

Guide des réserves

Programmes ACL – LAQ – AR

Mars 2022

Le présent guide est destiné aux organismes qui exploitent des projets financés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec (ACL), Logement abordable Québec (LAQ) et Achat-Rénovation (AR).

Il présente les différentes réserves prévues par la SHQ, leur objectif, leur méthode de calculs, leurs modalités d'utilisation ainsi que des exemples.

TABLE DES MATIÈRES

1	Introduction	4
2	Réserve de remplacement immobilière.....	5
2.1	Objectif.....	5
2.2	Contribution.....	5
2.3	Utilisation.....	5
3	Réserve de remplacement mobilière.....	6
3.1	Objectif.....	6
3.2	Contribution.....	6
3.3	Réévaluation de la contribution	6
3.4	Utilisation.....	7
4	Réserve de gestion hypothécaire.....	8
4.1	Objectif.....	8
4.2	Contribution.....	8
4.3	Réévaluation	9
4.4	Utilisation.....	9
5	Réserve de gestion subvention à l'exploitation	10
5.1	Objectif.....	10
5.2	Contribution.....	10
5.3	Utilisation.....	10
	Annexe 1 : DAF – Contribution aux réserves.....	11
	Annexe 2 : Exemples d'utilisations autorisées de la réserve immobilière.....	12
	Annexe 3 : Exemple – Réserve de remplacement mobilière	15
	Annexe 4 : Exemple – Réserve de gestion hypothécaire	16
	Annexe 5 : Exemple – Réserve de gestion subvention à l'exploitation	18

1 INTRODUCTION

Les réserves prévues par la SHQ permettent à l'organisme d'accumuler des fonds pour le remplacement de certains biens et de supporter une augmentation des charges relatives à l'hypothèque ou à la fin d'une subvention à l'exploitation.

La constitution de réserves pour chaque projet ACL, LAQ ou AR est obligatoire selon l'article 7 de la convention d'exploitation des projets. Tout projet doit notamment comprendre une réserve de remplacement immobilière et une réserve de gestion hypothécaire. Une réserve de gestion à l'exploitation et une réserve de remplacement mobilière sont aussi exigées pour certains projets.

Les contributions annuelles aux réserves sont spécifiées dans la section Budget d'exploitation de la demande d'aide financière (DAF)¹ à la date d'ajustement des intérêts, sous réserve des modalités et réévaluations prévues dans le présent guide².

Les sommes réservées doivent être conservées dans un compte distinct de celui des opérations courantes et disponibles dans un délai raisonnable. Les placements doivent être garantis et non spéculatifs et les intérêts produits sur les réserves doivent demeurer dans les réserves.

¹ Voir exemple à l'annexe 1.

² Les contributions indiquées dans la DAF sont pour un exercice financier de 12 mois. Si la durée de l'exercice financier est différente, les contributions devront être ajustées au prorata du nombre de mois.

2 RÉSERVE DE REMPLACEMENT IMMOBILIÈRE

Cette réserve est obligatoire pour tous les projets.

2.1 OBJECTIF

Accumuler les sommes nécessaires au remplacement ou à l'amélioration d'immobilisations telles que :

- Les systèmes mécaniques
- La toiture
- La plomberie
- Le système de chauffage
- Les ouvertures
- D'autres éléments dont l'entretien périodique entraîne des dépenses importantes

2.2 CONTRIBUTION

La contribution annuelle minimale est indiquée dans la DAF. Les modalités de calcul dépendent de la date de l'engagement définitif du projet :

- Le ou avant le 27 avril 2020 :
 - 150 \$ par chambre
 - 175 \$ par studio
 - 300 \$ par autre logement
- Après le 27 avril 2020 : Dépenses totales prévues pour le budget d'exploitation dans la DAF, excluant les réserves et les dépenses de services, multipliées par 5 %.

2.3 UTILISATION

Les sommes accumulées peuvent être utilisées lorsque l'état d'usure de l'immobilisation concernée ne justifie plus d'investir dans son entretien. Les dépenses doivent être capitalisables et répondre à l'un des critères suivants :

- Augmenter le niveau ou la qualité du service de logement.
- Diminuer considérablement les travaux d'entretien de l'immeuble ou sa consommation énergétique.
- Prolonger la durée de vie utile de l'immobilisation.

La réserve ne peut être utilisée au cours des cinq premières années d'exploitation du projet, sauf sur autorisation écrite de la SHQ. L'organisme peut financer une dépense capitalisable autrement s'il juge que sa situation financière le lui permet.

Des exemples d'utilisations autorisées de la réserve immobilière sont présentés à l'annexe 2.

3 RÉSERVE DE REMPLACEMENT MOBILIÈRE

3.1 OBJECTIF

Accumuler les sommes nécessaires au remplacement des biens meubles si le projet doit posséder de tels biens pour mener à bien sa mission. Les biens meubles concernés sont identifiés dans le poste Autres immobilisations du budget de réalisation dans la DAF et ils comprennent le mobilier et l'équipement pour :

- La salle de lavage (laveuse, sècheuse...)
- La salle communautaire et la cuisine
- Les clientèles spéciales (chambres)
- Pour les projets ACL, volet II
- Etc.

3.2 CONTRIBUTION

La contribution annuelle minimale est indiquée dans la DAF. Elle est établie en fonction de la durée de vie utile des biens meubles, évaluée à 8 ans, et correspond à 1/8 du coût d'acquisition des biens meubles :

$$\text{Contribution DAF} = \frac{\text{Coût d'acquisition}}{8 \text{ ans}}$$

3.3 RÉÉVALUATION DE LA CONTRIBUTION

L'organisme doit réévaluer le coût de remplacement du mobilier du projet après 8 ans (ou avant s'il le désire) et ajuster la contribution en conséquence. Toute modification au montant de la contribution doit être préalablement approuvée par la conseillère ou le conseiller en gestion attitré à l'organisme.

$$\text{Contribution réévaluée} = \frac{\text{Coût de remplacement} - \text{Solde de la réserve}}{\text{Durée de vie restante du mobilier}}$$

La réévaluation ne permet pas de diminuer les montants déjà cumulés dans la réserve.

3.4 UTILISATION

La réserve est réservée au remplacement du mobilier. Toute autre utilisation doit être autorisée par écrit par la conseillère ou le conseiller attribué à l'organisme.

4 RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE

Cette réserve est obligatoire pour tous les projets.

4.1 OBJECTIF

Atténuer l'incidence sur les loyers d'une hausse potentielle du taux d'intérêt lors du renouvellement hypothécaire.

4.2 CONTRIBUTION

La réserve à accumuler est égale à la différence entre le remboursement hypothécaire annuel futur, en supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt³, et le remboursement hypothécaire actuel.

La réserve est constituée à l'aide d'une augmentation graduelle des loyers sur une période correspondant à deux fois le terme de l'hypothèque (5 ans) plus 1. Ainsi, si les versements hypothécaires augmentent, les augmentations de loyer graduelles couvriront en partie la dépense supplémentaire, et la réserve de gestion hypothécaire comblera la partie manquante jusqu'à ce que les augmentations annuelles cumulatives de loyer soient suffisantes pour couvrir cette dépense supplémentaire.

La contribution indiquée dans la DAF est celle que l'organisme doit verser à la réserve pour la **1^{re} année d'exploitation du projet**. Elle est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Contribution DAF} = \frac{\text{Augmentation du remboursement hypothécaire si le taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1}$$

Pour les années 2 à 5, la contribution annuelle augmente de façon cumulative :

$$\text{Contribution annuelle années 2 à 5} = \frac{\text{Augmentation du remboursement hypothécaire si le taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{Nombre d'années d'exploitation}$$

³ Consultez votre institution financière pour obtenir une estimation de votre remboursement hypothécaire en supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt lors du renouvellement.

L'augmentation annuelle de loyer nécessaire pour contribuer à la réserve est calculée de la façon suivante :

$$\text{Augmentation annuelle du loyer mensuel} = \frac{\text{Coût supplémentaire par logement par mois anticipé à la suite du renouvellement hypothécaire}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1}$$

4.3 RÉÉVALUATION DE LA CONTRIBUTION

Lors du renouvellement hypothécaire, et à chaque renouvellement suivant (tous les cinq ans), la contribution à la réserve doit être réévaluée en fonction du montant déjà accumulé. Il est possible que la réserve accumulée soit suffisante et qu'il soit inutile de poursuivre l'augmentation graduelle des loyers et les contributions à la réserve, et ce, jusqu'au prochain renouvellement hypothécaire.

À la suite du renouvellement hypothécaire, la contribution annuelle est calculée ainsi :

$$\text{Contribution annuelle année 6 et suivantes} = \frac{\text{Augmentation du remboursement hypothécaire si le taux d'intérêt augmente de 2 \% - Réserve de gestion hypothécaire accumulée au moment du renouvellement hypothécaire}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{Nombre d'années d'exploitation depuis le renouvellement hypothécaire}$$

La réévaluation ne permet pas de diminuer les montants déjà cumulés dans la réserve.

4.4 UTILISATION

L'organisme peut utiliser la réserve accumulée si, lors du renouvellement hypothécaire, le taux d'intérêt a effectivement augmenté. Toute autre utilisation doit être autorisée par écrit par la conseillère ou le conseiller en gestion de la SHQ attitré à l'organisme.

5 RÉSERVE DE GESTION SUBVENTION À L'EXPLOITATION

5.1 OBJECTIF

Cette réserve est exigée pour les projets bénéficiant d'une subvention temporaire à l'exploitation comme :

- Une exonération temporaire de taxes
- Une contribution d'une fondation privée
- Toute autre contribution temporaire, excluant le Programme de supplément au loyer et les subventions pour les services à la clientèle.

Elle permet d'éviter une augmentation subite des loyers lorsque la subvention prend fin.

5.2 CONTRIBUTION

La réserve à accumuler correspond au montant annuel de la subvention temporaire. Elle est constituée à l'aide d'une augmentation graduelle des loyers sur une période de deux fois le nombre d'années où la subvention est prévue plus 1.

La contribution spécifiée dans la DAF est **pour la première année d'exploitation**. Elle est établie selon la formule suivante :

$$\text{Contribution année 1} = \frac{\text{Subvention à l'exploitation}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1}$$

La contribution annuelle est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Contribution annuelle} = \text{Contribution année 1} \times \text{nombre d'années d'exploitation}$$

L'augmentation annuelle de loyer nécessaire pour contribuer à la réserve est calculée de la façon suivante :

$$\text{Augmentation annuelle du loyer mensuel} = \frac{\text{Subvention annuelle} / \text{Nombre de logements} / 12 \text{ mois}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1}$$

5.3 UTILISATION

L'organisme commence à utiliser les sommes accumulées dans la réserve l'année où la subvention temporaire prend fin tout en poursuivant ses contributions jusqu'à ce que les augmentations annuelles cumulatives de loyer soient suffisantes pour compenser entièrement cette dépense.

Les montants accumulés dans la réserve de gestion subvention à l'exploitation ne doivent être utilisés que pour atténuer l'effet de la fin d'une subvention temporaire sur la trésorerie. Toute autre utilisation doit être autorisée par écrit par la conseillère ou le conseiller en gestion de la SHQ attiré à l'organisme.

ANNEXE 1 : DAF – CONTRIBUTION AUX RÉSERVES

Demande d'aide financière

Version 3.0.00 (compatible avec HCS pour ED & DA) - 2008-11-05

Page 7 - BUDGET D'EXPLOITATION

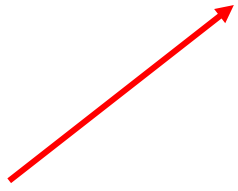
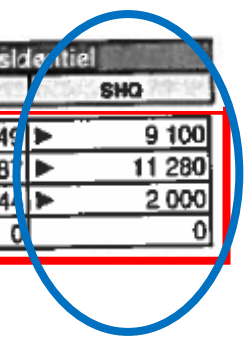
PROJET Date de la DAF : DA 2010-03-11

Numéro du projet : ¹ Étape du projet : ²

Nom du projet : ³

DÉPENSES D'EXPLOITATION	Résidentiel	
	Organisme	SHQ
Remboursement hypothécaire		
Capital	25 561	20 339
Intérêts	46 181	36 747
Remboursement de l'emprunt (rabais de taxe)		
Capital	0	0
Intérêts	0	0
Rente emphytéotique		
Taxes et assurances		
Taxes foncières	32 081	32 081
Taxes de services		
Taxes d'amélioration		
Assurances (Tx Ass. 9% Sans Tps/		
Énergie, logements (Elec,Chauf,Éa		
Énergie, parties communes		
Ascenseur	2 253	2 253
Conciergerie	11 032	11 032
Entretien	8 953	8 953
Déneigement	1 603	1 603
Administration (%)	12 149	12 149
Vérification	2 850	2 850
Formation et perfectionnement	705	705
Cotisation à la fédération	940	940
Réserve de remplacement immobilière	8 649	9 100
Réserve de remplacement mobilière	10 587	11 280
Réserve de gestion (Hypothèque)	1 944	2 000
Réserve de gestion (Subv. à l'exploit.)	0	0

Résidentiel	
Organisme	SHQ
59 ▶ 8 649	▶ 9 100
62 ▶ 10 587	▶ 11 280
65 ▶ 1 944	▶ 2 000
68 ▶ 0	▶ 0



ANNEXE 2 : EXEMPLES D'UTILISATIONS AUTORISÉES DE LA RÉSERVE IMMOBILIÈRE

Catégorie	Exemples de travaux
Adaptation du logement	<p>Installation d'ouvre-portes automatiques et de barres d'appui.</p> <p>Modification de la cuisine, de la salle de bains et de l'accès au balcon.</p>
Aires communes	<p>Amélioration de l'accessibilité des aires communes, telle que : élargissement des portes, installation ou repositionnement des mécanismes d'ouverture des portes automatiques et adaptation des salles de bains communes.</p> <p>Corrections de non-conformité apportées aux corridors, portes d'issues, vestibules, escaliers, buanderies, locaux de recyclage, chutes à déchets, halls d'entrée et locaux à ordures.</p> <p>Travaux architecturaux de modification des accès.</p> <p>Installation de mains-courantes dans les corridors.</p> <p>Remplacement des revêtements de plancher.</p> <p>Installation de systèmes de climatisation dans les salles communes.</p>
Aménagement extérieur	<p>Réaménagement et remise en état de terrasses.</p> <p>Réaménagement des accès au bâtiment et au stationnement.</p> <p>Réaménagement, agrandissement, remise en état et pavage de stationnement.</p> <p>Installation de rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.</p> <p>Travaux de terrassement et de drainage.</p> <p>Installation de clôtures et de petits bâtiments.</p> <p>Installation ou remplacement de l'éclairage extérieur.</p>
Ascenseur	<p>Réfection du puits d'ascenseur.</p> <p>Remplacement des équipements des portes de cabines.</p> <p>Installation de rappels d'urgence et de paliers alternatifs.</p> <p>Remplacement du système d'ascenseur (moteurs et équipement).</p>
Balcons, escaliers et rampes	<p>Installation de balcons.</p> <p>Remise en état, avec de nouveaux matériaux, d'escaliers, de garde-corps et de balcons.</p>

Catégorie	Exemples de travaux
Chauffage et ventilation	<p>Installation d'éléments permettant l'économie d'énergie tels que : récupérateurs de chaleur, panneaux solaires et panneaux réflecteurs pour chauffage à l'eau.</p> <p>Installation de contrôles numériques pour un système de chauffage au gaz.</p> <p>Remplacement de la tuyauterie de chauffage à l'eau chaude.</p> <p>Remplacement et modernisation de chaudières pour un système de chauffage à l'eau ou à l'air centralisé.</p> <p>Ajout de contrôles aux systèmes de chauffage des corridors.</p> <p>Remplacement du chauffage par plinthes ou d'échangeurs de chaleur.</p> <p>Correction des ponts thermiques dans les logements.</p> <p>Remplacement du système de ventilation.</p> <p>Installation de ventilateurs dans les salles mécaniques.</p> <p>Installation d'échangeurs de chaleur.</p>
Compacteur à déchets	<p>Remplacement ou installation d'un compacteur à déchets.</p>
Électricité et éclairage	<p>Remplacement et installation d'une génératrice d'urgence.</p> <p>Correction de l'isolation des cheminées des génératrices d'urgence.</p> <p>Installation de thermostats électroniques.</p> <p>Branchement des circuits électriques des salles communes sur la génératrice.</p> <p>Remplacement de panneaux électriques.</p> <p>Installation d'éclairage d'urgence et groupe électrogène.</p>
Fondation et structure	<p>Réparations majeures aux fondations du bâtiment.</p> <p>Travaux de consolidation structurale.</p> <p>Installation de systèmes prévenant l'assèchement de l'argile.</p> <p>Installation de pieux pour stabiliser le bâtiment.</p> <p>Modification ou ajout à l'étanchéité des fondations.</p> <p>Modification des pentes de terrain pour éliminer les infiltrations d'eau.</p>

Catégorie	Exemples de travaux
Murs extérieurs	Remplacement ou remise en état du revêtement extérieur. Rejointoiement de la maçonnerie. Création de joints de contrôle dans la maçonnerie. Remplacement des murs-rideaux. Installation ou amélioration de l'isolation.
Plomberie	Remplacement de la tuyauterie. Installation de systèmes de récupération des eaux grises. Ajout de pompes de surpression à l'entrée d'eau domestique.
Portes et fenêtres extérieures	Remplacement des portes et des fenêtres. Ajout de fenêtres dans les cages d'escalier. Reconditionnement généralisé des portes et des fenêtres extérieures. Amélioration de l'isolation acoustique des logements. Ajout de marquises aux entrées.
Salles de bains	Installation de prises électriques avec disjoncteurs. Installation de ventilateurs. Installation d'entrées et sorties pour laveuses et sècheuses.
Système de communication	Installation de panneaux d'intercommunication afin de réduire le délai d'intervention auprès des locataires. Installation de téléphones d'urgence dans les cabines d'ascenseur et dans les halls d'entrée.
Toiture	Remplacement de la toiture ou de la structure du toit. Ajout d'aérateurs et d'isolation. Rehaussement des parapets de toitures pour modifier l'écoulement de l'eau.

ANNEXE 3 : EXEMPLE – RÉSERVE DE REMPLACEMENT MOBILIÈRE

Une coopérative acquiert des biens meubles afin de commencer l'exploitation de son projet. Les coûts reconnus dans la catégorie « Autres immobilisations » du budget de réalisation sont de 10 000 \$.

1) Calcul de la contribution annuelle à la réserve selon la DAF

$$\frac{\text{Coût d'acquisition}}{8 \text{ ans}} = \frac{10\,000 \$}{8} = 1\,250 \$$$

La contribution annuelle à la réserve mobilière sera de 1 250 \$ par année. Après 8 ans, la coopérative disposera de 10 000 \$ pour remplacer les biens meubles du projet.

2) Réévaluation de la contribution annuelle

À sa sixième année d'exploitation, la coopérative réévalue le coût de remplacement de son mobilier, et elle juge que la valeur de remplacement sera de 15 000 \$:

$$\frac{\text{Coût de remplacement - Solde de la réserve}}{\text{Durée de vie restante}} = \frac{15\,000 \$ - 6\,250 \$}{3} = 2\,917 \$$$

L'organisme augmente sa contribution à la réserve mobilière à 2 917 \$ pour les années 6, 7 et 8. Elle disposera ainsi de 15 000 \$ à la 8^e année pour le remplacement de son mobilier.

3) Comparaison des contributions annuelles et du solde de la réserve par année avec et sans réévaluation de la contribution annuelle.

Année	Sans réévaluation		Avec réévaluation à l'année 6	
	Contribution	Réserve cumulée	Contribution	Réserve cumulée
1	1 250 \$	1 250 \$	1 250 \$	1 250 \$
2	1 250 \$	2 500 \$	1 250 \$	2 500 \$
3	1 250 \$	3 750 \$	1 250 \$	3 750 \$
4	1 250 \$	5 000 \$	1 250 \$	5 000 \$
5	1 250 \$	6 250 \$	1 250 \$	6 250 \$
6	1 250 \$	7 500 \$	2 917 \$	9 167 \$
7	1 250 \$	8 750 \$	2 917 \$	12 084 \$
8	1 250 \$	10 000 \$	2 917 \$	15 000 \$

ANNEXE 4 : EXEMPLE – RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE

Une coopérative d'habitation débourse 15 000 \$ par année, en capital et intérêts, pour rembourser son emprunt hypothécaire. La caisse estime que lors du renouvellement hypothécaire, ce paiement passera à 18 960 \$ si le taux d'intérêt augmente de 2 %, soit une augmentation de 3 960 \$. La coopérative compte 10 logements.

1) Incidence sur les loyers :

Sans réserve de gestion hypothécaire :

Si la coopérative ne crée pas de réserve de gestion hypothécaire, elle devra, pour faire face à l'augmentation des dépenses de 3 960 \$, augmenter le loyer de 33 \$ par mois à la sixième année d'exploitation, soit l'année du renouvellement hypothécaire (3 960 \$ / 10 logements / 12 mois = 33 \$ par logement par mois).

Avec création d'une réserve :

Si la coopérative crée une réserve de gestion hypothécaire, elle augmentera le loyer de 3 \$ par mois dès la première année, et ce, pour les 11 premières années d'exploitation, ce qui évitera une hausse subite des loyers.

$$\frac{\text{Coût supplémentaire par logement par mois anticipé à la suite du renouvellement hypothécaire}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} = \frac{33 \$}{(5 \times 2) + 1} = 3 \$$$

2) Calcul de la contribution à la réserve :

Année 1 :

$$\frac{\text{Augmentation du remboursement hypothécaire si le taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} = \frac{3\,960 \$}{(5 \times 2) + 1} = 360 \$$$

Année 2 :

$$\frac{\text{Augmentation du remboursement hypothécaire si le taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{Nombre d'années exploitation} = \frac{3\,960 \$}{(5 \times 2) + 1} \times 2 = 720 \$$$

La contribution à la réserve sera de 360 \$ pour la première année d'exploitation. Il s'agit de la contribution indiquée dans la DAF. La contribution pour la deuxième année sera de 720 \$.

3) Tableau récapitulatif – Contribution et utilisation de la réserve de gestion hypothécaire

La coopérative augmente le loyer mensuel de 3 \$ chaque année pendant 11 ans jusqu'à atteindre une augmentation de loyer mensuelle cumulative de 33 \$ par logement. Les sommes accumulées grâce à cette augmentation de loyer sont versées dans la réserve de gestion hypothécaire. La coopérative commence à utiliser les sommes accumulées lors du renouvellement hypothécaire, si le taux d'intérêt a augmenté.

Année	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Réserve		
		Contribution ⁽¹⁾	Utilisation	Solde
1	3 \$	360 \$		360 \$
2	6 \$	720 \$		1 080 \$
3	9 \$	1 080 \$		2 160 \$
4	12 \$	1 440 \$		3 600 \$
5	15 \$	1 800 \$		5 400 \$
6	18 \$	2 160 \$	3 960 \$	3 600 \$
7	21 \$	2 520 \$	3 960 \$	2 160 \$
8	24 \$	2 880 \$	3 960 \$	1 080 \$
9	27 \$	3 240 \$	3 960 \$	360 \$
10	30 \$	3 600 \$	3 960 \$	- \$
11	33 \$	3 960 \$	3 960 \$	- \$

(1) Contribution = Augmentation de loyer mensuelle cumulative x nombre de logements x 12 mois.

ANNEXE 5 : EXEMPLE – RÉSERVE DE GESTION SUBVENTION À L'EXPLOITATION

Une coopérative d'habitation bénéficie d'une exonération temporaire de taxes accordée par la municipalité pour une période de 3 ans, soit une économie de 6 000 \$ par année. La coopérative compte 10 logements.

1) Économie par logement par mois :

$$\begin{aligned} & \text{Subvention annuelle} / \text{Nombre de logements} / 12 \text{ mois} \\ & = 6\,000 \$ / 10 \text{ logements} / 12 \text{ mois} \\ & = 50 \$ \text{ par logement par mois} \end{aligned}$$

La subvention temporaire permet à la coopérative de réduire ses dépenses de 50 \$ par mois par logement pour les 3 premières années d'exploitation. Cette économie est reflétée dans le coût du loyer pour le locataire.

Afin d'éviter une hausse des loyers de 50 \$ par mois à la quatrième année d'exploitation, la coopérative augmente graduellement les loyers dès la première année et constitue une réserve.

2) Augmentation annuelle du loyer mensuel nécessaire pour créer la réserve :

$$\frac{\text{Économie par logement par mois}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1} = \frac{50 \$}{(3 \times 2) + 1} = 7,14 \$$$

La coopérative doit augmenter les loyers mensuels de 7,14 \$ par année par logement afin d'accumuler les sommes nécessaires pour contribuer à sa réserve de gestion subvention à l'exploitation.

3) Contribution année 1 :

$$\frac{\text{Subvention à l'exploitation}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1} = \frac{6\,000 \$}{(3 \times 2) + 1} = 857,14 \$$$

La contribution à la réserve sera de 857,14 \$ pour la première année d'exploitation. Il s'agit de la contribution indiquée dans la DAF.

4) Contribution annuelle et utilisation de la réserve :

Année	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Réserve		
		Contribution ⁽¹⁾	Utilisation	Solde
1	7,14 \$	857,14 \$	- \$	857,14 \$
2	14,29 \$	1 714,29 \$	- \$	2 571,43 \$
3	21,43 \$	2 571,43 \$	- \$	5 142,86 \$
4	28,57 \$	3 428,57 \$	6 000,00 \$	2 571,43 \$
5	35,71 \$	4 285,71 \$	6 000,00 \$	857,14 \$
6	42,86 \$	5 142,86 \$	6 000,00 \$	- \$
7	50,00 \$	6 000,00 \$	6 000,00 \$	- \$

(1) Contribution = Contribution année 1 x nombre d'années d'exploitation

La coopérative doit augmenter le loyer mensuel de 7,14 \$ par année pendant 7 ans jusqu'à atteindre une augmentation de loyer mensuelle cumulative de 50 \$ par logement. Les sommes accumulées grâce à cette augmentation de loyer sont versées dans la réserve de gestion subvention à l'exploitation. La coopérative commence à utiliser les sommes accumulées lorsque la subvention temporaire prend fin, soit à la quatrième année d'exploitation.