

Évaluation des méthodes de ventilation des coûts Travaux de construction ou de rénovation financés par la FCI et faisant partie d'une plus grande entreprise

Lorsque des travaux de construction ou de rénovation financés par la FCI font partie d'une plus grande entreprise, les établissements font face à la tâche difficile d'évaluer si la méthode utilisée pour attribuer les coûts de construction et de rénovation des travaux qui se rattachent aux espaces financés par la FCI est appropriée.

Cela est rendu plus difficile dans la mesure où la structure des coûts et les particularités de la construction ou de la rénovation peuvent varier d'un projet à l'autre. Pour cette raison, il n'existe aucune méthode universelle de ventilation des coûts. L'établissement doit donc faire preuve de jugement en choisissant la méthode la plus appropriée pour un projet donné.

Vous trouverez ci-dessous un cadre permettant d'évaluer si la méthode de ventilation des coûts que vous avez choisie pour un projet donné est appropriée. Il s'agit d'un cadre qui ne peut toutefois tenir compte de l'ensemble des facteurs présents. Il fournit cependant un bon point de départ aux établissements pour les besoins de l'évaluation

Il incombe à l'établissement d'élaborer une méthode appropriée de ventilation des coûts pour chacun des projets dans lesquels la construction ou la rénovation financée par la FCI fait partie d'une plus grande entreprise. La méthode utilisée par un établissement pour ventiler les coûts de construction ou de rénovation d'un projet donné sera évaluée par la FCI lors de la vérification de ce projet. La FCI pourrait alors exiger que l'établissement apporte des modifications et des redressements si la méthode utilisée par ce dernier est considérée comme inappropriée. Comme cela peut représenter un certain risque, nous encourageons fortement les établissements à consulter les experts de leur Bureau des terrains et bâtiments (ou son équivalent) pour s'assurer que la méthode de ventilation des coûts qu'il propose pour un projet donné est appropriée.

Cadre

Pour être considérée comme acceptable, une méthode de ventilation des coûts devrait :

1. avoir comme objectif principal l'établissement du coût complet de construction ou de rénovation des espaces financés par la FCI : Combien les espaces financés par la FCI ont-ils coûtés? Ces coûts doivent être associés directement aux espaces financés par la FCI. La méthode utilisée doit prendre en compte la nature des espaces financés par la FCI (p. ex., les espaces de laboratoire sont généralement plus coûteux à construire que des espaces à bureau)¹.

¹ Cette exigence peut être mise de côté lorsque l'établissement utilise la [méthode simplifiée de ventilation des coûts](#). La FCI accepte l'utilisation de cette méthode lorsque le coût moyen des espaces financés par la FCI est comparable ou supérieur au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux. Pour en savoir plus,

2. prendre en compte l'ensemble des éléments relatifs aux coûts. Par conséquent, la méthode retenue devrait normalement inclure le coût de la surface de plancher nette financée par la FCI, une partie des coûts des éléments communs et de structure (lorsque cela s'applique)², de même qu'une partie des frais accessoires. Les coûts reliés aux modifications devant être apportées aux espaces directement attenants à ceux qui sont considérés comme admissibles peuvent aussi être pris en compte si les modifications en question sont essentielles et qu'elles découlent directement des travaux de construction ou de rénovation de l'espace admissible.
3. exclure les coûts non admissibles (p. ex., les coûts d'acquisition du terrain, les frais d'administration, le coût du déménagement des locataires actuels, les collections d'œuvres d'art, etc.).
4. séparer les coûts de tout appareillage qui pourrait faire partie des coûts de construction si ces derniers sont divulgués séparément à la FCI sous la rubrique Équipement. Cet élément est important si l'on veut éviter une double divulgation de ces coûts à la FCI.
5. calculer une portion des coûts des éléments communs et de structure en se fondant sur la superficie nette de plancher occupée par les espaces financés par la FCI par rapport à la superficie des espaces de l'ensemble des travaux, et non pas à sa valeur monétaire. Les espaces communs tels que les halls d'entrée, les salles de toilette, les aires d'entretien, les ascenseurs, etc. ont beaucoup plus à voir avec la superficie de plancher occupée qu'avec la nature et le coût de ces espaces. À moins que l'on puisse démontrer qu'une autre méthode est plus appropriée pour un projet donné, l'attribution d'une partie des coûts des éléments communs et de structure devraient être calculée en fonction de la superficie de l'espace occupé. Habituellement, la FCI accepte que l'établissement utilise le ratio de la superficie brute sur la superficie nette de l'ensemble des travaux pour déterminer la portion du coût des éléments communs et de structure qui devrait être imputée aux espaces financés par la FCI, dans la mesure où ce ratio a été adapté pour exclure les espaces considérés comme non essentiels (voir ci-après).
6. prendre en compte uniquement les éléments communs et de structure qui sont considérés comme **essentiels** au bon fonctionnement de la surface de plancher

l'établissement peut consulter la documentation se rapportant à la [méthode simplifiée](#) dans la page Guide des politiques et des programmes et renseignements supplémentaires du site Web de la FCI.

² Dans le cas de travaux de rénovation, l'établissement doit établir s'il est approprié d'imputer à la FCI une partie du coût des éléments communs et de structure. Si ces éléments communs et de structure faisant l'objet de rénovations ne servent pas aux espaces financés par la FCI, il n'est pas approprié d'imputer à la FCI une partie de ces coûts. Par ailleurs, si la méthode de ventilation des coûts est élaborée après l'étape de la soumission de la proposition, l'établissement ne devrait considérer le coût des éléments communs que si ces éléments faisaient partie des infrastructures pour lesquelles l'établissement a demandé du financement à la FCI lors de la soumission initiale de sa proposition.

nette de l'ensemble des travaux à l'intérieur du bâtiment, lors de la détermination de la portion des éléments communs et de structure qui devrait être imputée aux espaces financés par la FCI. Les stationnements, les salles de détente, les espaces occupés par des machines distributrices, les services de restauration, les centres de santé et de conditionnement physique, les espaces excédents les minimums requis par le Code du bâtiment constituent des exemples d'espaces considérés comme non essentiels³.

7. imputer une partie des frais accessoires⁴ en se fondant sur la valeur monétaire des espaces financés par la FCI en regard du coût total de l'ensemble des travaux⁵. Comme la nature de ces espaces a généralement un impact sur le niveau d'effort et la détermination de la plupart des frais accessoires, l'établissement devrait calculer la partie de ces frais qu'il doit imputer à la FCI en fonction du coût des espaces que cette dernière finance⁶.
8. prendre en compte les conditions spéciales requises seulement pour les espaces financés par la FCI. L'établissement peut imputer l'ensemble des coûts additionnels découlant de ces conditions spéciales aux espaces financés par la FCI. En contrepartie, si les conditions spéciales sont uniquement requises par les autres types d'espaces (financés par d'autres parties) et pour lesquels il ne serait pas approprié d'imputer une partie des coûts à la FCI, l'établissement ne devrait alors imputer aucun des coûts additionnels découlant de ces conditions spéciales aux espaces financés par la FCI⁷.

³ Les espaces considérés comme des éléments communs peuvent varier suivant la méthode de classification utilisée par l'établissement (FICM, BOMA, etc.).

⁴ Les frais accessoires constituent des dépenses qui ne sont pas considérées comme des coûts directs de construction. Toutefois, ces coûts sont nécessaires pour satisfaire aux besoins du projet autres que les activités de construction. Les frais accessoires comprennent les éléments comme l'architecture, les dessins techniques, l'ingénierie, l'acquisition de permis, les inspections du bâtiment, etc. Pour obtenir des exemples concrets de frais accessoires, les établissements peuvent consulter les [Lignes directrices de ventilation des coûts](#), rédigées par Hanscomb (annexe C), qui apparaissent dans la page Guide des politiques et des programmes et renseignements supplémentaires du site Web de la FCI.

⁵ On peut obtenir ce ratio en divisant la valeur monétaire des espaces financés par la FCI (y compris la partie du coût des éléments communs imputés à la FCI) par le coût de la construction ou des rénovations de l'ensemble des travaux (avant la prise en compte des frais accessoires).

⁶ La FCI accepte également de financer une partie des frais accessoires dont le coût est fondé sur la superficie de plancher nette occupée par les espaces financés par la FCI par rapport à l'espace net occupé par l'ensemble des travaux, dans la mesure où le coût moyen des espaces financés par la FCI est comparable ou supérieur au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux. Dans une telle situation, cette méthode de calcul produirait un montant conservateur.

⁷ Cette exigence peut être mise de côté lorsque l'établissement utilise la [méthode simplifiée de ventilation des coûts](#). La FCI accepte l'utilisation de cette méthode lorsque le coût moyen des espaces financés par la FCI est comparable ou supérieur au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux. Pour en savoir plus, l'établissement peut consulter la documentation se rapportant à la [méthode simplifiée](#), dans la page Guide des politiques et des programmes et renseignements supplémentaires du site Web de la FCI.

9. distribuer les coûts au prorata du pourcentage de l'espace financé par la FCI qui sera utilisé aux fins de la recherche (si ce pourcentage est de moins de 100 p. 100).