

REVENUS D'EXPLOITATION NETS DES COOPÉRATIVES DE L'ARTICLE 95 :



DÉPOSEZ-LES DANS VOTRE RÉSERVE DE REMPLACEMENT! Novembre 2008

En 1999, à la suite de discussions avec la FHCC, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a approuvé une nouvelle politique concernant le traitement des revenus d'exploitation nets des coopératives d'habitation fédérales de l'article 95 (auparavant l'article 56.1). Que sont les revenus d'exploitation nets? Ce sont les revenus d'exploitation qui restent à la fin de l'année, une fois qu'une coopérative a remboursé toutes ses dépenses annuelles et versé sa contribution à la réserve de remplacement et à toute autre réserve approuvée établie par la coopérative.

La SCHL a mis en place cette politique parce qu'elle voulait que les coopératives déposent leurs revenus d'exploitation nets dans leurs réserves au lieu de les garder dans leurs surplus non affectés, ce qui est raisonnable. On peut exercer un plus grand contrôle sur les réserves que sur les autres fonds non affectés, puisque l'utilisation des réserves est limitée aux principales priorités de la coopérative, comme pour remplacer les éléments usés du bâtiment ou aider des membres à faible revenu à payer leurs droits d'occupation. Vous trouverez le texte complet de la politique de la SCHL concernant les revenus d'exploitation nets sur le site Web de la FHCC à **www.chfcanada.coop**.

Cette politique établit les priorités pour le transfert des revenus d'exploitation nets aux réserves des coopératives de l'article 95. Les revenus d'exploitation nets sont d'abord affectés au fonds de subventions excédentaires, s'il y a un «besoin démontré», malgré que cette expression ne soit définie nulle part. Ensuite, ils sont affectés à une réserve spéciale approuvée

par la SCHL ou par l'Agence des coopératives d'habitation, mais la FHCC n'est consciente d'aucune pareille réserve qui aurait été approuvée¹. La prochaine priorité est leur transfert à la réserve de remplacement. Pour compléter la liste, il y a le transfert aux réserves statutaires qui peuvent être prévues dans le cadre des lois provinciales régissant les coopératives.

En pratique, le choix doit se faire entre le fonds de subventions excédentaires et la réserve de remplacement. Après avoir observé les résultats de ce choix depuis près de neuf ans, la FHCC recommande que les coopératives de l'article 95 choisissent toujours de transférer leurs revenus d'exploitation nets à leur réserve de remplacement. Voici pourquoi.

Certaines coopératives ont transféré leurs revenus d'exploitation nets au fonds de subventions excédentaires seulement pour découvrir que, dans un an ou un peu plus, elles avaient dépassé le solde maximal autorisé dans leur fonds de

¹Certaines coopératives ont des réserves additionnelles qui ont été créées avant l'adoption de la politique concernant les revenus d'exploitation nets. Dans ces cas, la FHCC vous recommande de transférer ces réserves à la réserve de remplacement si elles sont destinées aux mêmes fins ou de demander à l'Agence si elle peut les approuver à titre de réserves spéciales, si elles sont destinées à un autre usage.

REVENUS D'EXPLOITATION NETS DES COOPÉRATIVES DE L'ARTICLE 95 :



DÉPOSEZ-LES DANS VOTRE RÉSERVE DE REMPLACEMENT!

subventions excédentaires, qui est de 500 \$ par unité après déduction des gains de placement, et qu'elles devaient retourner à la SCHL des fonds dont elles auraient pu avoir besoin dans leur réserve de remplacement.

La réserve de remplacement n'a pas de limite maximale. La politique concernant les revenus d'exploitation nets indique seulement que, si le plan de la réserve pour immobilisations d'une coopérative montre qu'il y a plus d'argent qu'il n'en faut dans la réserve de remplacement, la contribution à la réserve sera réduite dans les années futures. Cette situation ne s'est pas encore produite. La plupart des coopératives ont plutôt le problème opposé : elles n'ont pas assez d'argent dans leur réserve de remplacement.

De plus, le transfert des revenus d'exploitation nets dans la réserve de remplacement peut être réversible. Si une coopérative a un déficit d'exploitation net dans une année future et qu'elle n'a pas de surplus accumulé des années antérieures pour combler ce déficit, elle peut transférer de nouveau les revenus d'exploitation nets de la réserve de remplacement dans le compte des opérations, à condition bien entendu qu'elle n'ait pas déjà dépensé ses transferts pour des remplacements d'immobilisations.

Mais, direz-vous, le transfert des revenus d'exploitation nets à la réserve de remplacement n'aidera pas si notre problème est un manque de subventions. En fait, il pourrait être utile.

Voyons comment une coopérative peut avoir un déficit d'exploitation. Les dépenses peuvent être plus élevées que prévues et dépasser les revenus. Ou une coopérative découvre qu'elle ne peut gagner tous les revenus sur lesquels elle comptait pour atteindre le seuil de la rentabilité. Cette situation peut se produire, par exemple, si

une coopérative a des logements vacants imprévus. Elle peut également se produire si une coopérative n'a pas suffisamment de subventions pour combler l'écart entre les droits d'occupation réduits que paient les ménages assujettis à une vérification du revenu et les droits d'occupation «maximums» exigés pour atteindre le seuil de la rentabilité.

Ces situations peuvent entraîner un déficit d'exploitation. Si c'est le cas et s'il n'y a pas de surplus accumulé pour compenser ce déficit, les transferts de revenus d'exploitation nets précédents à la réserve de remplacement peuvent être renversés pour combler l'écart entre les revenus d'exploitation et les dépenses.

On voit donc la flexibilité des transferts des revenus d'exploitation nets vers les réserves de remplacement. Ils peuvent être utilisés pour aider à payer des réparations et des remplacements d'immobilisations, puisqu'ils font partie de la réserve de remplacement. Et s'ils ne sont pas dépensés à cette fin, ils peuvent être utilisés pour éliminer un déficit d'exploitation, y compris un déficit causé par un manque de subventions pour les ménages à faible revenu ou, comme on l'appelle, l'aide assujettie au contrôle du revenu.

La FHCC vous donne donc un conseil très simple : si votre coopérative de l'article 95 a des revenus d'exploitation nets, transférez-les à la réserve de remplacement. C'est la bonne décision pour votre coopérative et pour vos membres à faible revenu.

Pour plus de précisions à ce sujet ou toute autre question concernant votre coopérative de l'article 95, n'hésitez pas à communiquer avec nous à la FHCC.