



BULLETIN

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Coopératives ayant fait l'objet d'un engagement avant 1986, en vertu de l'article 95

NOVEMBRE 2000

REVENU NET D'EXPLOITATION

Que signifie le terme « revenu net d'exploitation »?

Le revenu net d'exploitation équivaut à un excédent d'exploitation. Une coopérative enregistre un excédent d'exploitation lorsque son revenu d'exploitation annuel dépasse ses dépenses d'exploitation admissibles.

Le revenu d'exploitation est composé des éléments suivants : droits d'occupation, aide fédérale, frais de stationnement, recettes de la buanderie, etc. Le produit de la vente des parts sociales aux membres de la coopérative ou le rendement des investissements du Fonds de réserve de remplacement ou du Fonds de subventions excédentaires ne doivent pas être inclus dans le revenu d'exploitation.

Le terme « net » signifie le revenu restant après :

- le rapprochement de l'aide assujettie à un contrôle du revenu reçue et réellement utilisée par les bénéficiaires et

- la déduction des dépenses d'exploitation admissibles durant l'exercice, notamment les frais d'entretien, l'impôt foncier, les frais d'administration, le versement annuel dans la réserve de remplacement et les autres dépenses relatives à la partie résidentielle de la coopérative.

Conformément à la ligne de conduite actuelle, si une partie des locaux de la coopérative est utilisée à des fins commerciales, les profits réalisés sont inclus dans le revenu, mais les pertes ne sont pas considérées comme des dépenses admissibles.

En quoi consiste la nouvelle ligne de conduite?

Auparavant, la SCHL exigeait que la partie de l'excédent d'exploitation d'une coopérative découlant de la subvention versée par la SCHL devait être remise à cette dernière.

Vous connaissez peut-être l'ancienne façon de calculer le DOR (droit d'occupation régulier) afin de déterminer la partie de l'excédent d'une coopérative se rapportant à la subvention

La SCHL a adopté une nouvelle ligne de conduite concernant l'excédent d'exploitation des coopératives. Cette ligne de conduite simplifiera les rapports de fin d'exercice. Elle permettra également aux coopératives de conserver leur excédent d'exploitation, pour le bénéfice futur de tous les occupants.

La SCHL et la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) se sont entendues sur cette ligne de conduite touchant les excédents d'exploitation des coopératives ayant fait l'objet d'un engagement avant 1986, en vertu de l'article 95. Cette ligne de conduite sera mise en application dès la présente année d'exploitation, mais elle pourra être appliquée rétroactivement à l'exercice 1999, sur demande.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

de la SCHL. Conformément à la nouvelle ligne de conduite, il n'est plus nécessaire de calculer le DOR. Même s'il est toujours vrai qu'une partie de l'excédent découle de la subvention de la SCHL, les coopératives peuvent désormais conserver leur excédent d'exploitation.

Est-ce que cela signifie que les coopératives vont conserver la totalité de l'aide fédérale qu'elles reçoivent?

Il ne faut pas confondre « revenu net d'exploitation » et « aide assujettie à un contrôle du revenu ». La nouvelle ligne de conduite porte principalement sur le revenu net d'exploitation, mais elle stipule encore que la partie non utilisée de l'aide assujettie à un contrôle du revenu doit être remboursée à la SCHL, sous réserve du provisionnement du Fonds de subventions excédentaires.

L'aide assujettie à un contrôle du revenu (AACR) vise précisément à combler l'écart entre les droits d'occupation proportionnés au revenu de l'occupant et les droits d'occupation réguliers (payés par les occupants non subventionnés).

Si le montant de l'AACR reçu par une coopérative dépasse ses besoins, elle peut, conformément à l'accord d'exploitation, transférer la différence dans le Fonds de subventions excédentaires jusqu'à concurrence de 500 \$ par logement (à l'exclusion des intérêts). Lorsque le solde du Fonds de subventions excédentaires a atteint le maximum autorisé de 500 \$ par logement, l'excédent doit être remis à la SCHL.

Il n'y a donc aucun changement en ce qui concerne le rapprochement de l'aide assujettie à un contrôle du revenu reçue et utilisée.

Comment applique-t-on la ligne de conduite relative au revenu net d'exploitation?

Partie I - La première étape consiste toujours à comparer le montant de l'aide assujettie à un contrôle du revenu utilisé et reçu. Ce calcul est effectué dans le Rapport annuel sur l'ensemble d'habitation préparé par la coopérative et il est envoyé à la SCHL avec les états financiers annuels vérifiés de la coopérative.

Par exemple, la SCHL verse 25 000 \$ d'aide assujettie à un contrôle du revenu à une coopérative qui n'en utilise que 24 000 \$. L'excédent de 1 000 \$ est transféré au Fonds de subventions excédentaires ou remis à la SCHL. Ce montant excédentaire de 1 000 \$ n'entre pas dans le calcul du revenu net d'exploitation, car il ne s'agit pas d'un revenu gagné.

Déficits accumulés : Avant qu'une coopérative commence à affecter des sommes excédentaires à d'autres domaines, elle devrait éliminer les déficits accumulés au cours des années antérieures.

Fonds de subventions excédentaires : Le Fonds de subventions excédentaires fournit à la coopérative une réserve d'aide assujettie à un contrôle du revenu pour palier à l'insuffisance de cette aide au cours d'un exercice financier futur. La ligne de conduite précise que le revenu net d'exploitation servira, en premier, à provisionner le fonds de subventions excédentaires "si l'on peut démontrer que cela est nécessaire". Les coopératives qui, au cours des dernières années, n'ont pas utilisé le plein montant de l'aide assujettie à un contrôle du revenu qui lui a été accordée par la SCHL, n'auront pas à contribuer un montant supplémentaire dans le fonds de subventions excédentaires.

Réserves spéciales : Une coopérative peut choisir de transférer le revenu net d'exploitation restant, à titre de contribution supplémentaire, dans sa réserve spéciale approuvée par la SCHL, le cas échéant. Ce transfert s'ajouterait au versement normal. Les réserves spéciales sont exceptionnelles, et leur création doit d'abord être approuvée par la SCHL. Elles sont provisionnées à l'aide de versements réguliers effectués de la même manière que dans le cas des réserves de remplacement.

Réserve de remplacement : Les contributions supplémentaires à la réserve de remplacement provenant du revenu net d'exploitation sont comptabilisées séparément dans le compte de la réserve de remplacement.

Réserve exigée par la loi : Dans certaines provinces et certains territoires, le provisionnement de certaines réserves constitue une obligation légale.

Partie II - La deuxième étape consiste à comparer les dépenses d'exploitation admissibles avec les revenus de la coopérative. Le revenu net d'exploitation qui en découle doit être utilisé comme suit, **dans l'ordre établi ci-dessous** :

1. élimination de tout déficit accumulé au cours des dernières années;
2. transfert dans le Fonds de subventions excédentaires (jusqu'à concurrence de 500 \$ par logement), si l'on peut démontrer que cela est nécessaire;
3. transfert à titre de « contribution supplémentaire » dans une réserve spéciale, approuvée par la SCHL (notamment un fonds d'amortissement ou « sinking fund » servant à financer l'acquisition future d'un terrain au terme d'un bail emphytéotique), le cas échéant;
4. transfert, à titre de « contribution supplémentaire », dans le Fonds de réserve de remplacement;
5. transfert dans une réserve exigée explicitement par une loi provinciale ou territoriale.

Est-ce que la coopérative est autorisée à transférer de l'argent dans un autre fonds de réserve?

L'accord d'exploitation signé avec la SCHL mentionne uniquement deux fonds de réserve : le Fonds de réserve de remplacement et le Fonds de subventions excédentaires. La création de toute autre réserve spéciale doit être approuvée par la SCHL.

Est-ce que notre coopérative devrait essayer de réaliser un revenu net d'exploitation?

Lorsque le revenu net d'exploitation d'une coopérative est important, c'est signe que les droits d'occupation sont peut-être trop élevés pour les charges auxquelles elle doit faire face.

Si la conjoncture du marché le permet, la SCHL recommande que les droits d'occupation soient fixés à un montant qui permette à la coopérative de couvrir l'ensemble de ses dépenses d'exploitation admissibles pour l'année en cours, de provisionner adéquatement sa réserve de remplacement et d'éliminer tout déficit d'exploitation antérieur.

Autrement dit, les droits d'occupation devraient être suffisants pour que la coopérative équilibre son budget et puisse accumuler des fonds pour le remplacement d'éléments de capital à long terme. De cette façon, les droits d'occupation demeurent plus abordables pour tous les occupants.

Est-ce que le montant maximum du Fonds de réserve de remplacement a été modifié?

Cette ligne de conduite ne prévoit pas un nouveau plafond pour la réserve de remplacement.

Toutefois, la SCHL encourage les coopératives à élaborer un plan global de remplacement d'immobilisations qui tient compte de l'état actuel du bâtiment, du solde actuel de la réserve de remplacement, du coût de remplacement des éléments en capital et d'autres variables. Si de tels plans sont approuvés par la



SCHL, ils peuvent modifier les affectations annuelles et le montant maximum des réserves de remplacement.

Les plans globaux de remplacement d'immobilisations permettent aux coopératives de conserver leurs actifs à long terme. Il est important d'examiner ces plans régulièrement et de les tenir à jour, de sorte que les fonds nécessaires soient disponibles au moment opportun.

Certaines coopératives peuvent découvrir que leur réserve de remplacement est plus que suffisante et qu'elles pourraient réduire leurs versements annuels. Cette réduction se traduirait par une baisse des droits d'occupation nécessaires pour équilibrer le budget. Or, cette diminution des droits d'occupation rend les logements de la coopérative plus abordables pour tous les occupants.

Le plan global de remplacement d'immobilisations présente un autre avantage. Une fois qu'il est approuvé, la coopérative peut réaliser ses projets de remplacement d'éléments de capital durant les trois années



que dure la période d'approbation du plan, sans demander d'abord l'autorisation de la SCHL pour engager des dépenses.

Le point de service de la SCHL ou la fédération de coopératives d'habitation de votre région peut vous aider à préparer un plan global de remplacement d'immobilisations.

Qu'arrive-t-il si la coopérative enregistre un déficit l'année suivante?

Les fonds dans la réserve générale devront servir à éponger le déficit d'exploitation de l'année en cours.

Normalement, si la coopérative enregistre un déficit d'exploitation à la fin de l'exercice, elle doit augmenter ses droits d'occupation et diminuer ses dépenses au cours de l'année suivante.

Cependant, conformément à la nouvelle ligne de conduite, si une coopérative n'a pas de fonds dans sa réserve générale et dispose d'un solde de « contributions

supplémentaires » dans sa réserve de remplacement, elle peut éliminer le déficit immédiatement.

Si, par suite de transferts antérieurs de revenus nets d'exploitation, le solde des « contributions supplémentaires » est suffisant, la coopérative peut puiser dans cette somme pour éliminer le déficit.

Le montant du déficit de l'année en cours susceptible d'être effacé ne dépasse pas le solde des « contributions supplémentaires » provenant du transfert de revenus nets d'exploitation au cours des années antérieures. Par exemple :

En 2000, une coopérative transfère 20 000 \$ (versement normal) et 15 000 \$ (revenu net d'exploitation) dans son Fonds de réserve de remplacement. Le montant de 15 000 \$ sera considéré comme une « contribution supplémentaire » à la réserve de remplacement.

En 2001, la coopérative enregistre un déficit de 7 000 \$. Pour compenser ce déficit, elle puise 7 000 \$ dans le solde de ses « contributions supplémentaires » à la réserve de remplacement.

Dans le Fonds de réserve de remplacement, le solde des « contributions supplémentaires » passe donc de 15 000 \$ à 8 000 \$.

Si le solde des contributions supplémentaires est épuisé, le prochain déficit d'exploitation doit être reporté et éliminé au cours des années suivantes.

Quels sont les avantages de cette nouvelle ligne de conduite pour les coopératives?

Cette ligne de conduite permet aux coopératives d'exercer un contrôle accru sur leurs ressources, car elles peuvent conserver leur excédent d'exploitation. Elle les encourage également à planifier à long terme et à préparer des plans globaux de remplacement d'immobilisations.

À la longue, les coopératives pourront maintenir des droits d'occupation plus abordables pour tous leurs occupants. Ces derniers en profiteront, et les coopératives feront un meilleur usage des subventions versées par la SCHL.

Renseignements supplémentaires :

Pour obtenir des informations plus détaillées sur l'incidence de cette nouvelle ligne de conduite sur votre coopérative, vous pouvez vous procurer le Guide pour la politique de la SCHL concernant les revenus d'exploitation nets auprès de la FHCC ou de votre fédération régionale. Vous pouvez aussi communiquer avec le représentant habituel de la SCHL.