



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 fait référence aux revenus provenant de l'exploitation qui restent après que tous les frais et toutes les factures ont été comptabilisés. Pour une coopérative d'habitation, il s'agit du revenu qui reste après qu'elle a assumé ses dépenses d'exploitation, y compris une contribution à la réserve de remplacement. « L'excédent d'exploitation » est un autre terme pour désigner le revenu net d'exploitation.

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

En 1995, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (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 du financement qu'elle offrait pour réduire les loyers des 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 générait 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. 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 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.

Notre accord d'exploitation est échu. Devons-nous toujours nous conformer à la politique concernant les revenus nets d'exploitation?

La politique concernant les revenus nets d'exploitation s'applique uniquement aux coopératives d'habitation de l'article 95 qui disposent d'un accord d'exploitation de la SCHL. Toutefois, l'Agence encourage les autres coopératives à verser leurs excédents d'exploitation dans leur réserve de remplacement des immobilisations, même lorsque cela n'est plus requis. Lisez plus bas pour en connaître les raisons.

Si nous devons toujours nous conformer à la politique concernant les revenus nets

d'exploitation, 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.

Qu'est-ce que l'Agence recommande?

Si vous n'avez pas de déficit accumulé, nous recommandons que vous versiez votre revenu net d'exploitation dans votre réserve de remplacement des immobilisations. Il y a au moins trois 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 votre réserve pourrait vous éviter les tracas liés aux emprunts ou de reporter les réparations à effectuer.
2. Avec une bonne réserve, vous pouvez remettre votre propriété en bon état. 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.

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 sont décrits dans votre plan de remplacement des immobilisations, le cas échéant.

L'Agence considère qu'aucune coopérative ne met trop d'argent de côté, mais nous constatons que

plusieurs n'économisent pas suffisamment. Les immeubles des coopératives prennent de l'âge et beaucoup de coopératives ont du mal à 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 d'une plus grande aide assujettie au contrôle du revenu qu'elle n'en reçoit de la SCHL, il pourrait être utile pour vous de verser votre revenu net d'exploitation dans la Réserve 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 ». 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, votre coopérative aura besoin d'aide à court terme.

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 pour compléter le montant que vous recevez de la SCHL. Cependant, il importe de garder à l'esprit qu'une fois le revenu net d'exploitation transféré 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 pouvez le faire si vous les transfériez à votre 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 de la Réserve de subventions excédentaires de votre

coopérative qui excède les 500 \$ par logement, plus les intérêts. Cette somme comprend tout 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 10 pour cent de son excédent d'exploitation accumulé au cours d'un exercice dans une réserve. Comme cette pratique est prescrite par la loi, ces fonds sont appelés des « réserves statutaires ». Cependant, les lois changent de temps à autre. Avant d'affecter de l'argent à cette réserve à chaque exercice, nous recommandons à ces coopératives de 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. Comme nous l'avons expliqué auparavant, elles peuvent conserver un solde s'élevant jusqu'à 500 \$, plus les intérêts non dépensés, dans une Réserve de subventions excédentaires pour l'utiliser ultérieurement. Il faut rembourser l'excédent à la SCHL. Ces remboursements n'ont rien à voir avec le revenu net d'exploitation.

Lorsqu'une coopérative parvient au terme de son accord d'exploitation, elle peut conserver le solde de sa Réserve de subventions excédentaires, quel qu'en soit le montant, et ces fonds doivent être dépensés en vue de répondre à ses besoins.

Dernière mise à jour : décembre 2019