

Annexe 2.1

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

PARTIE II: EXPLOITATION

Coûts d'exploitation et revenus d'exploitation

Mise à jour : 27 avril 2010

Table des matières

1. Normes budgétaires - Informations générales

Voir partie I de l'annexe 2.

2. Normes spécifiques

2.1 Coûts d'exploitation

Remboursement hypothécaire	3
Taxes foncières taxes de services taxes d'amélioration	4
Assurances	5
Énergie des logements.....	8
Énergie des parties communes	8
Ascenseur	10
Conciergerie	10
Entretien	10
Déneigement	11
Administration	11
Vérification	12
Réserve de remplacement immobilière	12
Réserve de remplacement mobilière	13
Réserve de gestion hypothécaire	14
Réserve de gestion subvention à l'exploitation	17
Formation et perfectionnement.....	19
Cotisation à la fédération.....	24
Dépenses de services - volets II et III	22
Vacances et mauvaises créances	22

2.2 Revenus d'exploitation

Loyers	23
Revenus de services - volets II et III	24
Autres revenus	24

2. Normes spécifiques

2.1 Coûts d'exploitation

Remboursement hypothécaire

Budgéter en tenant compte du capital à rembourser ainsi que des intérêts encourus. Les taux d'intérêts applicables au projet sont les suivants :

$$EC : T_{xr}^1 + 1,15 \%^2 + 1,00 \%^3$$

$$ED : T_{xr} + 1,15 \% + 0,50 \%^3$$

$$DAI : T_{xr} + 1,15 \%$$

Définitions :

¹**T_{xr}** : Taux de rendement exigé pour les obligations, types du Gouvernement canadien, de 60 mois calculé à la fermeture le dernier jour du mois ouvrable précédent la date du début de la période d'amortissement. **Indice fourni par la firme de cotation Bloomberg.**

²**1,15 %** : Ce taux a été conclu dans une entente avec les institutions prêteuses.

³**1,00 % ou 0,50 %** :

Ces augmentations du taux d'intérêt à long terme permettent à l'organisme de se prémunir contre les augmentations de taux de financement qui pourraient survenir avant la conclusion du prêt hypothécaire lors de la DAI.

Remarques

Les taux d'intérêts applicables au projet sont disponibles sur le site Extranet.

[Table des matières](#)

Taxes foncières - Taxes de services - Taxes d'amélioration

1. Taxes foncières :

Budgéter en respectant la formule suivante :

$$\text{JVMap} \times \text{Txt}$$

Définitions :

JVM : La Juste Valeur Marchande après travaux (Voir les « Données de base »)

Txt : Taux de taxe municipale et scolaire estimé pour la **première année** d'exploitation.

La **première année** d'exploitation peut chevaucher deux années de taxation. Donc, prévoir les taux en conséquence.

2. Taxes de services :

Budgéter, s'il y a lieu, les taxes de services : l'eau, les ordures ménagères et autres...

Estimer la taxe pour la **première année** d'exploitation.

3. Taxes d'amélioration :

Budgéter les taxes d'améliorations locales si elles s'appliquent.

Remarques

Taxes d'amélioration : Voir le **poste 1140 « Infrastructure »** dans la première partie des normes budgétaires.

Assurances

Budgéter en respectant la formule suivante :

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

Définitions :

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.

Énergie des logements

Budgéter en fonction des barèmes établis à l'annexe 4 du Guide d'élaboration et de réalisation des projets.

Remarques

Exiger l'utilisation de compteurs individuels dans le cas d'achat rénovation (ou l'électricité est refaite), de construction neuve ou de transformation recyclage.

Dans les autres situations vérifier si l'investissement est avantageux.

L'organisme peut s'enquérir auprès d'un ingénieur en mécanique pour estimer les coûts en énergie pour les logements.

Énergie - parties communes

Budgéter en fonction de la norme suivante :

$$12,00 / M^2 \times \text{Superficie des aires communes}$$

Remarques

Corriger les montants préliminaires sur présentation des factures ou d'une estimation crédible.

Ce poste est à utiliser s'il y a des parties communes tels des corridors communs, salle communautaires ou d'autres pièces communes...

L'organisme peut s'enquérir auprès d'un ingénieur en mécanique pour estimer les coûts en énergie pour les logements.

Ascenseur

Dans les projets avec ascenseur, budgéter les frais d'entretien en prévoyant :

2 400 \$ / an

Dans la **région de Montréal**, prévoir **3 000 \$ / an**.

Remarques

À la DAI, remplacer le montant par celui obtenu par soumission.

Conciergerie

Budgéter en respectant la norme suivante :

- COOP : Dans ces organismes, aucun budget n'est prévu à priori. Si l'organisme en décide autrement et que les loyers le permettent, prévoir les sommes requises.
- OBNL : Pour ce type d'organisme, dès qu'il y a des espaces intérieurs communs (corridors, escaliers intérieurs communs), la norme à utiliser est de :

250 \$ / logement / an.

Remarques

Pour réduire ou supprimer le budget de conciergerie d'un organisme de type OBNL il faut que celui-ci présente une alternative crédible.

Entretien

Budgéter en respectant les formules suivantes :

Pour les studios et les logements :

1. 20 \$ / log. / mois

[+]

2. 15 \$ / log. / mois -----> pour des travaux < 20 000 \$

10 \$ / log. / mois -----> pour des travaux > 20 000 \$ et < 30 000 \$

5 \$ / log. / mois -----> pour des travaux > 30 000 \$ et < 40 000 \$

Pour les chambres :

1. 10,00 \$ / ch. / mois

[+]

2. 7,50 \$ / ch. / mois -----> pour des travaux < 10 000 \$

5,00 \$ / ch. / mois -----> pour des travaux > 10 000 \$

Remarques

Pour chaque année subséquente, à compter de la deuxième année d'exploitation, la partie du budget d'entretien qui ne sera pas utilisée sera versée à la **réserve de remplacement**.

Il faut s'assurer que toutes les sommes destinées à l'entretien de l'immeuble, pour son maintien en bon état, y sont effectivement consacrées.

Déneigement

Budgéter, pour le total des aires de stationnement et allées piétonnières à déneiger, les dépenses de déneigement aux taux suivants :

Régions de Montréal et de Québec : 4,75 \$ / m² / an

Autres régions : 2,25 \$ / m² / an.

Remarque

Éventuellement, remplacer ce montant obtenu par les prix soumis par des entrepreneurs en déneigement.

Administration

Budgéter en respectant la formule suivante :

COOP : 4 % des revenus

OBNL : Maximum de : 5 % des revenus ou le nombre de logement X 80 \$

Dans les deux cas, le montant des revenus ne doit pas inclure les revenus pour les services de soutien.

Remarques

Les frais d'administration d'une COOP sont inférieurs à ceux d'un OBNL, étant donné que les membres s'impliquent dans la gestion.

Le poste «**Administration**» (d'une COOP ou d'un OBNL en habitation) comprend toutes les dépenses d'administration, incluant celles de la gestion et de la sélection des locataires.

Ce poste comprend également le bilan organisationnel, administratif et physique de l'organisme, celui-ci est requis aux trois ans. Le coût de ce bilan est estimé aux environs de **900 \$**.

L'organisme peut accumuler cette somme via le poste «**Administration**» à raison de **300 \$ / an**.

Les projets qui seront moins bien gérés exigeront des bilans plus fréquents, donc nécessairement plus coûteux pour leurs locataires.

Pour une saine administration, il est fortement recommandé aux organismes en habitation de se doter d'un **plan de gestion administratif** efficace et d'une **formation en gestion et en administration** adéquate.

Vérification

Budgéter le montant suivant pour les frais de vérification :

1 500 \$ pour les projets comptant 20 unités d'habitation et moins

2 000 \$ pour les autres.

Pour la **région de Montréal**, il serait prudent de prévoir 1 800 \$ pour les projets comptant 20 unités et moins et 2 300 \$ pour les autres.

La vérification annuelle est obligatoire.

Remarques

Les **frais de vérification** varient en fonction de la taille de l'organisme et du projet ainsi que de la qualité de sa gestion.

Les organismes sont invités à s'informer des coûts de vérification auprès de différentes firmes de vérificateurs.

Réserve de remplacement immobilière

Budgéter en fonction de la typologie et par unité de logement :

Chambre : 150 \$/un. / an.

Studio : 175 \$/un. / an.

1 cc. et + : 300 \$/un. / an.

Remarques

À chaque année, la somme de ces montants doit être versée à la **réserve de remplacement**.

Ils devront être **indexés**, annuellement, selon l'indice du coût de la vie ou en fonction de toute autre instruction fournie par la SHQ.

En plus de ces montants, à **compter de la deuxième année d'exploitation**, il faut verser à la **réserve de remplacement** la partie du budget d'entretien qui n'a pas été utilisée dans l'année en cours. (Voir le **poste Entretien**)

Dans le cas d'un achat simple, la **réserve de remplacement** pourra être haussée afin de s'assurer de la viabilité à long terme du projet.

Réserve de remplacement mobilière

Dans les projets auxquels des montants pour du mobilier ont été reconnu dans les coûts de réalisation au poste «Autres immobilisations» budgéter :

[1/8] X [les coûts reconnus au poste «Autres immobilisations»]

La durée de vie utile estimée du mobilier est d'environ **8 années**, donc on calcul **1an/8ans**.

Remarques

Mobilier :

- de salle de lavage;
- de salle communautaire;
- pour clientèles spéciales;
- pour des équipements de projets en volet II;
- autres.

Au fil des années, cette réserve servira à payer le remplacement du mobilier.

Réserve de gestion hypothécaire

Pour une augmentation du taux hypothécaire...

... à l'engagement conditionnel et à l'engagement définitif, pour budgéter, utiliser la démarche qui suit :

° Si le terme du prêt est de 5 ans ou plus :

1. Au moment du renouvellement du prêt hypothécaire, estimer l'augmentation du prix des loyers résultante d'une majoration du taux de 2 %;
2. Assurez-vous de répartir cette majoration, du prix des loyers, sur la durée du premier terme hypothécaire et sur le terme de son renouvellement, de manière à ce qu'à la fin de ces deux termes vous ayez remboursé la portion (capital et intérêt) du prêt hypothécaire.
3. Appliquez l'augmentation du prix des loyers à compter de la première année.

° Si le terme du prêt est de moins de 5 ans :

1. Au moment du renouvellement du prêt hypothécaire, estimer l'augmentation du prix des loyers résultante d'une majoration du taux de 2 %;
2. Capitaliser 1,5 % du prêt;
3. Assurez-vous de répartir cette majoration, du prix des loyers, résultante de la différence entre les points [1 et 2], sur la durée du premier terme hypothécaire et sur le terme de son renouvellement, de manière à ce qu'à la fin de ces deux termes vous ayez remboursé la portion (capital et intérêt) du le prêt hypothécaire.
4. Appliquez l'augmentation du prix des loyers à compter de la première année.

(Voir l'annexe « A » comme exemple à la fin de ce document)

Remarques

La **réserve de gestion** permet d'accumuler certaines sommes servant à atténuer une éventuelle augmentation du prix des loyers. Celle-ci pourrait survenir suite à une hausse importante du taux du prêt hypothécaire au moment de son renouvellement.

S'il n'y avait pas de réserve de gestion pour absorber une augmentation du prix des loyers, les locataires devraient subir une augmentation, comme nous le démontre l'exemple suivant :

Pour un prêt de 25 000 \$, une majoration de 2 % du taux d'intérêt (soit de 10 à 12 %) entraînerait une augmentation du prix des loyers de 34 \$ / mois / logement;

Plus le terme d'un prêt est long (soit **5 ans au lieu d'un an**) moins le montant à accumuler annuellement est important; la pression sur les loyers, et par le fait même sur les locataires, est moindre.

EXEMPLE DE CALCUL DE LA RÉSERVE DE GESTION EN PRÉVISION D'UNE AUGMENTATION DU TAUX HYPOTHÉCAIRE

À titre d'exemple, en supposant une augmentation de l'hypothèque de 2 % pour 9 logements, soit une hausse équivalant à 3 029 \$/an, et en supposant un loyer de base de 300 \$/mois, la réserve de gestion pourrait être constituée de la façon suivante :

Calcul de la réserve de gestion pour une augmentation de l'hypothèque de 2 % :

$$3\,029 \$ \div 12 \text{ mois} \div 9 \text{ log.} = 28 \$ \text{ d'augmentation / mois / logement}$$

Donc selon la formule pour réserve de gestion :

$$\frac{\text{Augmentation mensuelle} = 28 \$}{(2 \times 5 \text{ ans}) + 1} = \frac{28 \$}{11} = 2,54 \$ / \text{mois en réserve} = 336,00 \$ / \text{an en réserve}$$

Il faudra pour rencontrer l'augmentation mensuelle de 28 \$ dans cinq ans, augmenter dès la première année, le loyer de 2,54 \$/mois/log. et le mettre en réserve et ce, à chaque année. Le tableau suivant permet de vérifier si cette réserve de 2,54 \$/mois/log. ou 275 \$/an (2,54 \$ x 12 x 9 log.) suffit à rencontrer cette **augmentation qui est cumulative d'année en année** :

Année	Augm. de loyer	Paiement de l'hypothèque augmentée		Montant mensuel mis dans la réserve	Réserve cumulée (moyenne mensuelle)	Augmentation mensuelle de loyer/log.	Coût du loyer augmenté annuellemen t
		À même le loyer	À même la réserve				
1	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	2,54 \$	2,54 \$	2,54 \$	302,54 \$
2	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	5,08 \$	7,62 \$	2,54 \$	305,08 \$
3	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	7,62 \$	15,24 \$	2,54 \$	307,62 \$
4	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	10,16 \$	25,40 \$	2,54 \$	310,16 \$
5	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	12,70 \$	38,10 \$	2,54 \$	312,70 \$
6	28 \$	15,24 \$	12,76 \$	0,00 \$	25,34 \$	2,54 \$	315,24 \$
7	28 \$	17,78 \$	10,22 \$	0,00 \$	15,12 \$	2,54 \$	317,78 \$
8	28 \$	20,32 \$	7,68 \$	0,00 \$	7,44 \$	2,54 \$	320,32 \$
9	28 \$	22,86 \$	5,14 \$	0,00 \$	2,30 \$	2,54 \$	322,86 \$
10	28 \$	25,40 \$	2,60 \$	0,00 \$	(0,30) \$	2,54 \$	325,40 \$
11	28 \$	27,94 \$	0,06 \$	0,00 \$	(0,36) \$	2,54 \$	327,94 \$

Réserve de gestion (subventions à l'exploitation)

Cette section s'adresse uniquement aux projets qui reçoivent une subvention à l'exploitation (autre que le supplément au loyer).

La formule suivante est suggérée pour le calcul de la «réserve de gestion» pour les fins de subvention à l'exploitation et peut varier selon les modalités de la subvention octroyée :

**Affectation à la «réserve de gestion»
pour les fins de subvention à l'exploitation =**

$$\text{Subvention moyenne} / [(2 \times \text{nombre d'années}) + 1]$$

Remarques

Lorsqu'un organisme reçoit une ou des **subvention(s) à l'exploitation** (rabais de taxes, subvention d'une fondation privée ou autre...), il lui faut prévoir une «**réserve de gestion**» au budget d'exploitation afin de faire face à toute augmentation subite du prix des loyers qui surviendrait au terme de la ou des subvention(s) à l'exploitation octroyées.

Exemple de calcul de la réserve de gestion lorsqu'il y a subvention à l'exploitation :

À titre d'exemple, en supposant un rabais de taxes de 600 \$ par année consenti pendant trois ans (subvention mensuelle moyenne de 50 \$) et un loyer de base de 300 \$/mois, la réserve de gestion pourrait être constituée de la façon suivante :

Calcul du montant à mettre dans la réserve à chaque mois :

$$\frac{50 \$}{[(2 \times 3 \text{ ans}) + 1]} = \frac{50 \$}{7} = 7,14 \$.$$

Année	Rabais de taxes	Frais de taxes	Paiement des taxes		Montant mensuel mis dans la réserve	Réserve cumulée (moyenne mensuelle)	Augmentation mensuelle de loyer	Coût du loyer augmenté annuellement
			À même le loyer	À même la réserve				
1	50 \$	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	7,14 \$	7,14 \$	7,14 \$	307,14 \$
2	50 \$	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	14,28 \$	21,42 \$	7,14 \$	314,28 \$
3	50 \$	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	21,42 \$	42,84 \$	7,14 \$	321,42 \$
4	0 \$	50 \$	28,56 \$	21,44 \$	0,00 \$	21,40 \$	7,14 \$	328,56 \$
5	0 \$	50 \$	35,70 \$	14,30 \$	0,00 \$	7,10 \$	7,14 \$	335,70 \$
6	0 \$	50 \$	42,90 \$	7,10 \$	0,00 \$	0,00 \$	7,20 \$	342,90 \$
7	0 \$	50 \$	50,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	7,10 \$	350,00 \$
8 et ss.	0 \$	50 \$	50,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	

D'autres types de subventions ou d'autres situations pourraient commander une autre façon de calculer les montants à imputer à la réserve de gestion pour les fins de subvention à l'exploitation. L'organisme devra alors proposer une solution à la SHQ ou à sa municipalité mandataire.

Formation et perfectionnement

Budgéter en respectant la formule suivante :

COOP : 30 \$ / an. / log.

OBNL : 15 \$ / an. / log.

Remarques

La formation et le perfectionnement des membres d'une COOP ou des membres du conseil d'administration d'un OBNL sont indispensables pour assurer une saine gestion et permettre de préparer une relève de qualité et bien informé.

Pour ce faire, l'organisme doit disposer et mettre à jour annuellement un plan de formation et de perfectionnement.

Un budget annuel doit être prévu en ce sens.

Les dépenses de participation à des colloques et congrès font partie du budget de formation et de perfectionnement.

Cotisation à la fédération

Sauf exception (voir remarques), budgéter en tenant compte de la taille du projet ou du nombre d'unités :

Cotisation \$ / unité X Nombre de logements / an

Les taxes doivent être ajoutées.

Remarques

Important : La **COOP** ou l'**OBNL** doit adhérer à la Fédération régionale des COOP et OBNL d'habitation si une telle fédération existe sur son territoire.

En novembre 2006, le coût des cotisations pour les membres des fédérations régionales existantes est :

Pour les **COOP** :

Montréal : 41,00 \$ / unité / an pour les 50 premières unités d'un projet PLUS
21,00 \$ / unité / an pour les unités supplémentaires.

Québec et Chaudière-Appalaches : 40 \$ / unité / an.

Montérégie : 36,00 \$ / unité / an pour les 40 premières unités d'un projet PLUS
6,00 \$ / unité / an pour les unités supplémentaires.

Mauricie et Centre du Québec : 25 \$ / unité / an.

Outaouais : 4,49 \$ / unité / an avec un maximum de 4 500 \$.

Saguenay-Lac-St-Jean : 40 \$ / unité / an, minimum 200 \$ et maximum 1 500 \$.

Estrie : 24 \$ / unité / an.

Pour les **OBNL** :

Québec et Chaudière-Appalaches : 100 \$ / an pour les projets de moins de 10 unités
PLUS 5 \$ / an pour chaque unité supplémentaire, avec
un maximum de 250 \$ / an.

Montérégie : 10 \$ / unité / an avec un maximum de 500 \$

Laval : 5 \$ / unité / an avec un minimum de 50 \$ / an et 500 \$ / an.

Outaouais : 50 \$ / organisme sans égard à la taille du projet;

Mauricie et Centre du Québec : 100 \$ / organisme sans égard à la taille du projet.

Montréal : 7,50 \$ / unité / an pour les 50 premières unités d'un projet PLUS
5 \$ / unité / an pour les 50 unités suivantes PLUS
3 \$ / unité / an pour les unités excédentaires.

Saguenay, Lac St-Jean, Chibougamau-Chapais, Côte-Nord : 10 \$ / unité / an pour les
projets de 50 unités et moins, avec un
maximum de 100 \$.

À noter que la coopérative ou OBNL d'une région non fédérée qui souhaiterait quand même être soutenue par la confédération ou le réseau devra payer les montants suivants de cotisation :

Confédération québécoise des coopératives d'habitation du Québec (CQCH) : 20 \$ / unité /
an avec un maximum de
1000 \$ / an

Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) : 1 \$ / unité / an avec un minimum de
100 \$ / an.

Note :

Par défaut, le logiciel de la DAF prévoit la cotisation suivante :

- COOP : 41 \$ / unité / an.

- OBNL : 10 \$ / unité / an.

L'organisme de soutien au développement aura donc avantage à valider avec la fédération de son territoire le montant de la cotisation à prévoir pour son projet.

Dépenses de services - volets II et III

Budgéter les frais reliés aux services, et préciser de quels services il s'agit.

Remarques

Il peut s'agir de différents services que l'organisme offre à ses locataires, soit directement ou par l'entremise de contractuels, tels que des services de soutien, de counseling, d'animation, de nourriture, d'entretien ménager, de surveillance et autres services non énumérés.

Prendre note que vous devez inclure le coût de la gestion des services.

Note :

Les services que l'organisme offre doivent s'autofinancer, c'est-à-dire que les revenus de services doivent être égaux à ces dépenses.

Vacances et mauvaises créances

Budgéter le montant le plus élevé résultant des deux formules suivantes :

$$[([\text{LMm}] \text{ sans services } \times 80\%) \times 4\%]$$

ou

$$[[\text{LÉm}] \times 4\%]$$

Définitions :

LÉm : Le loyer économique moyen

LMM : Le loyer médian du marché sans services

Remarques

Ces deux formules représentent 4 % des revenus totaux du projet.

Les **revenus totaux** représentent les **loyers totaux** que percevrait l'organisme si aucun logement n'était libre et que tous ses loyers étaient perçus.

2.1 Revenus d'exploitation

Loyers

Respecter les ratios suivants :

- **AccèsLogis Québec:** $(95\% \times LMm) \geq LÉm \geq (75\% \times LMm)$
- **Logement Abordable Québec:** $(95\% \times LMm) \geq LÉm \geq (70\% \times LMm)$

Définitions :

LÉm : Le Loyer Économique moyen

LMm : Le Loyer Médian du marché

Remarques

Les **loyers totaux (loyers économiques [LÉ])** doivent égaler les dépenses totales.

L'organisme ventile lui-même les loyers selon la typologie de ses logements.

L'organisme peut demander une **réévaluation foncière de la valeur marchande de son immeuble** afin d'établir, le plus précisément possible, le coût de ses loyers.

Si nécessaire, les [LMm] pourraient couvrir des territoires plus restreints que ceux identifiés à l'annexe 4 précité.

Pour les projets qui offrent des **services de soutien** ou qui reçoivent une **subvention à l'exploitation** (autre que le **Supplément au loyer**), voir l'annexe 4 précité.

° **Ratio [LÉm] / [LMm]**

AccèsLogis : - Le prix d'un loyer, après réalisation d'un projet, pourrait être **inférieur à 75 % du [LMm] reconnu par la SHQ**, si celui-ci résulte d'une **contribution du milieu supérieur à 15 %** des coûts reconnus admissibles SHQ pour les fins de subvention.

(Cette norme ne s'applique pas aux **logements d'urgence du volet III** ni aux **projets PAMH**.)

Note : Il faudra toujours prendre soin de comparer deux types de loyer semblables, soit des **loyers sans services**.

Revenus de services - volets II et III

Budgéter les revenus provenant de services offerts par le projet et précisez de quels services il s'agit.

Remarques

Détailler les revenus de chaque service offert par le projet tels que des services de soutien, de counseling, d'animation, de nourriture, d'entretien ménager, de surveillance et autres services non énumérés.

Note :

L'organisme qui offre des services doit s'**autofinancer**, les revenus doivent être égaux aux dépenses

Autres revenus

Budgéter les autres revenus générés par le projet :

Remarques

Les postes de revenus peuvent être :

- Autres revenus de location (stationnement, salle communautaire, espaces commerciaux);
- Revenus d'intérêts;
- Revenus divers (laveuses, sècheuses, etc...)
- Budget récurrent d'organismes reconnus, exemple ; Régie régional de la santé, IPAC, MSSS...