

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 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 d'habitation du Québec 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 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 résidants 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 ou des studios destinés aux clientèles spéciales ;
- l'acquisition de vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de literie ;
- 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.