

Méthode simplifiée de ventilation des coûts

Travaux de construction ou de rénovation financés par la FCI et faisant partie d'une plus grande entreprise

Quand peut-on utiliser la méthode simplifiée?

Comme les coûts de construction ou de rénovation peuvent être difficiles à répartir lorsque les espaces financés par la FCI font partie d'une plus grande entreprise, la FCI permet aux établissements d'utiliser une méthode plus simple (ci-après appelée « méthode simplifiée ») pour obtenir une approximation des coûts des espaces qu'elle finance dans les circonstances suivantes :

1. Le coût moyen des espaces financés par la FCI est comparable au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux entrepris¹.

Lorsque l'analyse de la nature des espaces financés par la FCI et des autres types d'espaces (financés par d'autres parties) démontre que le coût moyen **des espaces financés par la FCI est comparable au coût moyen** des espaces de l'ensemble des travaux, il est permis d'utiliser le coût moyen obtenu pour les espaces de l'ensemble des travaux aux fins de la détermination des coûts des espaces financés par la FCI. En théorie, cette méthode devrait donner des coûts similaires à ceux qui seraient obtenus avec une méthode plus détaillée².

L'établissement devrait conserver dans ses dossiers les documents expliquant la logique qui l'a mené à considérer que les coûts moyens de l'espace pour l'ensemble des travaux sont comparables aux coûts moyens des espaces financés par la FCI. On devrait également consigner au dossier une confirmation écrite de l'architecte ou de l'entrepreneur indiquant que ces coûts moyens sont comparables, pour appuyer l'utilisation de cette méthode.

2. Le coût moyen des espaces financés par la FCI est supérieur au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux.

Lorsque le coût moyen des espaces financés par la FCI n'est pas comparable au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux, il est tout de même possible d'utiliser la méthode simplifiée dans la mesure où les données utilisées découlent d'un calcul conservateur des coûts de construction ou de rénovation des espaces financés par la FCI. En d'autres mots, le coût moyen des espaces financés par la FCI doit être supérieur au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux. Cela suppose que les espaces financés par la FCI sont plus coûteux à construire ou à rénover que les autres types d'espaces (financés par d'autres parties). Par exemple, la FCI pourrait financer des aqualabo alors que les espaces financés par d'autres parties ne constitueraient que des espaces à bureau.

¹ Le coût moyen des espaces financés par la FCI devrait prendre en compte les coûts additionnels découlant des conditions spéciales requises par ces espaces.

² Pour obtenir un exemple d'une méthode détaillée, veuillez consulter le document intitulé [Lignes directrices de ventilation des coûts](#) rédigé par Hanscomb et inclut dans la page Guide des politiques et des programmes et renseignements supplémentaires du site Web de la FCI.

Dans d'autres situations, (où les coûts ne sont pas reliés à la construction ni à la rénovation), la FCI ne permet pas aux établissements de sous-évaluer les coûts. Le coût complet des articles admissibles doit être divulgué pour permettre à la FCI de divulguer à son tour, au gouvernement fédéral, les coûts réels des projets d'infrastructure qu'elle finance et le montant des contributions versées. Cela permet également une meilleure surveillance des projets financés.

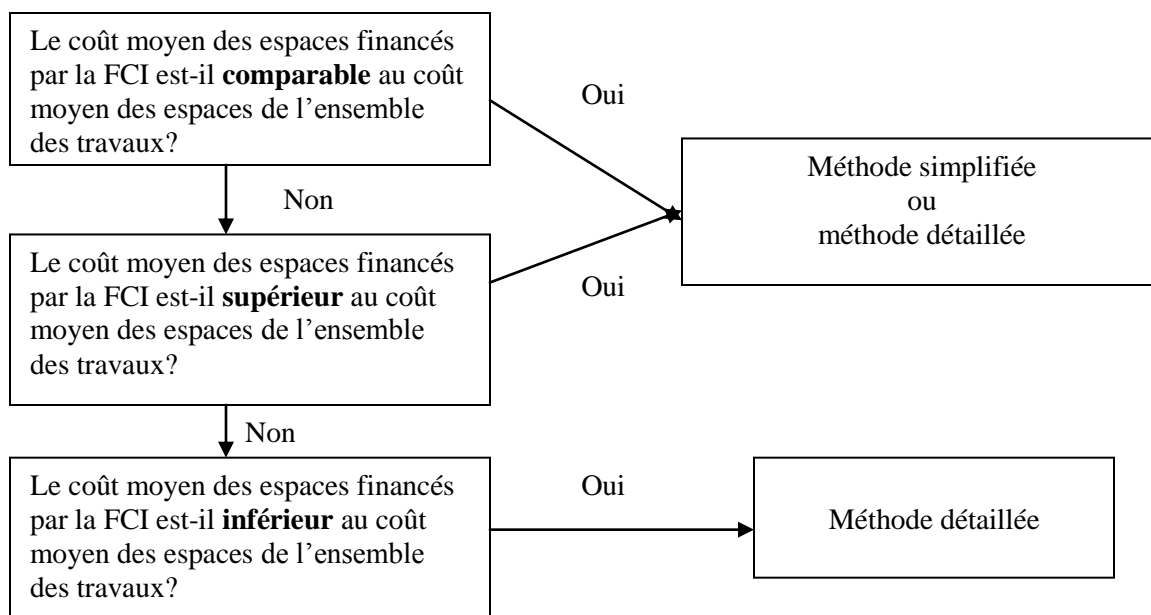
Toutefois, comme les méthodes détaillées de ventilation des coûts sont complexes et coûteuses dans le cadre de projets de construction ou de rénovation, la FCI accepte que l'établissement utilise la méthode simplifiée si le coût moyen des espaces financés par la FCI est supérieur au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux. L'utilisation de cette méthode dans de telles circonstances signifie que l'ensemble des coûts des espaces financés par la FCI ne sont pas tous inclus dans les coûts du projet tels qu'ils sont divulgués à la FCI. Cela assure à la FCI qu'elle n'accordera pas un financement trop élevé à l'établissement bénéficiaire.

L'établissement devrait conserver dans ses dossiers les documents expliquant la logique qui l'a mené à considérer que le coût moyen des espaces financés par la FCI est supérieur au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux. On devrait également consigner au dossier une confirmation écrite de l'architecte ou de l'entrepreneur à cet effet pour appuyer l'utilisation de cette méthode.

Dorénavant, l'utilisation de la méthode simplifiée dans de telles circonstances ne requiert aucune approbation préalable. Cette méthode est acceptée par la FCI dans la mesure où l'établissement peut prouver qu'elle fait face à l'une des circonstances énoncées ci-dessus.

Lorsque le projet n'est pas dans l'une des deux situations énoncées ci-dessus, l'établissement se doit d'utiliser une méthode détaillée de ventilation des coûts³ (p. ex., lorsque le coût moyen de construction ou de rénovation des espaces financés par la FCI est inférieur à celui des autres types d'espaces (financés par d'autres parties)).

³ Pour obtenir un exemple de méthode détaillée, veuillez consulter le document intitulé [Lignes directrices de ventilation des coûts](#) rédigé par Hanscomb et inclus dans la page Guide des politiques et des programmes et renseignements supplémentaires du site Web de la FCI.



La méthode de ventilation des coûts utilisée par un établissement sera évaluée par la FCI lors de la vérification d'un projet. Des redressements pourraient être exigés si la méthode utilisée s'avère inappropriée. Comme cela peut représenter un certain risque, nous encourageons fortement les établissements à consulter les experts du Bureau des terrains et bâtiments (ou son équivalent) pour s'assurer que la méthode de ventilation des coûts qu'il s'apprête à utiliser est appropriée pour un projet donné. Si elle utilise la méthode simplifiée, l'établissement se doit d'être en mesure de démontrer que le coût moyen des espaces financés par la FCI est comparable ou supérieur au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux⁴. L'établissement doit s'assurer que les documents justifiant l'utilisation de la méthode simplifiée sont suffisamment étoffés et qu'ils ont bien été versés au dossier du projet.

Dans quelles situations les établissements sont-ils plus susceptibles de vouloir utiliser la méthode simplifiée?

Les établissements sont **plus susceptibles** de vouloir utiliser la méthode simplifiée lorsque le coût moyen des espaces financés par la FCI est comparable au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux. Cette méthode est plus simple et requiert moins de temps que les méthodes plus détaillées tout en produisant des résultats équivalents.

Comme nous l'avons indiqué précédemment, les établissements peuvent également utiliser la méthode simplifiée lorsque, en raison de leur particularité, il est d'ores et déjà acquis que les espaces financés par la FCI seront plus coûteux que les autres espaces (financés par d'autres parties). Parmi ces particularités, on peut mentionner les coûts supplémentaires découlant de la

⁴ La comparaison entre le coût moyen des espaces financés par la FCI et le coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux peut être de nature **qualitative** (c.-à-d. établie à l'aide de comparaisons entre les particularités des espaces financés par la FCI et celles des autres espaces financés par d'autres parties).

spécialisation des espaces (p. ex., les aqualabo) en regard du faible coût des articles inclus dans les autres espaces (p. ex., des espaces à bureau). Plusieurs des projets financés par la FCI répondent à cette description. Dans de telles situations, les établissements **voudront probablement** utiliser la méthode simplifiée :

- lorsqu'une méthode détaillée de ventilation des coûts n'a pas été adoptée par le passé (il se peut que l'établissement n'ait pas été au courant que cela était nécessaire); et / ou
- lorsque les coûts réels ou prévus de construction ou de rénovation s'avèrent beaucoup plus élevés que les coûts divulgués à la FCI lors de la soumission de la proposition ou de la finalisation de la contribution, et ce malgré l'utilisation de la méthode simplifiée. Dans un tel cas, l'utilisation de la méthode simplifiée pour divulguer les coûts lors de la finalisation de la contribution ou dans les rapports financiers n'a aucun effet sur le montant du financement accordé par la FCI; et / ou
- lorsque les gestionnaires de l'établissement désirent opter pour une méthode simplifiée, moins coûteuse et plus rapide.

Il est **probable** que les établissements préféreront ne pas utiliser la méthode simplifiée à l'étape de la préparation de la proposition initiale, puisque cela pourrait réduire le montant global du financement demandé à la FCI. Les établissements utilisent couramment des estimations pour déterminer les coûts de construction ou de rénovation divulgués dans leur proposition. Ces estimations des coûts peuvent provenir d'un métreur vérificateur ou des entrepreneurs, ou simplement avoir été calculées à partir des normes de l'industrie ou des résultats des autres travaux de construction ou de rénovation entrepris par l'établissement au cours des dernières années.

Il est également possible que les établissements ne soient pas intéressés à utiliser la méthode simplifiée lors de la finalisation de la contribution ni lors de la rédaction de leur rapport financier si la divulgation de coûts de construction ou de rénovation moins élevés a un impact négatif sur le financement qu'ils recevront de la FCI. Dans un tel cas, l'établissement peut estimer qu'il est plus avantageux d'adopter une méthode détaillée afin de présenter des coûts plus élevés et qui reflètent plus fidèlement le coût réel des espaces financés par la FCI.

Où peut-on obtenir un exemple de la méthode simplifiée?

Vous pouvez consulter, à l'**annexe 1**, un cadre concernant le calcul des coûts de construction ou de rénovation à l'aide de la méthode simplifiée. À titre indicatif, vous pouvez également obtenir un exemple numérique à l'**annexe 2**. Il ne s'agit toutefois que d'un modèle. L'établissement doit déterminer si cette méthode est appropriée pour un projet donné, et ajuster son analyse en conséquence.

Méthode simplifiée

Calcul des coûts de construction ou de rénovation des espaces financés par la FCI et faisant partie d'une plus grande entreprise

Le présent document présente un cadre pour le calcul des coûts de construction ou de rénovation à l'aide de la méthode simplifiée. Les établissements peuvent se servir de ce cadre comme modèle s'ils considèrent qu'il est approprié pour le projet faisant l'objet de l'évaluation, et modifier la présentation de leurs calculs en conséquence.

La présente méthode ne peut être utilisée que dans certaines situations. Les établissements doivent s'assurer que cette méthode est appropriée pour leurs projets.

Le présent calcul peut être effectué à différents stades d'avancement du projet :

1. avant le début du projet afin de justifier les coûts divulgués lors de la finalisation de la contribution;
2. à une étape intermédiaire pour justifier les coûts divulgués dans un rapport financier intérimaire;
3. après la fin d'un projet pour justifier les coûts divulgués dans le rapport financier final.

Pour faire le calcul qui suit, les établissements doivent prendre en compte les informations les plus récentes.

Au moment de faire le calcul, les représentants du Bureau des terrains et bâtiments (ou son équivalent) devraient être consultés. Tous les coûts des articles figurant dans le cadre de calculs ci-dessous sont nets des crédits de taxe remboursables.

Cadre de calcul :

Coût total pour l'ensemble des travaux incluant le coût des éléments communs et de structure de même que les frais accessoires (note 1).	A
Moins : Les coûts considérés comme non admissibles par la FCI (note 2).	B
Moins : Coût de l'appareillage qui est inclus dans le coût total de l'ensemble de travaux, mais qui est divulgué séparément à la FCI sous la rubrique <i>Équipement</i> .	C
Moins : Coûts associés aux éléments communs qui ne sont pas essentiels pour que les surfaces de plancher nettes de l'ensemble des travaux puissent être fonctionnelles à l'intérieur de l'édifice (note 3).	D

Moins : Coûts additionnels découlant des conditions spéciales qui existent uniquement dans les autres types d'espaces (financés par d'autres parties) et dont la FCI ne devrait pas financer une portion des coûts (note 4).	E
Moins : Coûts additionnels découlant des conditions spéciales requises par les espaces financés par la FCI. Ces coûts seront additionnés séparément à la ligne J ci-dessous (note 4).	F
Total = A-B-C-D-E-F	G
Multiplié par : Superficie de plancher nette des espaces financés par la FCI / superficie de plancher nette de l'ensemble des travaux (note 5).	H
Total G multiplié par le résultat de la ligne H.	I
Plus : Coûts additionnels découlant des conditions spéciales requises par les espaces financés par la FCI – Voir la ligne F ci-dessus (note 4).	J
Total des lignes I et J.	K
Pourcentage des espaces consacrés à la recherche (note 6).	L
Total des coûts de construction ou de rénovation admissibles associés aux espaces financés par la FCI (résultat de la ligne K multiplié par la ligne L) (note 7).	M

Il n'est pas nécessaire de prendre en compte les conditions spéciales aux lignes E, F et J, si l'établissement estime que le coût moyen des espaces financés par la FCI est comparable au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux. En théorie, dans une telle situation, prendre en compte les conditions spéciales ne devrait avoir aucun impact sur le montant final des calculs.

Par exemple, lorsque le coût moyen des espaces financés par la FCI est supérieur au coût moyen des espaces de l'ensemble des travaux, l'établissement a le choix de prendre ou non en compte ces conditions spéciales. Comme le coût moyen des espaces financés par la FCI est supérieur au coût moyen des espaces financés par d'autres parties, on obtiendrait un coût total supérieur en tenant compte des conditions spéciales. Cela explique le fait que les établissements aient le choix. Dans de telles situations, l'établissement peut choisir :

1. de ne prendre en compte **aucune** des conditions spéciales (c.-à-d. supprimer les lignes E, F et J);
2. de prendre en compte les conditions spéciales (c.-à-d. remplir les lignes E, F et J). En agissant ainsi, l'établissement pourrait mettre l'accent sur des articles plus importants et établir un critère d'importance pour éviter d'avoir à apporter de petits redressements qui auraient un impact négligeable sur le coût total estimé. La FCI accepte le critère d'importance établi par l'établissement dans la mesure où ce dernier applique ce critère de manière constante pour l'ensemble des éléments inscrits aux lignes E, F et J.

La FCI espère que cette façon de travailler permettra aux établissements de faire en sorte que cette méthode demeure aussi simple que possible. Elle pourrait permettre une diminution de la somme de travail que suppose l'obtention de l'information relative aux coûts et la gestion documentaire des pièces justificatives relatives aux conditions spéciales.

Notes additionnelles :

Note 1 : Les éléments communs et de structure désignent des espaces à l'intérieur du bâtiment qui ne sont pas compris à même la superficie de plancher nette du bâtiment. À titre d'exemples, on peut mentionner les salles de toilette, les locaux de mécanique et d'électricité, les locaux d'entretien courant, les halls d'entrée, les ascenseurs, les espaces de circulation, etc.

Les frais accessoires sont 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 des éléments comme l'architecture, les dessins techniques, l'ingénierie, l'acquisition de permis, les inspections du bâtiment, etc. Pour obtenir des exemples de frais accessoires, veuillez consulter les [Lignes directrices de ventilation des coûts](#), rédigées par Hanscomb (voir l'annexe C).

Note 2 : Parmi les coûts non admissibles, notons : le déménagement des locataires actuels, l'appareillage non admissible, les frais d'administration (impression, soumission, photographies, etc.), le coût de l'aménagement paysager, les collections d'œuvres d'art, l'acquisition de terrains et de propriétés, etc.

Note 3 : Parmi les espaces non essentiels qui peuvent être considérés comme des éléments communs, notons : 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, etc. Les différents espaces considérés comme des éléments communs peuvent varier suivant la méthode de classification utilisée par l'établissement (FICM, BOMA, etc.).

Les établissements devraient seulement supprimer le coût des espaces qui ne sont pas jugés essentiels au projet s'ils sont considérés comme faisant partie des éléments communs de ce dernier. Suivant la méthode de classification utilisée par l'établissement, si l'on considère que ces espaces font partie de la surface de plancher nette, on ne devrait pas soustraire le coût de ces espaces puisque son exclusion aura déjà été pris en compte dans le calcul du ratio de la surface de plancher nette des espaces financés par la FCI en regard de la surface de plancher nette de l'ensemble des travaux (voir la ligne H).

Lorsque l'établissement n'est pas en mesure d'établir le coût de ces éléments communs, la FCI accepte que la surface occupée par ces éléments communs soit ajoutée à la surface de plancher nette de l'ensemble des travaux lors du calcul du ratio apparaissant à la ligne H plutôt que de déduire les coûts apparaissant à la ligne D. Le ratio calculé à la ligne H se lirait donc comme suit : surface de plancher nette des espaces financés par la FCI / (surface de plancher nette de l'ensemble des travaux + la surface de plancher associé aux éléments communs qui ne sont pas essentiels pour assurer le bon fonctionnement de la surface de plancher nette de l'ensemble des travaux à l'intérieur du bâtiment).

Note 4 : Lorsque des conditions spéciales sont requises seulement pour les espaces financés par la FCI, alors la totalité des coûts connexes **additionnels** peut être prise en compte dans l'analyse. Toutefois, lorsque des conditions spéciales sont requises seulement

par les autres espaces (financés par d'autres parties) et dont la FCI ne devrait pas financer une portion des coûts, on devrait exclure les coûts connexes additionnels.

Note 5 : La surface de plancher nette désigne la somme de l'espace utilisable mesurée à l'intérieur des murs et telle qu'elle est déterminée par le programme fonctionnel du bâtiment.

Note 6 : Lorsque les espaces financés par la FCI sont utilisés à 100 p. 100 pour mener des travaux de recherche mais qu'ils sont logés dans un bâtiment comprenant d'autres types d'espaces (financés par d'autres parties), l'établissement n'est pas tenu d'établir un pourcentage à la ligne L puisque le pourcentage des coûts liés aux espaces financés par la FCI a déjà été calculé à la ligne H.

Toutefois, lorsque ces mêmes espaces financés par la FCI sont utilisés à des fins de recherche et à d'autres fins, l'établissement est tenu d'établir un pourcentage des coûts à la ligne L afin de refléter fidèlement la portion des espaces financés par la FCI qui sera consacrée à la recherche. L'établissement est également tenu de conserver les pièces justificatives servant à valider le pourcentage du temps d'utilisation de l'infrastructure qui sera consacré à la recherche.

Lorsque différents pourcentages d'utilisation s'appliquent aux différentes composantes dans l'espace financé par la FCI, on peut calculer une moyenne pondérée pour établir le pourcentage global du temps d'utilisation des infrastructures financées par la FCI consacré à la recherche si le coût moyen des espaces concernés est relativement comparable ou très semblable, ou s'il n'existe qu'une petite portion de l'espace où celui-ci diffère de manière importante (p. ex., 100 pi² sur une surface financée totale de 5 000 pi²).

Voici un exemple de la façon de calculer un pourcentage moyen pondéré de l'utilisation des espaces aux fins de la recherche d'un projet pour lequel on a déterminé qu'il était approprié d'utiliser une moyenne pondérée :

			Utilisation aux fins de la recherche	
1 ^{er} étage	Espace A	50 pi ²	50 %	25 pi ²
1 ^{er} étage	Espace B	50 pi ²	50 %	25 pi ²
2 ^e étage	Espace C	200 pi ²	80 %	160 pi ²
3 ^e étage	Espace D	300 pi ²	100 %	300 pi ²
		600 pi ²		510 pi ²
Pourcentage moyen pondéré devant être utilisé: 510 / 600 = 85 %				

Lorsque les coûts moyens des espaces concernés ne sont pas comparables et que différents éléments des espaces financés par la FCI montrent des pourcentages d'utilisation aux fins de la recherche différents, l'établissement doit mener une analyse plus détaillée afin de déterminer le coût total de chacun de ces espaces avant de multiplier chacun de ces coûts totaux par le pourcentage d'utilisation aux fins de la recherche qui s'applique.

Note 7 : Lorsque l'établissement soumet un rapport financier **intérimaire**, le coût total apparaissant à la ligne M doit être multiplié par le pourcentage d'avancement de l'ensemble de travaux en date du rapport, pour établir le montant **réel** des coûts qui doit être divulgué dans le rapport intérimaire. Cependant, lorsque l'on peut démontrer que le pourcentage d'avancement des espaces financés par la FCI est différent de celui de l'ensemble des travaux, on peut alors utiliser ce pourcentage. La FCI accepte également que l'on utilise le pourcentage de facturation en date du rapport divisé par le montant total de l'estimation la plus récente des coûts de l'ensemble des travaux. La différence entre le coût total apparaissant à la ligne M et le coût réel calculé devrait être présentée dans chacune des périodes de prévisions financières appropriées du rapport financier intérimaire.

Méthode simplifiée Exemple numérique

Données d'une nouvelle construction :

Surface de plancher nette de l'ensemble des travaux :	20 000 pi²
Éléments communs et structure :	<u>10 000 pi²</u>
Surface brute totale	30 000 pi ²

Coût total de l'ensemble des travaux, net des crédits de taxe remboursables (comprend le coût des éléments communs et les frais accessoires) **8 500 000 \$**

Surface de plancher nette financée par la FCI (aqualabo) **5 000 pi²**

Autres facteurs à considérer :

- Le coût moyen des espaces financés par la FCI, en l'occurrence un aqualabo, est supérieur au coût moyen des autres types d'espaces (financés par d'autres parties) qui consiste principalement en des espaces à bureau. En raison de cette situation, la FCI permet à l'établissement d'utiliser la méthode simplifiée. Le coût moyen supérieur des espaces financés par la FCI découle du fait qu'un aqualabo requiert des éléments sophistiqués alors qu'il en va tout autrement des espaces à bureau. L'architecte associé au projet a confirmé par écrit que le coût moyen des espaces financés par la FCI était supérieur au coût moyen des autres types d'espaces.
- L'établissement a décidé de prendre en compte les conditions spéciales dans son analyse des coûts et a établi le critère d'importance à 40 000 \$.¹
- Parmi les éléments communs, on retrouve une cafétéria de 600 pi² dont le coût moyen a été estimé à 220 \$ / pi² (pour un coût total de **132 000 \$**). Ce coût est net des crédits de taxe remboursables. L'architecte rattaché au projet a confirmé par écrit qu'il s'agissait bien là du coût total estimé pour la construction de la cafétéria.
- L'espace financé par la FCI nécessite l'installation d'un système de ventilation sophistiqué en raison de la nature des travaux de recherche qui seront menés dans l'aqualabo. Normalement, un système de ventilation aurait dû coûter 1 300 000 \$. Les appareillages additionnels requis en raison de la nature des espaces financés par la FCI augmentent le coût du système pour le porter à 1 360 000 \$. Par conséquent, le coût **additionnel** qui s'applique en raison de la nature des espaces financés par la FCI est de **60 000 \$** (net des crédits de taxe remboursables).
- Les laboratoires sont utilisés par une tierce partie externe (n'ayant aucun lien avec le projet de recherche) une journée sur cinq, soit la période d'exploitation hebdomadaire normale du laboratoire. Les quatre autres jours de la semaine sont consacrés uniquement au projet de recherche. Le pourcentage d'utilisation des espaces financés par la FCI aux fins de la recherche est donc de **80 p. 100**.

¹ L'établissement a le choix de prendre en compte ou non les conditions spéciales.

- Le bâtiment comprend de nombreux bureaux (faisant partie de l'espace qui n'est pas financé par la FCI) qui logent des appareillages dont les caractéristiques requièrent des installations électriques sophistiquées. Des modifications ont donc dû être apportées au système électrique, ce qui a causé l'ajout de coûts **additionnels de 50 000 \$** (net des crédits de taxe remboursables). Il ne serait pas approprié de demander à la FCI de financer une partie de ces coûts puisqu'ils sont supérieurs aux coûts du système électrique qui serait normalement nécessaire pour satisfaire aux besoins de ces espaces. De plus, ces coûts ne sont pas reliés au projet financé par la FCI.
- Un ancien bâtiment a été démoli afin de permettre la construction du nouveau bâtiment. Le coût total de l'ensemble des travaux, soit 8 500 000 \$, comprend le déménagement des anciens locataires, dont le coût est de **100 000 \$** (net des crédits de taxe remboursables). Ces coûts de déménagement ne constituent pas des coûts admissibles au financement de la FCI. Les coûts de démolition sont également inclus dans les coûts totaux. Lors de la soumission de la proposition, la FCI a considéré ces coûts comme étant admissibles puisque l'établissement a démontré qu'il s'agissait du meilleur endroit pour loger l'infrastructure et pour mener les projets de recherche prévus. L'établissement a également démontré qu'il s'agissait de la façon la plus économique de procéder.
- Le coût total de l'ensemble des travaux, soit 8 500 000 \$, comprend un appareillage sophistiqué dont le coût total est de **200 000 \$** (net des crédits de taxe remboursables). Cet appareillage est relié aux laboratoires qui ont été installés par l'entrepreneur général et payés en vertu du contrat de construction générale. Le coût complet de cet appareillage a été divulgué séparément à la FCI sous la rubrique *Équipement*.

Calcul des coûts de construction admissibles :

Total des coûts de l'ensemble des travaux incluant le coût des éléments communs et de structure ainsi que les frais accessoires	8 500 000 \$	A
Moins : Coûts considérés comme non admissibles (coûts du déménagement des anciens locataires).	(100 000 \$)	B
Moins : Coût de l'appareillage qui est inclus dans le coût total de l'ensemble des travaux mais qui est divulgué séparément à la FCI sous la rubrique <i>Équipement</i> .	(200 000 \$)	C
Moins : Coût associé aux éléments communs qui ne sont pas considérés essentiels au bon fonctionnement de la surface de plancher nette de l'ensemble des travaux à l'intérieur du bâtiment (cafétéria).	(132 000 \$)	D
Moins : Coûts additionnels découlant des conditions spéciales requises par les autres types d'espaces (financés par d'autres parties) et pour lesquels il ne serait pas approprié de demander à la FCI de financer une portion des coûts (travaux électriques).	(50 000 \$)	E
Moins : Coûts additionnels découlant des conditions spéciales requises par les espaces financés par la FCI et qui seront ajoutés séparément ci-dessous (système de ventilation).	(60 000 \$)	F
Total	7 958 000 \$	G

Multiplié par : Le ratio de la superficie de plancher nette des espaces financés par la FCI sur la superficie de plancher nette de l'ensemble des travaux (5 000 pi ² / 20 000 pi ²).	25 %	H
Total	1 989 500 \$	I
Plus : Coûts additionnels découlant des conditions spéciales requises par les espaces financés par la FCI (système de ventilation).	60 000 \$	J
Total	2 049 500 \$	K
Pourcentage de recherche	80 %	L
Total des coûts de construction admissibles reliés aux espaces financés par la FCI.	1 639 600 \$	M