

8. ADMISSIBILITÉ DES COÛTS DE RÉALISATION

8.1. Coûts admissibles à des fins de subvention

Le programme vise à couvrir le coût de réalisation de la partie résidentielle d'un projet et il inclut toutes les taxes applicables.

Le coût total de réalisation d'un projet inclut les coûts reconnus par la SHQ pour l'acquisition de l'immeuble ou pour l'actualisation de la rente emphytéotique jusqu'à un maximum de la valeur marchande de l'immeuble et, le cas échéant, les coûts reconnus des travaux de rénovation majeure, de transformation-recyclage ou de construction. Il comprend les frais connexes liés à l'acquisition du bâtiment et à l'exécution des travaux, notamment les frais juridiques, les honoraires professionnels, le financement temporaire, etc. Il inclut également les coûts d'acquisition de mobilier ou d'équipement de cuisine à consommation énergétique nécessaires à l'exploitation du projet de même que toutes les taxes applicables. Tous ces postes budgétaires reconnus à des fins de subvention sont détaillés à l'annexe 2.

Les dépenses reconnues par la SHQ et liées au développement d'un projet par un OH sont aussi intégrées au coût de réalisation d'un projet.

Bien que le programme n'impose pas de plafonds au coût total de réalisation d'un projet, des coûts de réalisation maximaux ont été fixés à des fins du calcul de la subvention. Ces maximums varient selon le territoire, la nature du projet, la clientèle à laquelle est destiné le projet et la typologie retenue.

Par ailleurs, tout coût de réalisation qui dépasse les montants maximaux admissibles devra faire l'objet d'une contribution additionnelle du milieu ou se répercuter sur le loyer payé par le locataire. L'organisme doit cependant se rappeler que les loyers après réalisation ne peuvent être supérieurs à 95 % [du loyer médian du marché reconnu par la SHQ](#).

La partie résidentielle d'un projet comprend, en plus des unités résidentielles, d'autres espaces qui sont liés à la vocation résidentielle du projet. Il s'agit :

- ⇒ des aires communes telles que définies dans le présent guide ;
- ⇒ un local pour les activités administratives liées au projet ;
- ⇒ des espaces nécessaires aux services de base liés à l'hébergement des résidents ou pour leur rendre des services d'assistance (volet II et III seulement);
- ⇒ de l'aménagement du terrain.

Les normes budgétaires du programme ont été établies afin de s'assurer du réalisme des coûts présentés, autant en ce qui concerne les coûts de réalisation d'un projet que les frais d'exploitation du projet après sa réalisation.

8.2. Coûts non admissibles à des fins de subvention

Les coûts liés à la partie non résidentielle d'un bâtiment sont non admissibles à des fins de subvention à la réalisation. Parmi ces coûts de réalisation non admissibles, spécifions notamment les coûts de :

- l'aménagement d'une infirmerie ou d'un local destiné à des soins thérapeutiques ;
- l'installation d'une génératrice de secours (sauf si elle est requise par réglementation) ;
- l'acquisition de mobilier ou d'appareils ménagers installés dans des unités résidentielles autres que des chambres d'une maison de chambres ;
- l'acquisition de literie, vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de tout autre équipement utilisé à l'exploitation d'une cuisine qui n'est pas à consommation énergétique sous forme d'électricité, de gaz naturel ou de propane ;
- l'acquisition de lève-personne et d'équipements semblables sauf dans le cas où l'unité résidentielle est admissible au Programme d'adaptation de domicile. Dans un tel cas, les modalités prévues à la [section 7.3](#) du présent guide s'appliquent ;
- l'acquisition d'autres équipements du même type.

L'excédent des coûts reconnus par la SHQ sera également à la charge de l'organisme et sera considéré lors de l'analyse de la viabilité du projet.

8.3. Autofinancement des dépenses non admissibles

Il est possible d'effectuer certaines dépenses non admissibles à des fins de subvention. Le groupe doit alors démontrer, dans l'étude de viabilité jointe à sa demande, l'autofinancement des dépenses non admissibles au programme. Il doit préciser au dossier si la clientèle hébergée nécessite un soutien particulier et faire état des ententes de services convenues avec d'autres organismes du milieu. L'organisme doit donc démontrer que les services ou les coûts engendrés par ces services sont directement assumés par la clientèle ou pourraient être assurés par d'autres sources (financement MSSS, IPAC ou autres). Évidemment, ces services devront s'autofinancer et respecter la capacité de payer de la clientèle.

Les dépenses non admissibles, mais nécessaires à rendre la cuisine parfaitement fonctionnelle, peuvent être inscrites à la demande d'aide financière à la partie non résidentielle (dans un tel cas, l'organisme doit démontrer l'autofinancement des dépenses non admissibles). L'autre alternative pour l'organisme est de financer les dépenses non admissibles en dehors du budget de réalisation, à même des sources de financement qui sont en sus de celles prévues au montage financier du projet.

8.4 Type de contrat

8.4.1 Travaux de construction

8.4.1.1 Mode de sollicitation

Mode de sollicitation en fonction des coûts

Type de contrat	Mode de sollicitation		
	Gré à gré	Appel d'offres sur invitation	Appel d'offres public
Travaux de construction	Coût des travaux de moins de 50 000 \$	Facultatif : Coût des travaux de moins de 50 000 \$ Obligatoire : Coût des travaux entre 50 000 \$ et moins de 100 000 \$, à moins de procéder par appel d'offres public	Facultatif : Coût des travaux de moins de 100 000 \$ Obligatoire : Coût des travaux de 100 000 \$ et plus

Lors d'un appel d'offres public, il est obligatoire pour tous les organismes de publier les documents dans le système électronique d'appel d'offres (SEAO).

8.4.1.2 Documents d'appel d'offres

Avant de procéder à la publication de l'appel d'offres public, l'organisme doit obtenir au préalable l'autorisation de la SHQ après avoir démontré la **viabilité** financière du projet.

Les documents d'appel d'offres doivent être conçus en respectant les exigences de la SHQ prévues aux [*Instructions pour processus d'appel d'offres – travaux de construction*](#). Ces instructions doivent être jointes aux documents d'appel d'offres par les professionnels.

De plus, le contrat à signer entre le soumissionnaire et l'organisme doit être celui publié par le Comité canadien des documents de construction, soit le CCDC 2 – 2008, et l'annexe, celle du CCDC 2, conçue par la SHQ.

8.4.1.3 Processus de négociation du prix du contrat lors de dépassement budgétaire à l'ouverture des soumissions

Le libellé est inspiré de l'article 18 du [Règlement sur les contrats de travaux de construction des organismes publics](#) et de la jurisprudence majoritaire sur le sujet.

Le libellé se lit comme suit :

« L'organisme peut négocier le prix soumis lorsque celui-ci est supérieur au montant du budget établi lors de la publication de l'appel d'offres. Le prix indiqué au contrat peut alors être inférieur au prix soumis lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- 1. un seul entrepreneur a présenté une soumission conforme ;*
- 2. l'entrepreneur a consenti un nouveau prix ;*
- 3. il s'agit de la seule modification apportée aux conditions énoncées dans les documents d'appel d'offres ou à la soumission dans le cadre de cette négociation. »*

Si ces trois conditions ne peuvent être respectées, l'organisme devra retourner en appel d'offres.

L'appel d'offres doit être public. Cela signifie, au regard du règlement, qu'aucune négociation de coupures n'est permise aux plans et devis. Seule une négociation sur le prix est permise, et ce, pourvu qu'un seul soumissionnaire ait déposé une soumission conforme.

8.4.1.4 Processus en cas d'annulation de l'appel d'offres initial

Dans le cas où l'organisme ne reçoit aucune soumission conforme, il pourra relancer un second appel d'offres, et ce, basé sur le même projet.

Dans le cas où toutes les soumissions reçues ne respectent pas le budget établi au moment de la publication de l'appel d'offres initial, l'organisme pourra relancer un second appel d'offres basé sur le même projet, dont les plans et devis pourront être modifiés dans le but d'abaisser les coûts de réalisation."