels que l'impression de plans et publication d'appels d'offres.

**Organisation - poste budgétaire 1260**

Budgéter **1 500 \$ + ( 30 \$ par logement, avec un maximum de 500 \$ )**.

**Remarques**

Les dépenses d'organisation couvrent l'ensemble des frais permettant à un organisme de s'incorporer et de s'organiser pour fonctionner adéquatement pendant la réalisation de son projet et pendant son exploitation. Ces frais peuvent prendre les formes suivantes :

- Les frais d'**incorporation** peuvent comprendre les coûts reliés au dépôt de la demande d'incorporation et à la location de la salle pour l'assemblée de fondation.
- Les **frais d'adhésion à une fédération** peuvent être inscrits lorsque le projet est situé dans une région fédérée.
- Les **frais de bureau** couvrent la photocopie, les frais de poste, etc.
- Le **matériel de bureau** comprend les livres comptables, un classeur au besoin, une calculatrice, etc.
- Les **dépenses d'équipement** permettront d'acheter certains outils comme une tondeuse, un râteau, un marteau ou tout autre équipement qui permettront d'effectuer l'entretien.

[Table des matières](#)

## Déménagement-entreposage - poste budgétaire 1270

Budgéter les montants maximums à reconnaître :

Chambre :	306 \$
Studio :	766 \$
1 c.c. :	946 \$
2 c.c. :	1 076 \$
3 c.c. :	1 216 \$
4 c.c. :	1 346 \$
5 c.c. :	1 400 \$

### Remarques

Les frais de déménagement et d'entreposage couvrent les dépenses **des ménages qui habitent déjà l'immeuble** et qui doivent être relogés pendant la période des rénovations :

- déménagement aller-retour;
- entreposage;
- débranchement et re-branchement des services (téléphone, électricité, câble, etc.)

Les dépenses réelles seront reconnues jusqu'à concurrence des maximums précités.

[Table des matières](#)

**Contribution au secteur - poste budgétaire 1280**

▪ *AccèsLogis Québec* :

Budgéter :

**1 % ( DR + JVMd + CO )**

▪ *Logement abordable Québec* :

Il n'y a pas de dépenses de contribution au secteur pour les projets LAQ.

Définitions :

**DR :** Dépenses de réalisation

**JVMd :** Juste valeur marchande du don

**CO :** Coûts des corvées autorisés par la SHQ

**Remarques**

La dépense doit être reconnue pour tout projet *AccèsLogis Québec*.

Au moment de la DAI, l'organisme fera parvenir le montant à la SHQ.

La SHQ assure la redistribution des sommes perçues à titre de contribution de secteur auprès du réseau de l'habitation communautaire.

[Table des matières](#)

### **Autres immobilisations - poste budgétaire 1290**

Budgéter les montants requis.

#### **Remarques**

Prévoir les coûts suivants, s'il y a lieu :

- Salle de lavage (laveuse, sècheuse),...;
- Mobilier de la salle communautaire et cuisine;
- Mobiliers pour clientèles spéciales (chambres);

Équipement pour les projets du volet II : prévus et présentés à l'Annexe 6 des «Principes directeurs et critères de conception (volet II)» du «Guide de construction».

Dans le « Guide d'élaboration et de réalisation des projets », les coûts de réalisation jugés non admissibles à des fins de subvention sont indiqués, tels que l'acquisition de vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de literie.

Afin de permettre de défrayer le coût de ces articles, il est fortement suggéré à l'organisme de se prévaloir d'une marge de crédit auprès d'une institution financière. Ceci lui permettra de minimiser ses dépenses en capital et intérêt versus ce qu'il en coûterait si l'organisme avait à payer ces dépenses à même son emprunt hypothécaire sur une période de 25 ans.

### **Droits et permis - poste budgétaire 1300**

Budgéter le coût du permis de construction s'il n'est pas inclus dans le coût des travaux.

#### **Remarques**

S'informer auprès de la municipalité du coût d'un permis de construction et tenir compte du coût de la prime pour :

- Les espaces verts (taxes vertes, taxes spéciales);
- Les droits compensatoires, comme par exemple les montants demandés pour l'aménagement d'un stationnement pour obtenir une dérogation à la réglementation municipale.

[Table des matières](#)

### Taxes jusqu'à la DAI - poste budgétaire 1310

Budgéter en respectant la formule suivante :

$$[ \text{ÉF} \times \text{T}_x \times (\text{Nb mois} / 12) ] + [ \text{Ts} \times (\text{Nb mois} / 12) ]$$

Définitions :

**ÉF** : Évaluation foncière avant la DAI

**T<sub>x</sub>** : Comprend le taux de toutes les taxes foncières (scolaires, municipales)

**TS** : Taxe de services, s'il y a lieu (eau, ordures ménagères, etc.)

**Nb mois** : Le nombre de mois entre la date d'acquisition autorisée par la SHQ et la DAI.

### Remarques

Il est important de comptabiliser toutes les dépenses de l'organisme sur l'immeuble jusqu'à la DAI.

Ces dépenses sont comptabilisées et reconnues pour fins de subvention. Elles comprennent habituellement, les taxes et les assurances dues pendant cette période.

[Table des matières](#)

**Assurances jusqu'à la DAI - poste budgétaire 1320**

Budgéter en respectant la formule suivante :

$$( \text{PAPB} + \text{PARA} + \text{PACM} + \text{PA3D} + \text{PARC} )$$

**PAPB** : Prime pour l'assurance protection des biens ou assurance tous risques;

**PARA** : Prime pour l'assurance responsabilité des administrateurs [*Note : l'organisme qui n'en est pas à son premier projet doit vérifier auprès de son assureur si sa couverture PARA est suffisante pour son nouveau projet*];

**PACM** : Prime pour l'assurance bris des équipements (chaudières et machinerie)  
[*Note : cette assurance n'est pas exigible pour les travaux de construction neuve*];

**PA3D** : Prime pour l'assurance 3 D (fraude ou détournement, disparition et destruction)  
[*Note : l'organisme qui n'en est pas à son premier projet doit vérifier auprès de son assureur si sa couverture PA3D est suffisante pour son nouveau projet*];

**PARC** : Prime pour l'assurance responsabilité civile.

**À ces primes, il faut ajouter la taxe de vente du Québec de 9 % sur les assurances.  
Cette taxe n'est pas admissible au remboursement de la TVQ.**

Avant l'engagement, remplacer l'estimé par le taux obtenu après avoir sollicité différentes compagnies d'assurances.

**Remarques**

- **Assurances protection des biens ou assurances tous risques (bâtiments, biens et meubles, valeur locative) :**  
Les primes varient selon les régions du Québec, le type et l'âge du bâtiment, la clientèle et le secteur de la ville concerné ainsi que le nombre d'unités de logement. Pour fins de la demande d'engagement conditionnel, les primes suivantes sont suggérées :
- **PAPB (Prime pour l'assurance tous risques - bâtiments, biens et meubles, valeur locative) :**

- **0,18 \$ / 100 \$** de valeur de remplacement
- la valeur de remplacement à utiliser est la suivante :

Chambre :	30 000 \$
Studio :	40 000 \$
1 c.c. :	50 000 \$
2 c.c. :	60 000 \$
3 c.c. :	70 000 \$
4 c.c. :	80 000 \$
5 c.c. :	90 000 \$

Sont couverts par le régime **PAPB** : les bâtiments, les équipements, le mobilier et les effets appartenant à l'organisme incluant les biens situés à l'extérieur des ensembles immobiliers, de même que les biens appartenant à un tiers dont il est responsable et tenu de faire assurer.

- **PARA** (Prime pour l'assurance responsabilité des administrateurs) :
  - **pour 1 000 000 \$ : 400 \$ par année (maximum)**  
**soit 8,50 \$ / unité / an**
- **PACM** (Prime pour l'assurance bris des équipements - chaudières et machinerie)
  - **100 \$ par année (minimum)**  
**soit 4,50 \$ / unité / an**
- **PA3D** (Prime pour l'assurance 3 D - détournement, disparition, destruction) :
  - **300 \$ par année (minimum pour une assurance de 25 000 \$)**
- **PARC** (Prime pour l'assurance responsabilité civile - 1 000 000 \$)
  - **13 \$ / unité / an** lors de l'exploitation du projet

*[Note : Le montant d'assurance souscrit doit représenter **au moins 80 %** des coûts de reconstruction de l'immeuble, valeur à neuf. Il est toutefois fortement suggéré que ce montant soit établi à 100 % des coûts de reconstruction.]*

Sont couverts par le régime **PARC**, tous les sinistres qui pourraient se produire sur les lieux de l'assuré et qui sont attribuables à l'état des lieux, des équipements ou des opérations connexes ou incidentes à ces lieux.

[Table des matières](#)



**Autres dépenses avant la DAI - poste budgétaire 1330**

Budgéter l'estimé des autres dépenses avant la DAI.

**Remarques**

Il peut s'agir, par exemple, de dépenses différentes de celles prévues aux postes réguliers tels que l'énergie, la conciergerie ou l'entretien ou autres.

Pour déterminer les coûts, utiliser les factures antérieures ou produire un estimé.

**TPS - poste budgétaire 1340**

Budgéter en respectant la formule suivante :

- **Construction neuve, transformation-recyclage et achat-rénovation majeur :**

Indiquer le montant le plus élevé :

6 % X [JVM]

ou

6 % X [SÉT]

- **Achat-rénovation mineur et achat simple :**

6 % X [SÉT]

Définitions :

**JVM :** La juste valeur marchande

**SÉT :** La somme des éléments taxables

**Remarques**

En vertu des règlements du ministère du Revenu, on considère un projet comme un **achat-rénovation majeur** lorsque l'ensemble des travaux affecte 90 % et plus de la superficie habitable.

Il s'agit, alors, de cas de **fourniture à soi-même** et la TPS se calcule tel qu'indiqué précédemment.

**Pour les fins de la TPS**

La **somme des éléments taxables [SÉT]** se définit comme suit :

Les travaux, les imprévus sur frais variables, les travaux d'infrastructure, tous les honoraires professionnels (les honoraires de l'OSD, l'arpentage, l'évaluation, l'ingénierie, l'architecture, le vérificateur, l'analyse environnementale, les tests de capacité portante, le notariat, l'aide technique ...), les frais d'organisation (sauf les frais bancaires).

Si le vendeur est un commerçant, l'achat de l'immeuble est également taxable.

Les **éléments non taxables** sont :

L'achat de l'immeuble (sauf si le vendeur est un commerçant), les droits de mutation, les assurances, le permis de construction, les taxes foncières et de services, le financement temporaire, les autres frais bancaires, la contribution au secteur, les frais d'incorporation, la réserve pour taxes, la réserve pour assurances, la réserve de gestion, la réserve pour pertes locatives la TVQ et les enregistrements des actes notariés.

**Achat rénovation mineure :**

La TPS doit être chargée sur chaque élément taxable.

**TVQ - poste budgétaire 1350**

Budgéter en respectant la formule suivante :

▪ **Construction neuve, transformation-recyclage et achat-rénovation majeur :**

Le plus élevé des montants suivants :

$$7.5 \% \times [\text{JVM}] + \text{TPS}$$

ou

$$7.5 \% \times [\text{SÉT}] + \text{TPS}$$

▪ **Achat-rénovation mineur et achat simple :**

$$7.5 \% \times [\text{SÉT}] + \text{TPS}$$

Définitions :

**JVM** : La juste valeur marchande

**SÉT** : La somme des éléments taxables

**Remarques**

Pour la définition des **éléments taxables** et **non taxables**, voir les remarques sur la **TPS** au poste 1340.

**Note :**

- La TVQ se calcule sur la TPS.
- Une taxe de 9 % s'ajoute aux primes d'assurance et elle n'est pas admissible au remboursement de la TVQ.

**Réserve pour taxes - poste budgétaire 1360**

Budgéter en respectant la formule suivante :

$$[ ( Tx \times JVMapt \times ( 6/12 \text{ mois} ) ) + ( Ts \times ( 6/12 \text{ mois} ) ) ]$$

Définitions :

**Tx :** Estimer le taux des taxes foncières (municipales et scolaires) qui sera en vigueur pendant l'année de taxation en question.

**JVMapt :** La juste valeur marchande après travaux.

**Ts :** S'il y a lieu, ajouter les taxes de services (eau, ordures ménagères, etc.) et d'améliorations locales.

**Remarques**

**Réserve à budgéter**

Durant les mois qui précèdent la DAI, afin de pouvoir faire face au premier compte de taxes suivant cette DAI, il est recommandé à l'organisme d'amasser un montant à budgéter (équivalent à au moins 6 mois de taxes) qui servira de réserve pour rencontrer cette obligation. Au moment de la DAI ces sommes pourront être revues en fonction des liquidités disponibles, ceci à même le budget de réalisation.

**L'évaluation foncière après la DAI** ne sera connue que quelques mois après la DAI. Il faut, toutefois, l'estimer dès l'analyse de viabilité. Par la suite, il faut consulter le rapport

d'évaluation. (Voir les « Données de base »).

[Table des matières](#)

**Réserve pour assurances - poste budgétaire 1370**

Budgéter, **6 mois d'assurance à l'exploitation**, après avoir appliqué la formule suivante :

$$[ ( \text{PAPB} + \text{PARA} + \text{PACM} + \text{PA3D} + \text{PARC} ) \times ( 6/12 \text{ mois} ) ]$$

Définitions :

**PAPB :** Prime pour l'assurance protection des biens;

**PARA :** Prime pour l'assurance responsabilité des administrateurs;

**PACM :** Prime pour l'assurance des chaudières et machinerie;  
(cette assurance n'est pas exigible pour les travaux de construction neuve)

**PA3D :** Prime pour l'assurance 3 D (fraude;)

**PARC :** Prime pour l'assurance responsabilité civile;

**Nb de mois :** Le nombre de mois entre la date d'acquisition autorisée par la SHQ et la DAI.

**À ces primes, il faut ajouter la taxe de vente du Québec de 9 % sur les assurances.  
Cette taxe n'est pas admissible au remboursement de la TVQ.**

Avant l'engagement conditionnel, remplacer l'estimé par le taux obtenu après avoir sollicité différentes compagnies d'assurances.

**Remarques**

Pour le montant des assurances, vous référer au poste budgétaire 1320 - Assurances jusqu'à la DAI.

[Table des matières](#)

## Réserve capitalisée pour pertes locatives – poste budgétaire 1380

Budgéter en respectant la formule suivante :

Dans les municipalités de **plus de** 2 000 habitants :

$$3 \text{ mois } \times [ 25 \% \times ( 85 \% \times \text{LMM} ) ]$$

Dans les municipalités de **moins de** 2 000 habitants :

$$6 \text{ mois } \times [ 25 \% \times ( 85 \% \times \text{LMM} ) ]$$

Définition :

**LMM** : Loyer médian du marché.

## Remarques

1. Prévoir **les difficultés de location** des premiers mois d'exploitation :  
On prévoit que 25 % des logements pourraient ne pas être loués pendant quelques mois (soit de 3 à 6 mois). Les projets réalisés dans les municipalités de moins de 2 000 habitants rencontrent souvent des difficultés à louer rapidement tous leurs logements lorsqu'ils arrivent à l'exploitation. C'est particulièrement vrai pour les projets de personnes âgées.  
Il faut s'assurer d'avoir une « **Réserve capitalisée pour pertes locatives** » plus importante dans le but de faire face aux vacances et mauvaises créances, quitte à la réduire à l'engagement définitif ou à la DAI selon les baux effectivement signés.
2. Pour certains locataires il faudra prévoir des frais de déménagement et d'entreposage :  
Pour les locataires qui devront être relogés pendant la réalisation du chantier, il faudra leur demander de prendre un bail d'un mois de plus que la durée prévue du chantier. Cette mesure leurs évitera de se retrouver à la rue advenant un retard dans les travaux du chantier de construction.
3. La « **Réserve capitalisée pour pertes locatives** » devra être pourvue dès les premières analyses de viabilité du projet.  
À l'engagement définitif et à la DAI, le montant de la « **Réserve capitalisée pour pertes locatives** » peut être réduit en proportion du revenus des loyers réellement perçus et du nombre de nouveaux locataires (non bénéficiaires du Supplément au loyer) qui ont mis fin à leur bail.

[Table des matières](#)

### Réserve capitalisée de gestion – poste budgétaire 1390

Dans la DAF, quelle que soit l'étape de l'engagement (engagement conditionnel, engagement définitif ou à la date d'ajustement des intérêts), si la durée du terme est inférieure à 5 ans, alors le calcul s'effectue automatiquement.

- Pour un terme du prêt hypothécaire inférieur à 5 ans, prévoir :

**1,5 % du prêt hypothécaire total**

- Lorsque le terme est de 5 ans ou plus, ne rien prévoir aux coûts de réalisation.

### Remarques

La « **Réserve capitalisée de gestion** » est constituée pour permettre à l'organisme de faire face à des renouvellements hypothécaires dont les mensualités pourraient être haussées sans être dans l'obligation d'en augmenter indûment le prix des loyers.

Si un organisme obtient un prêt pour un terme inférieur à 5 ans, il faut constituer une partie de la « **Réserve capitalisée de gestion** » à même les coûts de réalisation; l'autre partie sera constituée à même le revenus des loyers.

S'il opte pour un terme de 5 ans ou plus, il pourra constituer la « **Réserve capitalisée de gestion** » à même les revenus des loyers.

Dans le budget d'exploitation voir le poste budgétaire « **Réserve de gestion** ».

[Table des matières](#)

### Intérêts sur la ristourne de TPS et TVQ - poste budgétaire 1400

Budgéter en respectant la formule suivante :

$$\text{Th} \times \text{PF} \times (\text{TPSr} + \text{TVQr})$$

Définitions :

**Th :** Taux hypothécaire

**PF :** Période de financement --> **1.5 année**

**TPSr + TVQr :** Le montant du remboursement

Pour ce dernier paramètre, consulter les postes budgétaires suivant :

« **2100 - Remboursement sur TPS** » et « **2110 - Remboursement sur TVQ** ».

### Remarques

Le calcul des frais d'intérêts s'applique à tous les projets, même les projets identifiés comme « Admissible aux remboursement », « Inscrit » et « Fourniture à soi-même ».

Les organismes, COOP ou OBNL ont l'obligation de s'inscrire auprès du Ministère du Revenu du Québec MRQ pour Fourniture à soi-même lors de l'engagement définitif.

Pour ce faire, compléter le formulaire LM1 auprès du MRQ.

[Table des matières](#)



**Imprévus sur frais variables – poste budgétaire 1410**

Budgéter 5 % du total des postes suivants :

1150	Financement intérimaire
1160	Arpenteur géomètre
1170	Analyse environnementale
1180	Tests de capacité portante
1190	Frais juridiques
1200	Ingénieur
1210	Architecte
1220	Évaluateur
1230	Vérificateur
1240	Honoraires de l'OSD
1250	Frais professionnels divers
1260	Organisation
1270	Déménagement - entreposage
1290	Autres immobilisations
1300	Permis
1310	Taxes jusqu'à la DAI
1320	Assurances jusqu'à la DAI
1330	Autres dépenses avant la DAI
1340	TPS
1350	TVQ
1360	Réserve pour taxes
1370	Réserve pour assurances
1380	Réserve pour pertes locatives
1390	Réserve capitalisée de gestion
1400	Intérêt sur remboursement TPS/TVQ

**Remarques**

Sans objet.

[Table des matières](#)

## 2.2 Revenus de réalisation

### Remboursement sur TPS - poste budgétaire 2100

Budgéter en respectant la formule suivante :

$$Z \% \times \text{TPS}$$

Définition :

**Z % :** Représente le % de remboursement de TPS applicable

Consultez l'Annexe 20 « Remboursement de taxes (TPS et TVQ) du « Guide d'élaboration et de réalisation des projets ».

### Remarques

**À l'engagement définitif :**

Dans le cas de « Fourniture à soi-même », pour des **projets de C/N - T/R et A/R majeure**, les **organismes (COOP ou OBNL)**, ont l'obligation de s'inscrire auprès du ministère du Revenu du Québec (**MRQ**) s'ils veulent bénéficier du remboursement de la TPS/TVQ.

Pour s'inscrire l'organisme doit compléter le formulaire « **LM1** » du **MRQ**.

Pour obtenir plus d'information, communiquez avec votre **OSD**.

[Table des matières](#)

## Remboursement sur TVQ - poste budgétaire 2110

Budgéter en respectant la formule suivante :

$$W \% \times \text{TVQ}$$

Définition :

**W % :** % de remboursement de TVQ applicable

Consultez l'Annexe 20 « Remboursement de taxes (TPS et TVQ) du « Guide d'élaboration et de réalisation des projets ».

## Remarques

**À l'engagement définitif :**

Dans le cas de « Fourniture à soi-même », pour des **projets de construction neuve, transformation-recyclage et achat-rénovation majeure**, les **organismes (COOP ou OBNL)**, ont l'obligation de s'inscrire auprès du ministère du Revenu du Québec (**MRQ**) s'ils veulent bénéficier du remboursement de la TPS/TVQ

Pour s'inscrire l'organisme doit compléter le formulaire « **LM1** » du **MRQ**.

Pour obtenir plus d'information, communiquez avec votre **OSD**.

**Note :**

**La taxe de 9 % sur les assurances ne donne droit à aucun remboursement de taxe.**

[Table des matières](#)

### Loyers avant DAI - poste budgétaire 2120

Budgéter, s'il y a lieu, les loyers à recevoir avant la DAI.

#### Remarques

L'organisme ne peut accorder aucune réduction de loyer sauf dans les cas prévus au poste 1380 « Réserve pour pertes locatives ».

Une déclaration ventilée des revenus de loyer devra être présentée soit à la SHQ ou à la municipalité mandataire.

### Autres revenus avant DAI - poste budgétaire 2130

Budgéter, s'il y a lieu, les autres revenus avant DAI.

Identifier la ou les source(s) de revenu(s).

#### Remarques

Il peut s'agir de revenus suivants :

- Location d'espaces résidentiels ou non-résidentiels;
- Revenus d'intérêt;
- Location d'espaces de stationnement;
- Autres revenus particuliers au projet.

Ces revenus doivent être déduits des dépenses de réalisation pour obtenir les coûts de réalisation du projet. Une déclaration ventilée des revenus avant DAI devra être présentée soit à la SHQ ou à la municipalité mandataire.

[Table des matières](#)

## 2.3 Coûts totaux de réalisation et subventions

### 1. Coûts de réalisation (dépenses – revenus)

Il s'agit de la **différence entre les dépenses et les revenus de réalisation avant DAI**.

Seuls les coûts de la partie résidentielle d'un immeuble peuvent être reconnus admissibles pour fins de subvention :

- Unités résidentielles;
- Espaces communautaires;
- Un local prévu pour les activités administratives liées au projet;
- Aménagement de terrain;
- Espaces nécessaires aux services de base liés à l'hébergement des résidents;
- Ou, selon les caractéristiques des résidents, des espaces nécessaires pour rendre des services d'assistance.

### 2. La juste valeur marchande du don [JVMd] / équité (totale ou partielle) d'un bâtiment ou terrain

Le **don** ou l'**équité** peut prendre la forme d'un don de terrain ou bâtiment et doit être évalué à sa [JVMd].

### 3. Valeur de la corvée ou d'un service

La **valeur des corvées**, estimée par des professionnels reconnus, peut être considérée à titre de **contribution du milieu** en autant que celles-ci respectent les lois et règlements administrés par la Régie du bâtiment du Québec.

Les travaux qui feront l'objet de « corvées » devront être identifiés par des prix séparés à l'intérieur d'une soumission et être autorisés par la SHQ.

Le type de corvées et sa valeur devront être reconnus par la SHQ.

Avant d'exécuter une ou des « corvées », l'organisme devra s'assurer auprès de l'entrepreneur

général ou de l'architecte que lesdits travaux, à être exécutés, ne nécessitent aucune licence de la Régie du bâtiment du Québec (aménagement paysager, travaux de nettoyage, livraison de matériaux, etc.).

#### **4. Emphytéose**

Pour des immeubles appartenant à Société immobilière SHQ ou à une municipalité, un droit d'emphytéose d'une durée minimale de 50 ans, constitué en faveur d'un organisme admissible, est jugé conforme aux exigences du présent programme. La SHQ se réservant le droit d'évaluer la pertinence d'accepter un tel droit pour d'autres immeubles.

#### **5. Coût de réalisation total**

Le coût total de réalisation inclut les coûts reconnus par la SHQ et sont les suivants :

- Prix d'acquisition du terrain ou d'un bâtiment;
- L'actualisation de la rente emphytéotique;
- Coûts reconnus par la SHQ pour des travaux de rénovation, de transformation recyclage ou de construction et les frais annexes reconnus liés à ces coûts (les frais juridiques, les honoraires de professionnels et le financement intérimaire);
- Coût d'acquisition de mobilier ou d'équipement nécessaire à l'exploitation du projet;
- Inclut aussi la constitution de certaines réserves destinées à des dépenses importantes pouvant survenir dans les prochaines années, de même que les taxes applicables.

L'excédent des coûts reconnus SHQ sont à la charge de l'organisme et seront considérés lors de l'analyse de viabilité du projet.

Les coûts liés aux services devront être assurés par les locataires ou l'organisme et devront respecter leur capacité de payer. Ces services devront s'autofinancer. Les subventions prévues au programme ne peuvent être utilisées pour couvrir les frais de service.

C'est à partir de ce coût de réalisation que se calcule la subvention de la SHQ.

[Table des matières](#)

## Subvention de la SHQ

Voir les normes du programme

### Contribution du milieu - aide à la réalisation

Budgéter la **contribution du milieu** offerte sous forme de réduction des coûts de réalisation en fonction des paramètres suivants :

La **contribution du milieu** est calculée en fonction du **coût de réalisation admissible** (SHQ).

#### Accèslogis

- Volet 1 : Minimum 5 % (la contribution du milieu est modulée en fonction de la nouvelle grille de subvention présentée à la section 7.4 du « Guide d'élaboration et de réalisation des projets »).
- Volet II et Volet III :  
Minimum 15 %
- 
- PAMH : La contribution n'est pas exigée pour ce type de projet.

#### Logement abordable

Minimum 15 % (toutes clientèles confondues)

### Remarques

La contribution du milieu peut être offerte sous forme d'aide à la réalisation et / ou d'aide à l'exploitation.

Lorsqu'il s'agit d'une aide à la réalisation, elle peut prendre la forme de subventions directes de la municipalité, de levées de fonds, de don (équité), de corvée etc.

Lorsqu'il s'agit d'une aide à l'exploitation, elle prend la forme de rabais de taxes.

Le montant de la participation est alors inscrit selon ce qui est reconnu par la SHQ.

[Table des matières](#)

### Contribution du milieu - aide à l'exploitation

Budgéter en respectant la formule suivante :

$$VA = ( M ( 1 + Ti )^{N-1} ) / ( Ti ( 1 + Ti )^{N-1} )$$

Définitions :

Ti : Taux intérêt

M : Montant du versement

N : Nombre d'années

### Remarques

La **contribution du milieu**, lorsque consentis sous la forme de **rabais de taxes**, s'échelonne sur quelques années. Dans ce cas, il faut « actualiser » l'aide reçue.

On ne peut soustraire des coûts de réalisation le montant de l'aide à l'exploitation.

[Table des matières](#)