

ÉTAT AUDITÉ DES COÛTS DÉFINITIFS
INSTRUCTIONS ET DESCRIPTION DES POSTES

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC

ANNÉE 2025

Programme d'habitation abordable Québec

État audité des coûts définitifs

1. Les objectifs du programme

Le Programme d'habitation abordable Québec, administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ), appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

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

2. La présentation de l'état audité des coûts définitifs

Selon la convention de réalisation et d'exploitation conclue entre l'organisme et la SHQ, l'organisme doit soumettre à la SHQ un état audité des coûts définitifs six mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les coûts définitifs.

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

A. Les objectifs

L'état audité des coûts définitifs sert à déterminer :

- les coûts de réalisation définitifs par poste (excluant les taxes)
- le coût net définitif du projet
- le montant total des hypothèques
- le montant total des contributions
- le montant total des subventions
- le montant définitif de la subvention non engagée
- 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
- la présence d'hypothèques légales se rapportant aux coûts de réalisation, en nommant le créancier et le montant de ces hypothèques légales, le cas échéant.

B. La présentation

✚ L'état audité des coûts définitifs doit fournir suffisamment d'informations pour permettre la comparaison avec le budget de réalisation établi lors de la demande d'aide financière (DAF).

✚ La date de l'état des coûts doit être ultérieure à la date de l'achèvement des travaux selon le certificat de fin de travaux.

✚ Dans le but de faciliter la comparaison et d'éviter les erreurs d'interprétation, la présentation de l'état audité des coûts définitifs doit respecter la disposition et la nomenclature des postes budgétaires approuvés par la SHQ tels qu'ils sont présentés

à la **section 4A – Description des postes**. Pour ce faire, l’auditeur indépendant ou l’auditrice indépendante doit préparer son état audité des coûts définitifs en utilisant le modèle approprié disponible sur le site Web de la SHQ. Il ou elle doit également, avant de procéder à la version définitive, transmettre un projet de l’état des coûts et du rapport de l’auditeur à la SHQ à l’adresse suivi.redditioncomptes@shq.gouv.qc.ca.

✚ Lorsqu’un organisme crée 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 parties :

Partie résidentielle

Coûts définitifs des unités résidentielles. Cette partie peut également comprendre les coûts définitifs 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 définitifs 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 définitifs de l’ensemble du projet.

3. Les responsabilités de l’auditeur ou de l’auditrice sur l’état audité des coûts définitifs

A. Instructions à l’auditeur ou l’auditrice

✚ L’auditeur ou l’auditrice doit auditer l’état des coûts définitifs.

✚ La mission d’audit sur l’état des coûts doit être réalisée conformément aux normes d’audit généralement reconnues du Canada. Les auditeurs doivent notamment se référer aux dispositions suivantes du *Manuel de CPA Canada – Certification* :

- Normes canadiennes d’audit (NCA) 800, *Audits d’états financiers préparés conformément à des référentiels à usage particulier – Considérations particulières*.
- NCA 805, *Audit d’états financiers isolés et d’éléments, de comptes ou de postes spécifiques d’un état financier particulier – Considérations particulières*.

✚ S’il y a lieu, l’auditeur indépendant ou l’auditrice indépendante exprimera une opinion modifiée en conformité avec la NCA 705.

4. Informations complémentaires et description des postes

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.

L'admissibilité des coûts est décrite à la section 7.1 du [cadre normatif](#) du programme.

Les postes listés dans la nomenclature des postes budgétaires, approuvés par la SHQ, se définissent comme suit :

Poste	Description
1100 – Acquisition – Terrain	Achat de l'immeuble
1101 – Acquisition – Bâtiment	Achat de l'immeuble
1102 – Acquisition – Clés en main	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
1150 – Financement intérimaire	Intérêts assumés pendant la réalisation
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
1201 – Ingénieur – Civil/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 – Vérificateur	Honoraires pour les frais d'audit seulement
1240 – Honoraires de gestion	Honoraires seulement
1250 – Frais professionnels divers	Dépenses admissibles de l'architecte, de l'ingénieur(e), 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

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 – Clientèle âgée en légère perte d'autonomie	Logements adaptés, appareils électroménagers fixes, autres équipements
1295 – Autres – Mobilier et équipement	Autres immobilisations que celles dans les postes 1291, 1292, 1293 et 1294
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 municipales et scolaires	Taxes municipales et scolaires, taxes de services et ajustements
1320 – Assurances	Prime (incluant la taxe sur les assurances)
1330 – Autres dépenses	Dépenses d'énergie, de conciergerie, d'administration et d'entretien
1340 – TPS	TPS payée sur les dépenses incluses à l'état des coûts
1350 – TVQ	TVQ payée sur les dépenses incluses à l'état des coûts
1410 – Imprévus sur les frais variables	Imprévus de certains postes budgétaires
2100 – Remboursement sur TPS	Le taux réel de remboursement et les montants de remboursement doivent concorder avec ceux obtenus ou ceux que l'organisme obtiendra sur la TPS payée ou payable en date de l'état des coûts
2110 – Remboursement sur TVQ	Le taux réel de remboursement et les montants de remboursement doivent concorder avec ceux obtenus ou ceux que l'organisme obtiendra sur la TVQ payée ou payable en date de l'état des coûts
2120 – Revenus de loyers – avant l'étape de validation des loyers	Sommes perçues du début de l'occupation des logements jusqu'à la validation des loyers – inscrire séparément les montants du Programme de supplément au loyer Québec

Poste	Description
2130 – Autres revenus	Revenus perçus pendant la période de construction (copies de plans, intérêts créditeurs de remboursement TPS-TVQ, etc.)
4100 – Subvention Société d’habitation du Québec Intérêts de la subvention Société d’habitation du Québec Subventions provinciales Subventions fédérales	Montant des subventions reçues et des intérêts générés
4110 – Contributions et aides complémentaires Contributions privées Contributions du demandeur Contributions municipales	Montant des contributions et aides reçues – il faut inscrire séparément les sources de financement provenant de la contribution du milieu
4120 – Hypothèque à rembourser par le bénéficiaire	Prêt à long terme à la charge de l’organisme Cela inclut : <ul style="list-style-type: none"> • le Programme de financement en habitation • autres programmes gouvernementaux • un prêteur privé Mais n’inclut pas : le financement temporaire pendant la construction