

DIRECTIVES SUR LES RÉSERVES DE GESTION

En vertu de l'article 7.3 de la convention d'exploitation du programme *AccèsLogis Québec* pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif, vous devez constituer annuellement au cours des **cinq (5) prochaines années**, suivant la « date d'ajustement des intérêts », **une réserve de gestion hypothécaire** (art. 7.3.1) et, s'il y a lieu, une réserve de gestion pour subvention à l'exploitation (art. 7.3.2). Le montant total annuel à accumuler à même le loyer mensuel de chacun des logements est indiqué à l'annexe de votre convention d'exploitation.

1) Réserve de gestion hypothécaire (art. 7.3)

Au moment du renouvellement de votre hypothèque, soit **5 ans** après le début de l'exploitation de votre projet, il se peut que le taux d'intérêt hypothécaire soit plus élevé que celui présentement en vigueur. Il s'ensuivra une hausse de votre versement hypothécaire. La réserve de gestion hypothécaire vise à accumuler des sommes d'argent afin d'atténuer l'augmentation de loyer qu'entraînerait une hausse importante du taux hypothécaire.

Pour calculer le montant de la réserve, nous vous proposons l'exemple suivant :

Prenons le cas d'une coopérative d'habitation de **10 logements** dont le remboursement hypothécaire annuel est présentement de **15 000 \$** et qui serait porté à **18 960 \$** lors de son renouvellement. Il s'agirait d'une augmentation de **3 960 \$ annuellement** occasionnée par une **hausse de 2 %** du taux d'intérêt hypothécaire.

Comme vous pouvez le constater à l'**Annexe 1** jointe à la présente, en ne créant pas de réserve de gestion hypothécaire dès la **1^{re} année** d'exploitation, la coopérative devrait, pour faire face à cette augmentation de **3 960 \$**, hausser **les loyers de 33 \$ par mois, et ce, à compter de la 6^e année**, soit l'année du renouvellement hypothécaire.

Cependant, en créant la réserve dès la **1^{re} année**, la coopérative évitera ainsi cette hausse brusque. En augmentant les loyers de **3,00 \$ par mois dès la 1^{re} année** et pour les **11 premières années** d'exploitation, la coopérative peut constituer une réserve pour atténuer les effets d'une hausse possible du taux d'intérêt à partir de la **6^e année**.

L'augmentation de **3,00 \$ par mois** s'accumule au fil des années et doit être versée à la réserve de gestion hypothécaire. Comme il est à remarquer à l'**Annexe 1**, l'augmentation du remboursement de l'hypothèque à partir de la **6^e année**, s'il y a lieu, sera absorbée par l'augmentation du loyer et en puisant dans la réserve de gestion pour la partie manquante.

Le montant de la réserve à accumuler est égal à la différence entre le remboursement hypothécaire annuel en supposant une hausse de **2 %** du taux d'intérêt et le remboursement annuel présent. Pour évaluer le remboursement hypothécaire majoré de **2 %**, vous pouvez consulter votre institution financière qui estimera le montant de votre remboursement hypothécaire en supposant une hausse de **2 %** du taux d'intérêt initial.

Nous vous présentons au **Tableau A** les étapes à suivre pour effectuer le calcul de votre réserve, ainsi que **deux (2) annexes** démontrant l'évolution de la réserve et des loyers.

Vous noterez que l'augmentation de loyer dont il est ici question ne sert à combler que la réserve de gestion hypothécaire uniquement. Les loyers peuvent donc être majorés d'un montant supérieur pour couvrir les augmentations des autres dépenses d'exploitation, tel qu'indiqué en « 2 ».

La réserve de gestion hypothécaire ainsi accumulée demeurera à la disposition de la coopérative ou de l'OSBL advenant qu'il n'y ait pas de hausse de taux d'intérêt hypothécaire au renouvellement.

2) Réserve de gestion pour subvention à l'exploitation

Lorsque l'organisme reçoit une subvention à l'exploitation, telle qu'un rabais de taxes, une contribution d'une fondation privée, etc. (*ne pas considérer le supplément au loyer comme subvention*), il faut prévoir une réserve de gestion au budget d'exploitation **qui s'ajoute à la réserve de gestion hypothécaire**, afin d'éviter ainsi toute augmentation subite de loyer lorsque la subvention à l'exploitation prendra fin.

Si l'on prend par exemple une réduction de taxes de 600 \$ par année (*par logement*) accordée par la municipalité pour une période de 3 ans, ce rabais de taxes annuel représente une réduction de loyer de 50 % par mois. Si aucune réserve de gestion n'était créée, après trois ans, l'organisme devrait exiger une augmentation de loyer de 50 \$ par mois, uniquement pour les taxes.

Il faut donc constituer une réserve de gestion pour permettre d'atténuer les effets de la disparition de cette subvention à l'exploitation.

La formule suivante, comme pour la réserve de gestion hypothécaire, s'applique donc pour le calcul de l'augmentation annuelle du loyer mensuel à déposer à la réserve de gestion pour subvention à l'exploitation :

$$\begin{aligned} \text{☛ } \text{Subvention mensuelle moyenne} &= \frac{50 \$}{(2 \times \text{nombre d'années de subv.}) + 1} = \frac{50 \$}{(2 \times 3) + 1} = \frac{50 \$}{7} = 7.14 \$ \end{aligned}$$

Année	Rabais de taxes	Frais de taxes	Paiement des taxes		Montant mensuel mis dans la réserve	Réserve cumulée (moyenne mensuelle)	Augmentation mensuelle de loyer
			À même le loyer	À même la réserve			
1	50 \$	0 \$	0 \$	0 \$	7,14 \$	7,14 \$	7,14 \$
2	50 \$	0 \$	0 \$	0 \$	14,28 \$	21,42 \$	7,14 \$
3	50 \$	0 \$	0 \$	0 \$	21,42 \$	42,84 \$	7,14 \$
4	0 \$	50 \$	28,56 \$	21,44 \$	0 \$	21,40 \$	7,14 \$
5	0 \$	50 \$	35,70 \$	14,30 \$	0 \$	7,10 \$	7,14 \$
6	0 \$	50 \$	42,90 \$	7,10 \$	0 \$	0 \$	7,20 \$
7	0 \$	50 \$	50,00 \$	0 \$	0 \$	0 \$	7,10 \$

Année	Rabais de taxes	Frais de taxes	Paiement des taxes		Montant mensuel mis dans la réserve	Réserve cumulée (moyenne mensuelle)	Augmentation mensuelle de loyer
			À même le loyer	À même la réserve			
8 et ss.	0 \$	50 \$	50,00 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$

TABLEAU A

Exemple de calcul de la réserve de gestion hypothécaire dans le cadre du programme *AccèsLogis Québec*.

Dans cet exemple, nous supposons que l'augmentation annuelle du remboursement hypothécaire est de **3 960 \$** à partir de la **6^e année**.

1^{re} étape : Détermination du montant de l'augmentation mensuelle du loyer à partir de la **6^e année**, soit celle du renouvellement de l'hypothèque :

Augmentation annuelle de l'hypothèque due à une hausse de 2 %	÷	12 mois	÷	nombre de logements	=	augmentation mensuelle de loyer
--	---	----------------	---	----------------------------	---	--

3 960,00 \$	÷	12	÷	10	=	33,00 \$ (par logement)
--------------------	---	-----------	---	-----------	---	--------------------------------

2^e étape : Détermination du montant d'augmentation du loyer mensuel pour créer la réserve de gestion hypothécaire. Cette augmentation est annuelle, c'est-à-dire que les loyers doivent augmenter chaque année de **3,00 \$**.

Augmentation mensuelle de loyer calculée à l'étape 1	÷	(terme de l'hypothèque*) X 2 + 1 = [(5 X 2) + 1]	=	Réserve de gestion hypothécaire mensuelle
---	---	---	---	--

33,00 \$	÷	11	=	3,00 \$
-----------------	---	-----------	---	----------------

N.B. Le terme de l'hypothèque est la période pendant laquelle le taux d'intérêt est fixe, soit **5 ans**.

La réserve de gestion hypothécaire annuelle sera donc de **360,00 \$** pour la **1^{re} année (3,00 \$ X 12 mois X 10 logements)**, **720,00 \$** la **2^e année**, ainsi de suite pour atteindre finalement **1 800,00 \$** à la fin de la **5^e année**.

TABLEAU B

Exemple de calcul de la réserve de gestion hypothécaire dans le cadre du programme *AccèsLogis Québec*.

Dans cet exemple, nous supposons que l'augmentation annuelle du remboursement hypothécaire est de \$ à partir de la 6^e année.

1^{re} étape : Détermination du montant de l'augmentation mensuelle du loyer à partir de la 6^e année, soit celle du renouvellement de l'hypothèque :

Augmentation annuelle? 12 mois ÷ nombre de de l'hypothèque due à une hausse de 2 %	=	augmentation logements mensuelle de loyer
---	----------	--

\$	=	\$ (par logement)
----	---	-------------------

2^e étape : Détermination du montant d'augmentation du loyer mensuel pour créer la réserve de gestion hypothécaire. Cette augmentation est annuelle, c'est-à-dire que les loyers doivent augmenter chaque année de \$.

Augmentation mensuelle de loyer calculée à l'étape 1	(terme de l'hypothèque*) X 2 + 1 [(5 X 2) + 1]	=	Réserve de gestion hypothécaire mensuelle
---	---	----------	--

\$	=	\$
----	---	----

N.B. Le terme de l'hypothèque est la période pendant laquelle le taux d'intérêt est fixe, soit **5 ans**.
 La réserve de gestion hypothécaire annuelle sera donc de \$ pour la 1^{re} année () \$ la 2^e année, ainsi de suite pour atteindre finalement \$ à la fin de la 5^e année.