

Q&R

Questions et réponses au sujet des revenus nets d'exploitation des coopératives de l'article 95

Qu'est-ce qu'un revenu net d'exploitation?

En général, le revenu net d'exploitation est l'argent provenant de l'exploitation qui reste après que tous les frais et toutes les factures ont été comptabilisés. Pour une coopérative d'habitation, il s'agit du montant qui reste après qu'elle a assumé ses dépenses, y compris les versements hypothécaires et les contributions à la réserve de remplacement. Votre coopérative d'habitation peut définir son revenu net d'exploitation comme l'excédent d'exploitation de l'exercice précédent.

Pourquoi le revenu net d'exploitation est-il d'un intérêt particulier pour les coopératives d'habitation de l'article 95?

En 1995, la SCHL a commencé à dire aux coopératives de l'article 95 qu'elles ne pouvaient pas conserver le montant total de leur revenu net d'exploitation. Au dire de la SCHL, une partie de l'excédent découlait des subventions qu'elle offrait pour venir en aide aux membres à revenu faible ou modeste.

Chaque année, la SCHL étudiait la relation entre le revenu net d'exploitation d'une coopérative et le revenu qu'elle générerait d'autres sources, y compris l'aide assujettie au contrôle du revenu. Elle indiquait ensuite à la coopérative la partie des fonds d'exploitation non dépensés qui, selon elle, provenait du montant qu'elle avait versé aux fins de l'aide assujettie au contrôle du revenu. Pour certaines coopératives, cet argent était retenu des subventions à verser; parfois, on attendait d'une coopérative qu'elle envoie un chèque à la SCHL.

Qu'est-ce que la politique concernant les revenus nets d'exploitation?

Les coopératives étaient en désaccord avec la nouvelle méthode décrite plus haut et, à la demande de ses membres, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada a abordé le sujet avec la SCHL. Ces discussions ont entraîné l'adoption de ce que l'on appelle maintenant la politique concernant les revenus nets d'exploitation, qui vise tous les exercices financiers qui ont commencé après 1999. Seules les coopératives de l'article 95 sont tenues de s'y conformer, mais les autres coopératives peuvent aussi le faire si elles le souhaitent. La politique indique aux coopératives ce qu'elles devraient faire de leur revenu net d'exploitation, le cas échéant. La politique établit une liste de possibilités, classées en ordre de priorité.

Quelle est la priorité?

Si votre coopérative a enregistré un déficit accumulé pendant les exercices précédents, le revenu net d'exploitation devra d'abord servir à réduire ou à éliminer ce déficit. Par exemple, si votre coopérative a emprunté l'argent nécessaire au paiement de ses factures à même les dépôts, les actions ou les prêts des membres, ou encore sa réserve de remplacement des immobilisations, le revenu net d'exploitation peut aider à redresser la situation.

Qu'est-ce que l'Agence recommande?

Si, comme la plupart des coopératives, vous n'avez pas de déficit accumulé, nous recommandons en général que vous versiez votre revenu net d'exploitation dans votre fonds de réserve de remplacement des immobilisations. Il y a au moins quatre bonnes raisons de procéder ainsi.

1. Chaque année, les coopératives nous disent qu'elles doivent emprunter pour effectuer les réparations d'immobilisations. Cela n'est pas toujours facile à faire. Le revenu net d'exploitation que vous versez dans le fonds de réserve pourrait vous éviter les tracas liés aux emprunts ou à l'inoccupation suscités par votre incapacité de remettre vos logements en bon état.
2. Tous les membres ressentent de la fierté quand ils habitent dans une coopérative attrayante et en bon état. Une atmosphère positive contribue à créer une communauté où il fait bon vivre.
3. Même si vous respectez un plan relatif à une réserve en vigueur, un petit versement supplémentaire dans ce fonds s'avérera très utile en cas de défaillance imprévue d'un élément de l'immeuble.

[haut de la page](#)

4. Supposons que, pendant l'exercice précédent ou celui d'avant, vous avez versé votre revenu net d'exploitation dans votre réserve de remplacement et que pendant l'exercice en cours, vous manquez de liquidités. Vous pouvez éviter d'enregistrer un déficit en utilisant le revenu net d'exploitation aux fins de l'exploitation, si votre coopérative n'a pas déjà dépensé l'argent au remplacement d'immobilisations.

Y a-t-il des restrictions?

La politique concernant les revenus nets d'exploitation indique que le solde de votre réserve de remplacement ne peut dépasser les besoins futurs de votre coopérative. Ces besoins peuvent être décrits dans un plan de réserve de remplacement approuvé par l'Agence. Si votre coopérative n'a pas adopté de plan, l'Agence

pourrait évaluer elle-même le montant que vous devriez mettre de côté.

Cependant, nous constatons que peu ou pas de coopératives mettent trop d'argent de côté. Les fonds de réserve de la plupart des coopératives sont bien en deçà de ce dont elles auront besoin. Les immeubles des coopératives prennent de l'âge et beaucoup de coopératives ont du mal à s'assurer que le solde de leur réserve soit suffisant pour effectuer les réparations et les remplacements prévus, sans parler des imprévus.

Qu'est-ce qu'une coopérative peut faire d'autre avec les revenus nets d'exploitation?

Si votre coopérative a besoin de plus de fonds de subvention que ceux dont elle dispose, il pourrait être utile pour vous de verser votre revenu net d'exploitation dans le fonds de subventions excédentaires. Il s'agit en fait de la deuxième priorité de la politique concernant les revenus nets d'exploitation; on ne peut cependant agir ainsi que « si on peut prouver le besoin » (traduction libre). L'Agence conviendra du besoin pour votre coopérative de verser le revenu net d'exploitation dans la réserve de subventions excédentaires si les deux situations qui suivent se produisent :

1. le solde de la réserve de subventions excédentaires de votre coopérative est à zéro,
2. sans ce montant, la réserve de subventions excédentaires de votre coopérative serait déficitaire.

L'idée de verser votre revenu net d'exploitation dans cette réserve peut vous sourire si votre coopérative affecte à l'aide assujettie au contrôle du revenu un montant important provenant de ses propres ressources. Cependant, il importe de garder à l'esprit qu'une fois transférés à cette réserve, vous ne pourrez utiliser ces fonds qu'aux fins de l'aide assujettie au contrôle du revenu. Vous ne pourrez pas les retirer ultérieurement pour compenser des pertes d'exploitation, comme vous pourriez le faire si vous les transfériez à

vosre réserve de remplacement des immobilisations.

En fait, si les besoins de vos membres changeaient, il se pourrait que vous ne puissiez même pas utiliser ce montant aux fins de l'aide assujettie au contrôle du revenu. Comme vous le savez, vous devrez rembourser à la SCHL la partie du solde du fonds de subventions excédentaires de votre coopérative qui excède les 500 \$ par logement, plus les intérêts. Cette somme comprend le montant transféré des revenus nets d'exploitation.

Y a-t-il d'autres possibilités?

Oui, il existe au moins une autre possibilité. Si votre coopérative a une bonne raison d'établir une réserve spéciale, vous pouvez l'expliquer à votre gestionnaire des relations à l'Agence. Cette dernière pourrait autoriser l'établissement d'une réserve spéciale pour votre coopérative si, à son avis, les raisons sont valables.

Les coopératives de l'Île-du-Prince-Édouard pourraient se voir obligées de réserver un traitement différent à une partie de leur revenu net d'exploitation. Comme toutes les coopératives d'habitation du Canada, elles sont incorporées en vertu d'une loi provinciale sur les coopératives. La loi de l'Île-du-Prince-Édouard précise qu'une coopérative doit verser son revenu net d'exploitation dans une réserve. Comme cette pratique est prescrite par la loi, ces fonds sont appelés des « réserves statutaires ». La loi oblige les coopératives de l'Île-du-Prince-Édouard à mettre de côté 10% de leur revenu net d'exploitation. Cependant, les lois changent de temps à autre. Avant d'affecter de l'argent à cette réserve pendant chaque exercice, nous recommandons à ces coopératives de consulter la personne qui s'occupe de leur gestion immobilière pour vérifier que cette exigence est encore en vigueur.

Les coopératives de l'article 95 doivent-elles envoyer des remboursements à la SCHL?

Oui, mais ces remboursements diffèrent de ceux que la SCHL réclamait entre 1995 et 2000, même s'ils visent encore les subventions. Les coopératives de l'article 95 ne sont plus tenues

de distribuer le plein montant de l'aide assujettie au contrôle du revenu qu'elles reçoivent de la SCHL pendant chaque exercice. Elles peuvent verser le montant inutilisé dans une réserve de subventions excédentaires pour l'utiliser ultérieurement, mais le solde de cette réserve ne peut pas dépasser une limite précise. Comme nous l'avons expliqué auparavant, le solde de la réserve a atteint son maximum lorsqu'il s'élève à 500 \$ par logement par année, sans compter les intérêts cumulés et non dépensés. Il faut rembourser l'excédent à la SCHL. Ces remboursements n'ont rien à voir avec le revenu net d'exploitation.

décembre 2010