



Guide de la politique d'investissement des coopératives d'habitation

Mai 2023

Introduction

Les coopératives devraient faire fructifier l'argent dont elles disposent. Cela implique d'investir dans des actifs dont la valeur augmente ou qui produisent des revenus au fil du temps. Vous ne devez conserver dans votre compte d'exploitation que l'argent dont vous avez besoin immédiatement ou prochainement. Vous devez investir tout votre argent supplémentaire avec vos fonds de réserve pour immobilisations et vos dépôts, parts ou prêts de membres. Les revenus de placements peuvent faire fructifier les fonds, ce qui vous permettra de répondre plus facilement à vos besoins futurs.

Les coopératives devraient détenir des règles d'investissement claires. La présente politique définit les règles d'investissement. Il est plus facile pour les membres du conseil d'administration de rendre compte des décisions d'investissement qu'ils prennent.

La nouvelle politique type d'investissement met à jour les règles d'investissement pour les coopératives fédérales dont les accords d'exploitation avec la SCHL ont pris fin. Elles ne sont plus tenues de respecter les règles d'investissement de la SCHL.

La FHCC et l'Agence des coopératives d'habitation ont collaboré à la rédaction de cette politique type. Ils ont bénéficié de l'expertise de :

- la Co-operative Housing Federation of British Columbia;
 - la Co-operative Housing Federation of Toronto;
 - Encasa Financial.
-



Quand votre coopérative devrait-elle adopter cette politique?

Vous devriez adopter cette politique d'investissement :

- lorsque vous planifiez la fin de votre accord d'exploitation avec la SCHL;
- si vous n'avez pas de politique d'investissement.

Personnalisation de la politique

Pour personnaliser la politique de votre coopérative, vous devez :

- fournir des renseignements sur votre coopérative;
- faire des choix sur la manière de guider vos décisions d'investissement.

Fourniture de renseignements sur votre coopérative

Pour fournir des renseignements sur votre coopérative dans la politique :

- Indiquez, sur la page de titre, le nom légal de votre coopérative;
- À l'alinéa 1.1, vous devez indiquer le nom légal de votre coopérative;
- À l'alinéa 2.1, vous devez choisir entre « parts sociales », « prêts aux membres » et « dépôts des membres ».

Choix pour votre coopérative

Cette politique type propose de bonnes « règles empiriques » pour les décisions en matière d'investissements. Vous n'avez pas besoin d'apporter de modifications à la politique avant de l'adopter.

Cependant, vous pouvez faire des choix dans les domaines suivants, après avoir discuté avec le conseiller en investissement de votre coopérative :

- Alinéa 3.1(d)

Si votre coopérative décide d'investir ses fonds de manière éthique et en se souciant de la protection de l'environnement, il n'est pas nécessaire de remplir cette section de la politique. Si votre coopérative en fait l'un de ses objectifs d'investissement, vous ne sélectionnez que les investissements qui répondent à ces normes.

- Alinéa 5.3

Cette section limite à 20 % le pourcentage de vos investissements totaux détenus dans un seul fonds commun de placement. Votre conseiller en investissement peut vous recommander un pourcentage différent.

- Alinéa 5.4



Cette section limite à 5 % le pourcentage de votre investissement total détenu dans un seul titre. Dans certaines conditions, cette règle ne s'applique pas. Votre conseiller en investissement externe peut vous recommander un pourcentage différent.

- Article 6
L'article 6 énumère les investissements que votre coopérative est autorisée à réaliser. Votre conseiller en investissement externe peut vous suggérer des modifications à apporter à la liste.
- Article 7
L'article 7 énumère les investissements que vous n'êtes pas autorisé à réaliser. Votre conseiller en investissement externe peut vous suggérer des modifications à apporter à la liste.
- Article 8
L'article 8 énonce l'engagement de votre coopérative en matière d'investissement socialement responsable et les types d'entreprises dans lesquelles vous n'investirez pas. Après avoir discuté avec votre conseiller en investissement, vous voudrez peut-être modifier les types d'entreprises énumérés.
- Annexe B
L'annexe présente un exemple de portefeuille d'actifs qui donne des indications sur la manière d'investir dans différentes catégories d'actifs. Vous pouvez utiliser le portefeuille d'actifs fourni ou demander à votre conseiller en investissement externe de vous en recommander un autre.
- Annexe C

L'annexe présente également des normes de performance que vous pouvez utiliser pour juger de la qualité de vos investissements. Votre conseiller en investissement peut vous suggérer différents indices à prendre en considération.

Avant de décider de toute personnalisation, lisez le guide et demandez l'aide de votre conseiller en investissement externe si vous en ressentez le besoin. N'oubliez pas qu'il n'est pas nécessaire d'apporter des modifications à la politique avant de l'adopter.



Aperçu des points clés

- **Article 1 – À propos de cette politique**

L'article 1 explique que la politique définit les règles d'investissement en ce qui concerne l'argent de la coopérative. Une fois que les membres ont approuvé la politique, ils ont établi les règles qu'ils veulent que le conseil d'administration suive.

L'article 1 explique également qu'une fois adoptée, la politique d'investissement remplace toute règle d'investissement antérieure de la coopérative. La politique ne remplace pas les règles que la coopérative doit suivre en raison de son accord avec le gouvernement ou les responsables de la législation.

- **Article 2 – Introduction**

L'article 2 présente brièvement la politique. Deux éléments y sont abordés :

1. Les fonds dont vous disposez pour investir. Cela comprend :
 - la réserve pour le remplacement du capital;
 - les dépôts, les parts sociales ou les prêts des membres.

Les coopératives sont des organismes à but non lucratif. Vous ne payez donc pas d'impôts sur les revenus de vos investissements. Cela signifie qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une planification fiscale ou de mettre de l'argent de côté pour payer les impôts.

2. Les raisons pour lesquelles vous investissez des fonds coopératifs. Vous investissez pour gagner un revenu qui vous aidera à gérer vos logements coopératifs pour les membres actuels et futurs. De plus, vous avez peut-être d'autres objectifs qui nécessitent des fonds. Les revenus de l'investissement vous aideront à atteindre ces objectifs.

- **Article 3 – Objectifs d'investissement**

L'article 3 définit les objectifs de l'investissement. L'un des objectifs est d'obtenir des revenus d'investissement pour vous aider à couvrir le coût de vos besoins actuels et futurs.



Liquidité

Un autre objectif d'investissement est d'exploiter tous les fonds qui vous sont accessibles et de gagner de l'argent. Les fonds accessibles sont ceux qui ne sont pas nécessaires dans le compte d'exploitation pour payer les factures à mesure qu'elles arrivent à échéance. Il s'agit de la liquidité. Vous devez déterminer le montant dont vous avez besoin dans votre compte d'exploitation.

Pour savoir s'il y a de l'argent à investir dans le compte d'exploitation, votre gestionnaire doit faire une projection des flux de trésorerie. Il vous indiquera quand vous disposerez de fonds liquides supplémentaires à investir et la durée de ces investissements. Pour obtenir des renseignements sur les projections des flux de trésorerie, consultez les [10 choses à rechercher dans les états financiers de votre coopérative](#) sur le site Web de la FHCC :

Pour obtenir un exemple de projection des flux de trésorerie, communiquez avec votre personne-ressource de la FHCC dont le nom figure sur la liste, ou envoyez-nous un courriel à l'adresse info@fhcc.coop.

Investissements éthiques et respect de l'environnement

Les coopératives choisissent soigneusement les domaines dans lesquels elles investissent. Cette préoccupation ne se limite pas au potentiel de gains. Il s'agit notamment d'éviter certains investissements susceptibles de ne pas correspondre à l'éthique et aux principes de la coopérative. Par exemple, vous pouvez décider de ne pas investir dans des entreprises qui :

- ont de mauvaises pratiques de travail;
- fabriquent des armes;
- contribuent à l'abattage des forêts anciennes.

Il s'agit de l'investissement socialement responsable. Reportez-vous à l'article 8. Pour en savoir plus, consultez le site <https://encasa.ca/responsible-investing/> (en anglais seulement).

Équilibrer le risque et le rendement

Voici trois éléments à ne pas oublier :

1. Certains investissements ne protègent pas votre capital.
Le capital est le montant que vous avez investi. Certains investissements ne comportent pas de risque pour votre capital, alors que d'autres en comportent. Cela signifie que l'investissement peut perdre de la valeur. Lorsque vous vendez l'investissement, il se peut que vous obteniez moins que ce que vous avez payé.
2. Si le risque de perdre votre capital est élevé, vous devez vous attendre à des gains *potentiels* plus importants.
3. En général, le marché de l'investissement prend de la valeur avec le temps. Cependant, sa valeur augmentera et diminuera à court terme.

Certains conduisent leur voiture à vive allure, font du deltaplane ou nagent avec des requins. D'autres ne dépassent jamais la vitesse autorisée, se contentent de vivre leurs



aventures par la lecture et ne nagent qu'à la piscine. Nous avons tous des niveaux de confort différents face au risque. Votre coopérative décidera du niveau de risque acceptable pour l'investissement. La plupart des coopératives ne choisissent pas d'investissements à haut risque. Elles sont prudentes avec l'argent de leurs membres.

Le moment où vous devrez vendre les investissements influe sur le niveau de risque que vous êtes prêt à accepter. Pouvez-vous conserver l'investissement suffisamment longtemps pour faire face aux fluctuations à court terme et, par le fait même, profiter de l'augmentation du marché de l'investissement au fil du temps? Si vous devez utiliser l'argent rapidement, vous pouvez choisir un investissement moins risqué. Si c'est de l'argent dont vous aurez besoin plus tard, vous pouvez choisir un actif plus risqué.

La plupart des investisseurs choisissent une variété d'investissements pour équilibrer le risque.

- **Article 4 – Conseils externes**

Les coopératives font appel à des experts pour les aider à prendre des décisions. Elles engagent entre autres des gestionnaires, des avocats, des auditeurs et des ingénieurs. L'investissement requiert des connaissances spécialisées. C'est pourquoi vous devez, selon l'article 4 de la politique, faire appel à un conseiller en investissement externe.

Encasa Financial est un conseiller en investissement externe auquel de nombreuses coopératives du Canada font appel. L'entreprise est détenue par :

- la Housing Services Corporation;
- la Co-operative Housing Federation of Ontario;
- la BC Non-Profit Housing Association;
- la Co-operative Housing Federation of British Columbia.

Pour obtenir plus de renseignements sur Encasa Financial, rendez-vous au <https://encasa.ca/>.

Quel que soit le conseiller en investissement externe que vous choisissiez, il doit :

- être extérieur à la coopérative et ne pas avoir de lien de parenté avec un membre du conseil d'administration de la coopérative. Cela permettra d'éviter tout conflit d'intérêts.
- comprendre la politique d'investissement de la coopérative et aider celle-ci à la respecter.

- **Article 5 – Portefeuille d'actifs**

Les classes d'actifs sont des groupes d'investissements semblables. Les placements de fonds liquides, les titres à revenu fixe et les actions sont des catégories différentes.

Avec les placements de fonds liquides, il n'y a pas de risque et l'investisseur a toujours accès au capital. Les placements de fonds liquides offrent un faible taux de rendement. Cette catégorie d'investissement comprend les comptes d'épargne et les comptes d'exploitation.



Les titres à revenu fixe sont des investissements qui rapportent des intérêts à un taux fixe. Le capital est remboursé à une date fixe. Il s'agit par exemple d'obligations, de certificats de placement garanti, de dépôts à terme et de bons du Trésor. L'investisseur n'a pas accès au capital pendant la durée de l'investissement. Le taux d'intérêt est donc généralement plus élevé que celui des placements de fonds liquides.

Les actions sont des parts ou des stocks et représentent une part de la propriété d'une entreprise. Le capital n'est pas garanti. La coopérative peut recevoir un paiement de la part de l'entreprise sur la base de ses revenus. Il s'agit d'un dividende. Les prix des actions varient à la hausse et à la baisse. Il est possible que, lorsque la coopérative vendra les parts sociales, celles-ci aient une valeur inférieure à celle qu'elles avaient au moment où la coopérative les a achetées.

Vous déciderez de la manière d'investir dans les différentes catégories d'actifs. La façon dont vous investissez dans les différentes catégories d'actifs s'appelle le portefeuille d'actifs.

L'annexe B (Portefeuille d'actifs) présente un exemple de portefeuille d'actifs. Pour chaque classe d'actifs, il existe un montant recommandé ainsi qu'un montant minimal et maximal. Prenons l'exemple de la colonne « Montant recommandé » :

- Soixante-dix pour cent (70 %) du potentiel mensuel brut de charges de logement doivent être versés en fonds liquides. Le potentiel mensuel brut de charges de logement est le montant total des droits d'occupation perçus s'il n'y a pas de logements vacants ni d'arriérés. Il comprend les subventions locatives et les suppléments au loyer.
- Soixante-quinze pour cent (75 %) des investissements totaux de la coopérative devraient être des titres à revenu fixe.
- Quinze pour cent (15 %) des investissements totaux de la coopérative devraient être des actions.

Vous pouvez choisir d'utiliser l'exemple de portefeuille d'actifs ou un autre portefeuille d'actifs selon les recommandations de votre conseiller en investissement externe.

Sans prendre de décision, le portefeuille d'actifs de la coopérative peut changer au fil du temps.

Prenons l'exemple suivant. Au début de l'année dernière, le portefeuille d'actifs de votre coopérative était le suivant :

Classe d'actifs	Pourcentage recommandé	Montant investi
Fonds liquides	70 % du potentiel mensuel brut de	10 000 \$



	charges de logement	
Titres à revenu fixe	75 %	75 000 \$
Capitaux propres	15 %	15 000 \$
Total	100 %	100 000 \$

Vous pouvez constater que les investissements correspondent au portefeuille d'actifs recommandé dans la politique type. Au cours de l'année, la valeur de vos capitaux propres a augmenté davantage que celle de vos titres à revenu fixe. Le portefeuille d'actifs ressemble maintenant à ceci :

Classe d'actifs	Pourcentage actuel	Valeur actuelle	Pourcentage recommandé	Montant recommandé
Fonds liquides	70 % du potentiel mensuel brut de charges de logement	10 000 \$	70 % du potentiel mensuel brut de charges de logement	10 000 \$
Titres à revenu fixe	70 %	80 000 \$	75 %	86 500 \$
Actions	21 %	25 000 \$	15 %	17 500 \$
Total	100 %	115 000 \$	100 %	115,00 \$

Si la valeur actuelle ne se situe pas entre le minimum et le maximum, vous devez rééquilibrer vos investissements. Votre conseiller en investissement vous aidera à retourner au portefeuille d'actifs recommandé au fil du temps. Les conseils dépendront :

- des investissements que vous pourriez être amené à vendre;
- des fonds supplémentaires que vous pourriez investir;
- de ce qui se passe sur le marché de l'investissement.

Vous ne devez pas rééquilibrer vos investissements sans l'aide de votre conseiller en investissement externe.

Au fur et à mesure que les charges de logement augmentent, vous devrez disposer de plus de fonds liquides pour maintenir 70 % du potentiel mensuel brut des charges de logement.

Outre les exigences relatives au portefeuille d'actifs de la coopérative présentées à l'annexe A, la politique limite le montant qui peut être investi :

- dans un fonds commun de placement à 20 % du total des actifs investis;



- dans un titre à 5 % du total des actifs investis, à moins que le titre ne soit :
 - garanti par le gouvernement du Canada ou d'une province du Canada,
 - un compte d'un fonds d'investissement d'une habitation coopérative commandité par une fédération de coopératives d'habitation,
 - un dépôt tel qu'un dépôt à terme, un certificat de placement garanti ou un compte d'épargne auprès d'une coopérative de crédit, d'une caisse populaire, d'une banque ou d'une société de fiducie canadienne,
 - un fonds Encasa.

- **Article 6 – Investissements autorisés**

L'article 6 présente les investissements que vous pouvez réaliser. Pour obtenir plus de renseignements sur les différents investissements, consultez leur définition à l'article 2 de la politique. Si vous avez reçu l'avis de votre conseiller en investissement externe, vous pouvez investir dans :

 - les fonds communs de placement;
 - les obligations;
 - les actions cotées en bourse;
 - d'autres capitaux propres.

Assurez-vous que le conseiller en investissement externe est informé de vos investissements autorisés.

N'oubliez pas que chacun des investissements énumérés appartient à une classe particulière d'actifs. Vous pouvez avoir plusieurs investissements dans une même classe. Le total investi dans la classe ne doit pas dépasser le pourcentage indiqué dans le portefeuille d'actifs de l'annexe B.

Vous pouvez aider à protéger la coopérative contre une diminution de la valeur d'un investissement en :

- ayant des investissements différents dans chaque classe d'actifs;
- intégrant différentes classes d'actifs dans votre portefeuille d'actifs.

Lorsqu'une coopérative agit de la sorte, elle répartit les risques. C'est ce qu'on appelle la diversification des risques. Si la valeur d'un investissement ou d'une classe d'investissements diminue, la valeur des autres investissements peut rester la même ou même augmenter.

- **Article 7 – Investissements interdits**

L'article 7 présente les investissements que vous ne pouvez pas réaliser. Seuls les investissements énumérés à l'article 6 sont autorisés.

Obligations de qualité



Vous pouvez investir dans des obligations bien cotées. Une obligation est comme une reconnaissance de dette. Vous achetez une obligation et le vendeur s'engage à vous rembourser à une certaine date. Vous percevez un taux d'intérêt fixe.

Des sociétés d'évaluation des obligations déterminent la probabilité que le vendeur soit en mesure :

- de rembourser votre capital à temps;
- de payer les intérêts comme convenu.

Une obligation du gouvernement du Canada est sans risque. Il est certain que vous recevrez vos intérêts et que vous serez remboursé à temps.

D'autres obligations peuvent être plus risquées. Les obligations cotées AAA sont les plus sûres. Les obligations spéculatives sont les plus risquées. Elles sont cotées C ou D.

La politique stipule que vous vendrez toutes les obligations si la cote tombe en dessous de la cote d'évaluation d'investissement. Les obligations de qualité sont cotées de AAA à BBB. Votre conseiller en investissement externe guidera la coopérative sur la manière de vendre les obligations déclassées afin d'éviter les pertes.

- **Article 8 – Investissement socialement responsable**

L'un des objectifs d'investissement énoncés à l'article 3 est le suivant :

Réaliser des investissements éthiques et respectueux de l'environnement.

Investir de manière socialement responsable vous aidera à atteindre cet objectif. L'investissement socialement responsable consiste à trouver un équilibre entre les gains potentiels et l'intérêt social et environnemental.

Afin d'être socialement responsable, la politique prévoit que vous :

- prendrez en considération les investissements qui soutiennent le logement abordable, les coopératives et la protection de l'environnement;
- n'investirez pas dans des capitaux propres dont l'objet principal est le tabac, la pornographie, les jeux d'argent ou les armes.

Les conseillers externes en investissement disposent d'outils pour vérifier si les investissements sont socialement responsables.

- **Article 9 – Fonds de réserve**

La politique exige que vous disposiez d'un plan de remplacement du capital ou d'un plan de gestion des actifs à jour.

Ces plans comprennent notamment un calendrier des réparations et des remplacements d'immobilisations, ainsi que leur coût. Ces renseignements guideront les décisions d'investissement.



Vous pouvez investir les fonds de réserve en capital dans d'autres fonds de la coopérative. Toutefois, il faut tenir la comptabilité des fonds de réserve en capital séparément.

Si vous investissez les fonds de réserve en capital avec d'autres fonds, les revenus de placements seront déclarés sur le total de l'investissement. Vous devez répartir les revenus entre le fonds de réserve en capital et les autres fonds investis. Il s'agit de l'affectation des revenus. Vous devez ajouter les revenus liés au fonds de réserve en capital au fonds de réserve en capital.

Voici un exemple de répartition des revenus :

Vous avez investi 100 000 \$:

- 50 000 \$ ou 50 % de l'investissement total du fonds de réserve en capital;
- 25 000 \$ ou 25 % de l'investissement total provenant des dépôts des membres;
- 25 000 \$ ou 25 % de l'investissement total provenant d'autres fonds.

Supposons que le dernier rapport d'investissement indique que l'investissement a rapporté 4 000 dollars. De ce montant :

- allouez 50 % ou 2 000 \$ au fonds de réserve en capital;
- allouez 25 % ou 1 000 \$ aux revenus des dépôts des membres;
- allouez 25 % ou 1 000 \$ aux revenus d'autres fonds.

Vous répartissez les revenus en fonction du pourcentage de l'investissement total.

- **Article 10 – Gestion de la politique**

L'article 10 confère au conseil d'administration le pouvoir de gérer la politique et de prendre des décisions en matière d'investissement. Il définit les modalités de gestion de la politique.

Une fois la politique adoptée, le conseil d'administration engagera, si nécessaire, un conseiller en investissement externe, comme décrit dans la politique. Le conseiller en investissement externe collaborera avec le conseil d'administration pour modifier les investissements actuels de la coopérative afin de se conformer à cette politique.

- **Annexe A – Glossaire**

Le glossaire contient les mots de la politique qui peuvent nécessiter une explication. Il s'agit de termes financiers que vous ne connaissez peut-être pas. Ces mots spéciaux commencent par une lettre majuscule dans la politique.

- **Annexe B – Portefeuille d'actifs**



Utilisez l'exemple du portefeuille d'actifs figurant dans la politique type, à moins que votre conseiller en investissement externe n'en recommande un autre.

- **Annexe C – Normes de performance**

Utilisez les normes de performance pour évaluer vos investissements. Les normes sont des indices pour différentes classes d'actifs. Chaque indice est composé de la performance d'une sélection d'investissements dans une classe particulière. La politique prévoit que :

- les placements de fonds liquides devraient avoir fructifié autant que l'indice des bons du Trésor au bout de 91 jours ;
- les titres à revenu fixe devraient fructifier autant que l'indice des obligations universel FTSE Russell;
- les actions devraient fructifier autant que l'indice de rendement total S&P/TSX ou l'indice de rendement total MSCI World.

Ces indices sont accessibles au public et sont largement utilisés dans le secteur de l'investissement.

Où obtenir plus de renseignements?

Si vous avez des questions ou si vous souhaitez obtenir plus de renseignements, veuillez communiquer avec la FHCC à l'adresse info@fhcc.coop.

Si vous souhaitez en apprendre davantage sur Encasa Financial, envoyez un courriel à l'adresse info@encasa.ca, appelez le numéro sans frais 1 888 791-6671 ou consultez leur site Web au www.encasa.ca.