

Guide d'élaboration et de réalisation des projets

Programme AccèsLogis Québec

Chapitre 8

Admissibilité des coûts de réalisation

8. Admissibilité des coûts de réalisation

8.1 Coûts admissibles à des fins de subvention

La subvention offerte dans le cadre du 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 Société 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 sous forme d'électricité, de gaz naturel ou de propane 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 Société et liées au développement d'un projet par un office d'habitation sont aussi intégrées au coût de réalisation d'un projet.

Bien que le programme n'impose pas de plafond 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 des logements 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 Société. Par ailleurs, un loyer après réalisation du marché peut être supérieur à 95 % du loyer médian du marché reconnu par la Société dans les projets des volets II et III qui comprennent des espaces communautaires, afin de tenir compte des coûts additionnels relatifs à ces espaces. Dans un tel cas, la Société fixe le pourcentage de cette majoration, qui ne pourra être supérieure à 150 % du loyer médian du marché reconnu par la Société.

La partie résidentielle d'un projet comprend, en plus des unités résidentielles, d'autres espaces qui sont liés à sa vocation résidentielle :

- Des aires communes;
- 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 (volets II et III seulement);
- Les parties aménagées du terrain (stationnements, espaces récréatifs destinés aux résidents, etc.).

Les normes budgétaires du programme ont été établies de façon à assurer le réalisme des coûts présentés, autant en ce qui concerne les coûts de réalisation d'un projet que les frais d'exploitation 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 aux fins de subvention à la réalisation.

Les coûts de réalisation non admissibles aux subventions sont 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 la 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, de 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 d'un 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 3 du chapitre 7](#) du présent guide s'appliquent;
- L'acquisition d'autres équipements.

Enfin, l'excédent des coûts reconnus par la Société 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. L'organisme 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 exige 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 assumés par d'autres sources (ministère de la Santé et des Services sociaux ou autres (MSSS)). 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 dans 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 possibilité 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

Les offices d'habitation sont régis par les règles d'attribution des contrats en vertu notamment des articles 573 à 573.3.5 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19).

Les obligations mentionnées dans les prochaines sections s'appliquent à tous les organismes, à l'exception des offices d'habitation.

8.4.1 Travaux de construction

8.4.1.1 Mode de sollicitation

Type de contrat	Mode de sollicitation en fonction des coûts		
	Gré à gré	Appel d'offres sur invitation	Appel d'offres public
Travaux de construction	Coût des travaux de moins de 50 000 \$	<p>Facultatif : Coût des travaux de moins de 50 000 \$</p> <p>Obligatoire : Coût des travaux entre 50 000 \$ et moins de 101 100 \$</p>	<p>Facultatif : Coût des travaux de moins de 101 100 \$</p> <p>Obligatoire : Coût des travaux de 101 100 \$ et plus</p>

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 Société après avoir démontré la **viabilité** financière du projet.

Les documents d'appel d'offres doivent être conçus en respectant les exigences de la Société prévues à l'annexe 6. Ces exigences 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, conçu par la Société.

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

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 que les conditions énumérées ci-dessous soient respectées.

Le libellé est inspiré de l'article 18 du [Règlement sur les contrats de travaux de construction des organismes publics](#) (chapitre C-65.1, r. 5) 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 :

- un seul entrepreneur a présenté une soumission conforme;
- l'entrepreneur a consenti un nouveau prix;
- 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 pas être respectées, l'organisme devra retourner en appel d'offres.

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

Si l'organisme ne reçoit aucune soumission conforme, il pourra lancer 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 lancer 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.