

Directives relatives aux coûts définitifs
de réalisation
à l'intention de l'auditeur indépendant

Partie résidentielle et partie non résidentielle

Programme AccèsLogis Québec

Décembre 2021

Table des matières

1. Objectif du programme.....	3
2. État audité des coûts de réalisation.....	3
A. Les objectifs.....	3
B. La présentation	4
3. Les notes complémentaires	5
A. Description des postes.....	5
B. Participation financière (contribution du milieu).....	8
4. Confirmations additionnelles	9
A. Financement.....	9
B. Réserve hypothécaire	9
C. Contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC).....	9

1. Objectif du programme

Le programme AccèsLogis Québec, administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ), vise à loger des personnes à revenu faible ou modeste par la rénovation, le recyclage ou la construction d'unités d'habitation devant appartenir à une coopérative d'habitation, à un organisme sans but lucratif, à un office d'habitation ou à une société acheteuse sans but lucratif.

Pour la description complète du programme, consulter le site [Web de la SHQ](#).

2. État audité des coûts de réalisation

Selon l'article 8.1 de la convention d'exploitation conclue entre l'organisme et la SHQ, l'organisme doit soumettre à la SHQ ou à la municipalité mandataire un état audité des coûts de réalisation dans les six (6) mois suivants la date d'ajustement des intérêts (DAI) ou au plus tard, six (6) mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et s'il y a lieu, du remboursement dû sur les coûts de réalisation.

L'état audité des coûts de réalisation est établi selon les principes d'une comptabilité d'exercice.

A. Les objectifs

L'état audité des coûts de réalisation sert à déterminer :

- les coûts de réalisation définitifs par poste (excluant les taxes)
- le montant total des prêts
- le montant de la contribution du milieu
- le montant définitif de la subvention et du financement
- les soldes disponibles à la date de l'audit des montants suivants :
 - compte construction
 - compte en fidéicommiss du notaire
 - comptes à recevoir
 - compte marge de crédit
 - comptes à payer
 - réserve hypothécaire

La SHQ ou la municipalité mandataire autorise les débours. Le rôle de l'auditeur indépendant consiste à produire un état audité des coûts selon le programme ACL, la convention d'exploitation et les directives du présent document. Également, l'auditeur indépendant vérifie si la SHQ, par cet état audité, a des obligations envers une tierce partie.

B. La présentation

L'état audité des coûts de réalisation doit fournir suffisamment d'informations pour permettre la comparaison avec le budget de réalisation établi lors de la DAI.

Dans le but de faciliter la comparaison et d'éviter les erreurs d'interprétation, la présentation de l'état audité des coûts de réalisation doit respecter la disposition et la nomenclature des postes budgétaires approuvés par la SHQ telles que présentées à la *section 3A – Description des postes*. Pour ce faire, l'auditeur indépendant doit préparer son état audité des coûts définitifs en immobilisation en utilisant le modèle approprié disponible sur le [site Web de la SHQ](#). Il doit également transmettre un projet de l'état des coûts et du rapport de l'auditeur à la SHQ avant de procéder à la version finale. Cependant, cette mesure ne s'applique pas aux projets réalisés par les villes mandataires, soit Gatineau, Montréal et Québec.

Lorsqu'un organisme réalise à l'intérieur de son projet des espaces non résidentiels, l'état audité des coûts doit distinguer la partie résidentielle de la partie non résidentielle, comme l'indique le budget de réalisation approuvé par la SHQ. En effet, les normes d'application du programme stipulent que les coûts liés à la partie non résidentielle d'un projet ne sont pas admissibles à des fins de subvention à la réalisation.

Il faut présenter les coûts définitifs de réalisation en trois (3) parties :

Partie résidentielle

Coûts de réalisation des unités résidentielles. Cette partie peut également comprendre les coûts de réalisation d'un espace communautaire, d'un local prévu pour les activités administratives liées au projet, des aménagements de terrain, des espaces qui sont nécessaires aux services de base liés à l'hébergement des résidents ou, selon les caractéristiques des résidents, des espaces nécessaires pour leur rendre des services d'assistance.

Partie non résidentielle

Coûts de réalisation de la partie non résidentielle, qui peut inclure par exemple une infirmerie ou un local destiné à des soins thérapeutiques, des locaux commerciaux, des locaux administratifs ou de loisirs loués à des organismes communautaires du milieu, une garderie, etc.

Total du projet

Coûts de réalisation de l'ensemble du projet.

Note :

Les coûts de réalisation non admissibles devront être présentés aux premiers états financiers annuels de l'organisme à titre de charge, au poste Acquisition des immobilisations à même l'encaisse, dans l'annexe *Conciliation des revenus et dépenses en vue du calcul du loyer économique*.

3. Les notes complémentaires

A. Description des postes

Les coûts audités doivent comprendre suffisamment d'informations pour permettre à la SHQ d'établir l'admissibilité des dépenses effectuées aux fins de calcul de la subvention.

Les postes (listés dans le sommaire des débours) se définissent comme suit :

Poste	Description
1100 – Acquisition (déboursé réel)	Achat de l'immeuble
1110 – Droits de mutation	Droits de mutation payés à la municipalité
1120 – Travaux	Contrat de l'entrepreneur général
1130 – Imprévus sur travaux	Total des ordres de changement ajoutés au contrat initial de l'entrepreneur général
1140 – Infrastructures	Infrastructures payées
1150 – Financement intérimaire	Intérêts assumés jusqu'à la DAI
1160 – Arpenteur-géomètre	Honoraires et dépenses admissibles
1170 – Analyse environnementale	Honoraires et dépenses admissibles
1180 – Tests de capacité portante	Honoraires et dépenses admissibles
1190 – Frais juridiques	Honoraires et dépenses admissibles
1200 – Ingénieur	Voir détail aux postes 1201 et 1202
1201 – Ingénieur – Structure	Honoraires concernant la structure
1202 – Ingénieur – Mécanique/électricité	Honoraires concernant la mécanique et l'électricité
1210 – Architecte	Honoraires seulement
1220 – Évaluateur	Honoraires et dépenses admissibles
1230 – Frais d'audit	Honoraires seulement
1240 – Organisme de soutien au développement	Honoraires dans le cas d'un organisme de soutien au développement, d'un office d'habitation ou d'une société acheteuse
1241 – Honoraires de développement	Honoraires admissibles de l'organisme accompagnateur
1250 – Frais professionnels divers	Dépenses admissibles de l'architecte, de l'ingénieur, d'un organisme de soutien au développement, d'un office d'habitation ou d'une société acheteuse (impression de plans, appels d'offres, frais de déplacement, etc.)
1260 – Organisation	Dépenses admissibles
1270 – Déménagement – entreposage	Dépenses admissibles
1280 – Contribution au secteur	Contribution due à la SHQ par l'organisme au moment de la DAI, soit 1 % du coût du projet
1290 – Autres immobilisations	Voir détail aux postes 1291, 1292, 1293, 1294 et 1295

Poste	Description
1291 – Salle de lavage	Laveuse, sècheuse
1292 – Mobilier – Salle communautaire et cuisine	Cuisinière, réfrigérateur, mobilier
1293 – Mobilier – Clientèle spéciale (chambres)	Cuisinière, réfrigérateur, mobilier
1294 – Équipements pour projets du volet II	Logements adaptés, appareils électroménagers fixes, autres équipements
1295 – Autres – Mobilier et équipements	Autres immobilisations que celles dans les postes 1291, 1292, 1293 et 1294
1300 – Droits et permis	Voir détail aux postes 1301, 1302, 1303 et 1304
1301 – Permis de construction	Permis de construction
1302 – Taxes vertes, taxes spéciales	Taxes pour l'entretien des parcs et autres espaces verts
1303 – Droits compensatoires	Montant qui peut être exigé pour budgéter un certain nombre de stationnements en fonction du nombre de logements (principalement dans les grandes villes)
1304 – Autres – Droits et permis	Autres exigences
1310 – Taxes de l'achat jusqu'à la DAI	Taxes municipales et scolaires, taxes de services et ajustements jusqu'à la DAI
1320 – Assurances de l'achat jusqu'à la DAI	Prime (incluant la taxe sur les assurances) jusqu'à la DAI
1330 – Autres dépenses avant la DAI	Dépenses d'énergie, de conciergerie, d'administration, d'entretien jusqu'à la DAI
1340 – TPS	TPS payée sur les dépenses
1350 – TVQ	TVQ payée sur les dépenses
1360 – Réserve pour taxes	Taxes foncières, scolaires et de services pour une période de 6 mois suivant la DAI
1370 – Réserve pour assurances	Prime d'assurance (incluant la taxe sur les assurances) pour une période de 6 mois suivant la DAI
1380 – Réserve pour pertes locatives	Réserve pour les logements vacants au cours des premiers mois d'exploitation
1390 – Réserve capitalisée de gestion	Réserve uniquement dans le cas d'un prêt hypothécaire ayant un terme inférieur à 5 ans
1400 – Intérêts sur marge de crédit après DAI	Intérêts sur la marge de crédit temporaire servant à financer les comptes à recevoir (tels les remboursements de TPS et de TVQ ou la contribution du milieu)
1410 – Imprévus sur frais variables	Imprévus de certains postes budgétaires
1450 – Travaux d'adaptation (hors contrat de l'entrepreneur général)	Travaux pour adapter les logements en fonction des besoins des personnes handicapées
1510 – TPS payable à l'occupation	Fourniture à soi-même TPS
1520 – TVQ payable à l'occupation	Fourniture à soi-même TVQ
2100 – Remboursement de TPS	Sommes reçues et à recevoir en remboursement de la TPS payée pour la réalisation du projet
2110 – Remboursement de TVQ	Sommes reçues et à recevoir en remboursement de la TVQ payée pour la réalisation du projet

Poste			Description																																																
Exemple : Selon le taux de remboursement des taxes de l'organisme à la réalisation																																																			
	50 %	TPS																																																	
	50 %	TVQ																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20%;">GL 1340</td><td style="width: 20%;">10 000</td><td style="width: 20%;"></td><td style="width: 40%;"></td></tr> <tr><td>GL 1350</td><td>19 950</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>GL2100 E/C</td><td>5 000</td><td>50 % X GL1340</td><td></td></tr> <tr><td>GL2110 E/C</td><td>9 975</td><td>50 % X GL1350</td><td></td></tr> <tr><td>GL2100 Sommaire</td><td>4 000</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>GL2110 Sommaire</td><td>8 000</td><td></td><td></td></tr> </table>	GL 1340	10 000			GL 1350	19 950			GL2100 E/C	5 000	50 % X GL1340		GL2110 E/C	9 975	50 % X GL1350		GL2100 Sommaire	4 000			GL2110 Sommaire	8 000			➔	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20%;">TPS</td><td style="width: 20%;">5 000</td><td style="width: 20%;"></td><td style="width: 40%;"></td></tr> <tr><td>à recevoir *</td><td>(4 000)</td><td></td><td>1 000</td></tr> <tr><td>TVQ</td><td>9 975</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>à recevoir *</td><td>(8 000)</td><td></td><td>1 975</td></tr> </table>	TPS	5 000			à recevoir *	(4 000)		1 000	TVQ	9 975			à recevoir *	(8 000)		1 975									
GL 1340	10 000																																																		
GL 1350	19 950																																																		
GL2100 E/C	5 000	50 % X GL1340																																																	
GL2110 E/C	9 975	50 % X GL1350																																																	
GL2100 Sommaire	4 000																																																		
GL2110 Sommaire	8 000																																																		
TPS	5 000																																																		
à recevoir *	(4 000)		1 000																																																
TVQ	9 975																																																		
à recevoir *	(8 000)		1 975																																																
* Les montants à recevoir seront inscrits à la section																																																			
Comptes à recevoir																																																			
	∅	TPS																																																	
	∅	TVQ																																																	
Il s'agit du montant inscrit à l'état des coûts moins le montant reçu au sommaire des déboursés																																																			
2120 – Revenus de loyers avant DAI	Sommes perçues du début de l'occupation des logements jusqu'à la DAI – il faut indiquer séparément les montants du Programme de supplément au loyer																																																		
Revenus Loyers avant DAI Répartir les revenus reçus des locataires et ceux reçus du programme Supplément au loyer (PSL)																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">N° App.</th> <th style="width: 10%;">PSL</th> <th style="width: 10%;">Chambres</th> <th style="width: 15%;">Loyer total</th> <th style="width: 15%;">Locataire</th> <th style="width: 10%;">PSL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>101</td><td></td><td>3</td><td>800,00 \$</td><td>800,00 \$</td><td></td></tr> <tr><td>102</td><td>X</td><td>2</td><td>700,00 \$</td><td>200,00 \$</td><td>500,00 \$</td></tr> <tr><td>103</td><td></td><td>3</td><td>800,00 \$</td><td>800,00 \$</td><td></td></tr> <tr><td>104</td><td>X</td><td>2</td><td>700,00 \$</td><td>300,00 \$</td><td>400,00 \$</td></tr> <tr><td>105</td><td></td><td>3</td><td>800,00 \$</td><td>800,00 \$</td><td></td></tr> <tr><td>106</td><td></td><td>2</td><td>700,00 \$</td><td>700,00 \$</td><td></td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td></td><td></td><td>4 500,00 \$</td><td>3 600,00 \$</td><td>900,00 \$</td></tr> </tbody> </table>				N° App.	PSL	Chambres	Loyer total	Locataire	PSL	101		3	800,00 \$	800,00 \$		102	X	2	700,00 \$	200,00 \$	500,00 \$	103		3	800,00 \$	800,00 \$		104	X	2	700,00 \$	300,00 \$	400,00 \$	105		3	800,00 \$	800,00 \$		106		2	700,00 \$	700,00 \$		TOTAL			4 500,00 \$	3 600,00 \$	900,00 \$
N° App.	PSL	Chambres	Loyer total	Locataire	PSL																																														
101		3	800,00 \$	800,00 \$																																															
102	X	2	700,00 \$	200,00 \$	500,00 \$																																														
103		3	800,00 \$	800,00 \$																																															
104	X	2	700,00 \$	300,00 \$	400,00 \$																																														
105		3	800,00 \$	800,00 \$																																															
106		2	700,00 \$	700,00 \$																																															
TOTAL			4 500,00 \$	3 600,00 \$	900,00 \$																																														
Revenus Loyers avant DAI <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Loyers</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">3 600,00 \$</td> </tr> <tr> <td>Supplément au loyer</td> <td style="text-align: right;">900,00 \$</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4 500,00 \$</td> </tr> </table>				Loyers	3 600,00 \$	Supplément au loyer	900,00 \$		4 500,00 \$																																										
Loyers	3 600,00 \$																																																		
Supplément au loyer	900,00 \$																																																		
	4 500,00 \$																																																		
* les revenus des services seront inclus dans les revenus de l'exploitation																																																			
2130 – Autres revenus avant DAI	Sommes perçues pendant la période de construction (copies de plans, intérêts créditeurs de remboursement TPS-TVQ, etc.)																																																		
2140 – CTI	Intrants reçus																																																		
2150 – RTI	Intrants reçus																																																		

Note :

Les postes 1510 – TPS payable à l'occupation et 1520 – TVQ payable à l'occupation et les postes 2140 – CTI et 2150 – RTI s'annulent en général.

B. Participation financière (contribution du milieu)

Lorsque la participation financière du milieu a servi à assumer une portion des coûts de réalisation, l'état audité des coûts de réalisation doit en mentionner le montant et la source de financement. Il faut inscrire séparément les sources de financement (fonds publics, fonds privés et fonds propres) de la contribution du milieu.

Exemple:

selon la DAF

Secteur Privé					
No		Nom du donateur		Organisme	SHQ
1		Institution financière	Monétaire	5 000	5 000
2		Don Monsieur Untel	Monétaire	2 000	1 000
3		Compagnie de câblage	Monétaire	10 000	10 000
4		Don meubles	Autres Formes	2 500	2 500
5		Novoclimat	Monétaire	25 000	25 000
Total Privé				44 500	43 500

Secteur Public					
No		Nom du donateur		Organisme	SHQ
1		Ville	Monétaire	20 000	20 000
2		Subvention SCHL	Monétaire	7 000	7 000
Total Public (Gouvernementale)				27 000	27 000

Organisme (Secteur Propre)					
No		Nom du donateur		Organisme	SHQ
1		Don de l'organisme	Autres formes	3 000	3 000
Total Organisme					

Municipalité				Organisme	SHQ
Description de la contribution					
Monétaire (Collecte, don, comptant)				30 000	30 000
Équité / Don					
	Immeuble				
	Bâtiment				
	Terrain			50 000	50 000
	Emphytéose				
Corvée - Services municipaux					
Rabais (crédit taxes)				10 000	10 000
Nombre d'années				5	5
Montant annuel				2 000	2 000
Exemption de taxes					
Nombre d'années					
Montant annuel					
Autres formes					
Total Municipalité				90 000	90 000

Selon l'état audité des coûts de réalisation

CONTRIBUTION DU MILIEU *			
Fonds publics	②	27 000 + 30 000 =	57 000
Fonds privés	①	43 500 - 2 500 =	41 000
Fonds propres			0
* Montant monétaire seulement			

4. Confirmations additionnelles

A. Financement

L'état audité des coûts définitifs de réalisation doit présenter :

- le nom du prêteur
- le montant inscrit à la convention de fractionnement d'un prêt hypothécaire
- le taux d'intérêt
- le terme du prêt
- la période d'amortissement
- les remboursements hypothécaires mensuels
- la DAI

B. Réserve hypothécaire

La réserve hypothécaire du surplus (ou du déficit) doit être égale à celle de l'état.

Le montant de la réserve hypothécaire doit être déposé dans un compte distinct à l'institution financière. Seule la SHQ peut autoriser par la suite l'institution financière à effectuer des versements à même cette réserve.

À la suite de la présentation par l'organisme de l'état audité des coûts définitifs de réalisation, si des dépenses jugées admissibles par la SHQ peuvent être imputées aux coûts de réalisation, un débours sera autorisé.

C. Contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC)

Depuis le 9 juillet 2019, la contribution n'est plus exigée pour les projets qui n'ont pas obtenu l'engagement définitif. Pour les projets ayant obtenu l'engagement définitif avant le 9 juillet 2019, le prêt hypothécaire inclut une contribution à verser immédiatement au FQHC. Le calcul de cette contribution est établi par la SHQ et communiqué dès la DAI. Dans l'état audité des coûts de réalisation, à la section « Financement », comme le montant du FQHC est inclus dans le prêt assumé par l'organisme, il est réduit du financement afin de ne pas surévaluer la réserve hypothécaire.

Si le projet bénéficie d'une subvention du Programme d'amélioration des maisons d'hébergement ou de type aide additionnelle (subvention pour municipalité de moins de 2 500 habitants, subvention pour régions éloignées ou subvention d'aide à l'occupation du territoire), le montant de la contribution est calculé à zéro (0), aucune contribution n'étant exigible.

Remboursement de l'aide financière assumée par la SHQ à la DAI

La totalité de la subvention assumée par la SHQ est versée jusqu'à 180 jours après la DAI. Il est à noter que cette subvention sera aussi gagnée sur une période de 35 ans par l'organisme.