



Questions et réponses

Les réserves sous-financées



L'AGENCE
DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION

THE AGENCY
FOR CO-OPERATIVE
HOUSING

L'Agence dit que la réserve pour remplacement des immobilisations de notre coopérative est sous-financée. Qu'est-ce que cela signifie?

Lorsque nous passons en revue la Déclaration annuelle de renseignements (DAR) de votre coopérative, nous regardons de près votre réserve pour remplacement des immobilisations. Nous regardons aussi combien d'argent vous avez en liquide et en investissements. Parfois, nous constatons qu'une coopérative a moins d'argent en liquide et en placements qu'elle semble en avoir sur papier dans sa réserve. En d'autres termes, la réserve est sous-financée.

Qu'est-ce qu'une réserve sous-financée a à voir avec la conformité?

Si votre coopérative a un accord d'exploitation avec la SCHL, il est prévu qu'elle maintienne une réserve pour couvrir les coûts futurs de réparations et remplacements majeurs. Les règles régissant ces réserves varient selon le programme de la SCHL. Cependant, tous les accords d'exploitation exigent que les coopératives aient suffisamment de liquidités et de placements pour financer intégralement leur réserve de remplacement des immobilisations. Une coopérative dont la réserve d'immobilisations n'est pas entièrement financée est en état de non-conformité par rapport à son accord d'exploitation avec la SCHL.

Est-il inhabituel d'avoir une réserve sous-financée?

Par nature, une coopérative d'habitation saine est en bonne position en ce qui a trait aux liquidités et sera toujours capable de financer sa réserve. Les loyers sont payables au début du mois, mais la plupart des dépenses sont engagées au cours du mois, y compris les salaires, les factures de services publics et les coûts d'entretien. Le paiement d'hypothèque que vous versez le premier du mois est pour le mois précédent. Les coopératives d'habitation détiennent des dépôts, des prêts ou des parts de membres de toutes les unités occupées, ce qui s'ajoute aux liquidités disponibles. Cela signifie qu'une coopérative bien gérée peut facilement payer ses factures à temps et faire tout versement requis à l'avance, par exemple, les taxes foncières, les primes d'assurance et les cotisations sectorielles.

Comment en sommes-nous arrivés à une réserve sous-financée?

Il peut y avoir diverses causes au sous-financement. La plupart du temps, une coopérative fonctionne à perte parce que ses loyers sont trop bas. Des taux élevés d'inoccupation, des retards de paiement de membres actuels ou passés et le fait de ne pas s'assurer que les dépôts des membres correspondent aux loyers actuels peuvent exacerber le problème.

Que pouvons-nous faire?

Si votre coopérative manque de liquidités, la première chose à faire est de s'assurer que vous percevez tout l'argent que l'on vous doit.

Réclamez les sommes en retard et prenez sans tarder des mesures fermes pour tout nouveau retard de paiement des membres. Embauche une agence de recouvrement pour récupérer ce que vous doivent les ménages qui ont déménagé. Si vous avez des unités inoccupées, essayez de leur trouver des locataires le plus tôt possible.

L'étape suivante consiste à augmenter vos liquidités en gagnant plus d'argent. Cela signifie augmenter les loyers davantage que par le passé, et ce, pendant plusieurs années d'affilée. L'objectif est de fixer vos loyers suffisamment élevés pour couvrir tous les coûts actuels et recouvrer éventuellement toutes vos pertes antérieures.

Un autre moyen de remettre à flot vos liquidités est de faire augmenter le dépôt, le prêt ou l'achat de parts que vous exigez de vos membres afin que cette somme soit au moins égale au loyer mensuel. Même les ménages bénéficiaires de l'aide au logement devraient être obligés de payer le montant complet, graduellement, si besoin est, à condition que le programme de subventions le permette. Les remboursements d'impôts et de taxes sont une autre source possible de liquidités. Remplissez votre demande sans tarder chaque année.

Parlez à votre gestionnaire des relations et montez un plan ensemble. Quand la réserve de votre coopérative sera de nouveau financée dans sa totalité, assurez-vous que vos loyers demeurent suffisamment élevés chaque année. En combinaison avec la perception de tout l'argent dû à votre coopérative, cela devrait être suffisant pour ne pas retomber « dans le rouge ».



DERNIÈRE MISE À JOUR JUILLET 2022



