

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Modalités de gestion – Organismes			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
États financiers certifiés	E	4	1
Exigences de l'entente de gestion SHQ-Organisme	<p>Comme exigé dans les ententes de gestion, les organismes doivent transmettre à la SHQ, dans les trois mois suivant la fin de leur exercice financier, les états financiers dûment certifiés sur l'utilisation des subventions, conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (RLRQ, chap. A-6).</p>		
Tableau annuel	<p>L'organisme doit aussi transmettre à la SHQ, en même temps que les états financiers certifiés, le formulaire <i>Tableau annuel</i>, pour l'année civile se terminant au cours de la période visée par les états financiers. Par exemple, un organisme transmettant ses états financiers certifiés au 30 juin 2016 doit joindre un tableau annuel couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015. (2016-10-01)</p> <p>Ce formulaire contient, pour chacune des unités de supplément au loyer gérées par l'organisme pendant l'année visée, les informations inscrites sur les annexes D et transmises à la SHQ en cours d'année, ainsi que celles non transmises, tels les amendements en cours de bail. Ces informations doivent être fournies par programme-client, volet et année de programmation.</p>		
Analyse de la SHQ	<p>Après réception de ces documents, la SHQ en fera l'analyse. Celle-ci porte sur deux points :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. approbation des subventions de supplément au loyer (subventions PSL); 2. analyse des surplus de l'organisme. <p>1. Approbation des subventions PSL</p>		
Validation du montant des subventions PSL	<p>Les états financiers certifiés devraient spécifier le montant des subventions PSL calculé par l'organisme, pour son exercice financier. Ce montant doit correspondre à celui inscrit au tableau annuel transmis par l'organisme. Par exemple, si l'exercice financier de l'organisme se termine le 31 décembre, le total des subventions apparaissant au tableau annuel devrait égaler le montant des subventions PSL inscrit aux états financiers certifiés. Lorsque l'exercice financier diffère de l'année civile (1^{er} janvier au 31 décembre d'une année), le total des subventions, inscrit au tableau annuel, doit être égal à la somme des montants inscrits, aux deux états financiers, pour les mois correspondant à l'année civile.</p> <p>Prenons l'exemple d'un organisme dont l'exercice financier se termine le 31 mars 2016. Ce dernier a transmis son tableau annuel pour l'année civile 2015 (soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015). Le total des subventions inscrites à son tableau annuel doit correspondre aux subventions PSL des 3 derniers mois (janvier à mars 2015) paraissant aux états financiers de l'année 2014-2015 auxquels on ajoute les subventions PSL des 9 premiers mois (avril à décembre 2015) inscrites aux états financiers 2015-2016. (2016-10-01)</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Vérification états
financiers versus
budget

Contrôle

Organismes
PSL – régulier,
volet 95

Caractère
temporaire des
suppléments au
loyer

Analyse / surplus

Chapitre			
Modalités de gestion – Organismes			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
États financiers certifiés	E	4	2
<p>S'il y a un écart entre le budget alloué par la SHQ et le total des subventions PSL mentionné aux états financiers certifiés, la SHQ validera les écarts et en demandera la justification à l'organisme.</p> <p>2. Analyse des surplus de l'organisme</p> <p>En vertu du programme Supplément au loyer, le contrôle exercé par la SHQ sur les surplus des organismes s'effectue différemment, selon les situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les organismes qui ont bénéficié de subventions en vertu de l'article 95 de la Loi nationale sur l'habitation; • tous les autres coops et OSBL, indépendamment du mode de subvention dont ils ont bénéficié à l'origine. <p>Organismes réalisés en vertu de l'article 95 (programme-client PSL – régulier, volet 95)</p> <p>Comme expliqué dans le chapitre B, la notion de supplément au loyer diffère dans les coops et dans les OSBL réalisés en vertu de l'article 95. Rappelons que ces derniers reçoivent mensuellement de la SCHL une aide fédérale maximale leur permettant de réduire, le cas échéant, les loyers des ménages à faible revenu qui n'ont pas la capacité de payer le loyer de l'organisme. Cette aide est appelée l'aide assujettie au contrôle du revenu (AACR).</p> <p>Selon les conventions signées entre la SCHL et l'organisme, celui-ci a l'obligation de subventionner des ménages à faible revenu, pour au moins 15 % de ses logements, par le biais de l'AACR. Rappelons que l'aide fédérale maximale varie selon le taux d'intérêt obtenu lors des renouvellements hypothécaires. Ce n'est que pour les organismes qui ne pouvaient respecter ce minimum, lors de leur création, que le supplément au loyer est apparu, et ce, à la suite d'une demande de la SCHL. Considérant la possibilité d'une variation de l'aide fédérale maximale, le supplément au loyer garantit le montant d'aide alloué aux personnes démunies, dans le but de leur éviter de fortes variations du coût de leur loyer. Ainsi, lorsque l'AACR augmente, la subvention de supplément au loyer diminue. Inversement, lorsque l'AACR diminue, la subvention augmente. Lorsque l'organisme bénéficie d'une AACR suffisante pour couvrir les frais du supplément au loyer correspondant au nombre d'unités qui lui furent allouées, la SHQ cesse le versement des subventions. C'est ce qui donne le caractère temporaire aux subventions de supplément au loyer du volet 95.</p> <p>Lors de l'analyse des états financiers de ces organismes, la détermination des montants récupérés par la SHQ est directement liée à celle de l'AACR, qui varie selon que l'organisme est un OSBL ou une coop.</p>			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Modalités de gestion – Organismes			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
États financiers certifiés	E	4	3
AACR dans les OSBL	<p>Dans les OSBL, l'AACR est financée par l'excédent des revenus sur les dépenses (surplus). Elle est préalablement déterminée par le budget d'opération de ces organismes. Ainsi, tout surplus réalisé par un OSBL fera l'objet d'une récupération, jusqu'à concurrence de la subvention de supplément au loyer versée au cours de l'exercice financier.</p>		
Récupération surplus			
Provision	<p>Afin d'éviter une récupération importante des subventions à la fin de l'exercice financier, une provision, pour l'élément de frais « surplus », peut être retenue au budget initial de l'organisme. La provision est déterminée à partir du surplus réalisé au cours des derniers états financiers de l'organisme.</p>		
AACR dans les coops	<p>Dans les coops, l'AACR est connue à l'avance puisqu'elle a été fixée en calculant la différence entre l'aide maximale versée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et l'aide prédéterminée. L'AACR disponible, calculée pour 35 ans, est représentée sur un tableau en annexe à la convention qui lie la SCHL à la coop. Cependant, tout changement de taux d'intérêt entraîne un réajustement de l'aide maximale; la répartition entre l'aide prédéterminée et l'AACR peut alors varier.</p>		
Récupération AACR	<p>Ainsi, la SHQ considérera comme un montant versé en trop l'AACR non utilisée par une coopérative d'habitation dont les unités de supplément au loyer font partie du volet 95. La récupération des montants est effectuée, jusqu'à concurrence de la subvention de supplément au loyer versée au cours de son exercice financier.</p>		
Récupération des surplus	<p>De plus, si la coopérative d'habitation réalise des surplus, excluant l'AACR, ce montant sera considéré comme étant versé en trop par la SHQ.</p>		
Provision	<p>Tout comme les OSBL, la SHQ peut retenir une provision, pour l'élément de frais AACR, sur le budget initial de l'organisme. Le montant retenu correspond à l'AACR identifiée aux derniers états financiers de l'organisme.</p>		
Analyse surplus / Autres coops/OSBL	<p>Tous les autres coops et OSBL, indépendamment du mode de subvention dont ils ont bénéficié à l'origine</p> <p>Comme mentionné à la plupart des ententes de gestion qui lient les organismes à la SHQ, le loyer reconnu aux fins du supplément au loyer doit correspondre au loyer économique de l'organisme, c'est-à-dire à un loyer qui ne génère ni surplus ni pertes.</p> <p>Conformément à cette clause, la SHQ peut, lorsque l'organisme génère un surplus d'opérations, procéder à la récupération des subventions versées. Toutefois, comme la SHQ croit qu'une saine gestion passe par la réalisation de certains surplus, elle s'est dotée de normes visant à donner une marge de manœuvre à l'organisme avant toute récupération de subventions.</p>		

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Modalités de gestion – Organismes			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
États financiers certifiés	E	4	4
	<p>Cette politique a été mise de l'avant afin d'arriver à déterminer les cas où l'intervention de la SHQ n'est plus nécessaire, compte tenu des surplus importants réalisés.</p> <p>Pour déterminer le montant à récupérer, la SHQ concentrera son analyse sur les cotisations à la réserve de remplacement ainsi que sur les dépenses variables effectuées par l'organisme.</p> <p>Aux fins d'analyse, la contribution annuelle maximale à la réserve de remplacement acceptée par la SHQ est de 300 \$ par logement, par année, sur une période de 12 ans. Pour la plupart des organismes, le montant à verser annuellement à la réserve de remplacement, bien souvent inférieur à 300 \$, est fixé par la convention qui lie les organismes à la SCHL ou encore avec à la SHQ. L'organisme doit par conséquent respecter sa convention. Si les montants annuels versés à la réserve de remplacement s'avèrent supérieurs à ce qui est prévu à la convention, nous vous saurions gré d'en aviser votre conseiller en gestion; cela facilitera l'analyse de votre dossier.</p> <p>Quant à l'analyse des dépenses variables de l'organisme, la SHQ les compare, dans son ensemble, à celles effectuées en moyenne dans les offices d'habitation de taille équivalente.</p> <p>Ce n'est que l'excédent de ces deux montants que la SHQ pourra récupérer, jusqu'à concurrence des subventions versées pour l'exercice.</p> <p>Si, au cours des trois dernières années, l'organisme a été déficitaire, la SHQ appliquera les montants de surplus réalisés à l'encontre du déficit. Ce n'est que la résultante de cette équation qui pourra être récupérée, si positive. Mentionnons que ces nouvelles normes ont fait l'objet de tests sur les nombreux OSBL et coops d'habitation qui gèrent des unités de supplément au loyer. Rares sont les cas qui excèdent ces normes.</p> <p>Avant toute récupération de subventions, la SHQ expédiera un avis à l'organisme lui indiquant les montants excédentaires et, par la même occasion, lui demandant d'effectuer un exercice de rationalisation de ses dépenses pour l'année suivante. Ce n'est que l'année suivante que la SHQ récupérera les subventions si, lors de l'analyse des états financiers de l'organisme, la situation persiste.</p> <p>Une fois l'analyse terminée, la SHQ transmettra à l'organisme la lettre <i>Approbation des états financiers certifiés</i>. Celle-ci confirme les montants approuvés par la SHQ, répartis par programme-client, volet, année de programmation et élément de frais. Elle indique également le montant à verser ou à être récupéré par la SHQ, s'il y a lieu.</p>		
Cotisation à la réserve de remplacement			
Dépenses variables			
Récupération			
Déficits			
Avis à l'organisme			
Lettre de confirmation			

Guide de gestion – Programme de supplément au loyer

Chapitre			
Modalités de gestion – Organismes			
Sujet	Chapitre	Sujet	Page
États financiers certifiés	E	4	5
Ajustements aux états financiers certifiés	<p>Dans le cas où un organisme conteste l'approbation de la SHQ ou a oublié d'inclure des montants dans ses états financiers certifiés, il est possible d'apporter des ajustements à ces derniers. Pour ce faire, l'organisme doit aviser son conseiller en gestion, en justifiant les ajustements demandés. Lors d'acceptation par la SHQ, la lettre <i>Ajustements aux états financiers certifiés</i> confirmera à l'organisme les changements apportés.</p>		
Suspension des versements	<p>Le non-respect de l'article de l'entente de gestion portant sur l'envoi des états financiers certifiés à la SHQ pourrait entraîner une suspension des versements. En effet, trois mois après leur date de fin d'exercice financier, la SHQ transmettra aux organismes n'ayant pas fait parvenir leurs états financiers certifiés la lettre <i>Rappel états financiers</i>.</p> <p>Cette lettre souligne à l'organisme qu'à défaut de recevoir les documents requis au cours du mois suivant, la SHQ suspendra le versement mensuel à l'organisme. À la réception des documents, les versements recommenceront, en tenant compte de ceux qui ont été suspendus.</p>		