

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

# Interprétations des états financiers de la SHQ

---

**Avril 2016**

Compte tenu des incidences importantes de l'application des normes comptables pour les organismes sans but lucratif sur l'information financière demandée précédemment par la Société d'habitation du Québec, le présent document se veut une référence pour aider les organismes et leurs auditeurs à comprendre les différences entre les anciennes et les nouvelles normes.

## Table des matières

Mise en situation .....	2
1 Pourquoi les changements de normes comptables .....	2
2 Principaux changements .....	4
3 Comprendre les états financiers .....	5
3.1 Les résultats selon les NCOSBL .....	5
3.2 Les résultats SHQ .....	5
3.3 Quelques opérations courantes .....	5
3.4 Explications des écarts entre les calculs NCOSBL et SHQ .....	6
3.4.1 Conciliation des revenus et dépenses pour le calcul du loyer économique	6
3.4.2 Calcul de la subvention au déficit d'exploitation .....	8
Annexe 1 : Glossaire .....	10

## Mise en situation

En 2012, le référentiel comptable pour les organismes sans but lucratif (OSBL) du Canada a changé. Le Conseil sur la comptabilité dans le secteur public et le Conseil des normes comptables ont chacun publié des normes comptables pour les organismes sans but lucratif (NCOSBL). Celles qui s'adressent aux OSBL du secteur privé (donc pour les OSBL d'habitation) se trouvent dans la Partie III du Manuel de CPA Canada (Comptables professionnels agréés du Canada) – Comptabilité. Les nouvelles normes se sont appliquées aux états financiers des exercices ouverts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### 1 Pourquoi les changements de normes comptables

En 2012, alors que les normes comptables sont en plein changement, le référentiel comptable appliqué par les organismes subventionnés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) n'est pas celui dicté par CPA Canada mais plutôt conforme aux exigences stipulées à la convention d'exploitation conclue avec la SHQ.

- Pour les programmes Habitations à loyer modique (HLM) : les directives sont basées sur le calcul de la subvention octroyée par la SHQ et la Société canadienne d'hypothèque et de logements (SCHL).
- Pour les programmes AccèsLogis Québec (ACL), Logement abordable Québec (LAQ) ou Achat-rénovation (AR) : les directives sont basées sur une conciliation des revenus et des dépenses pour le calcul du loyer économique.

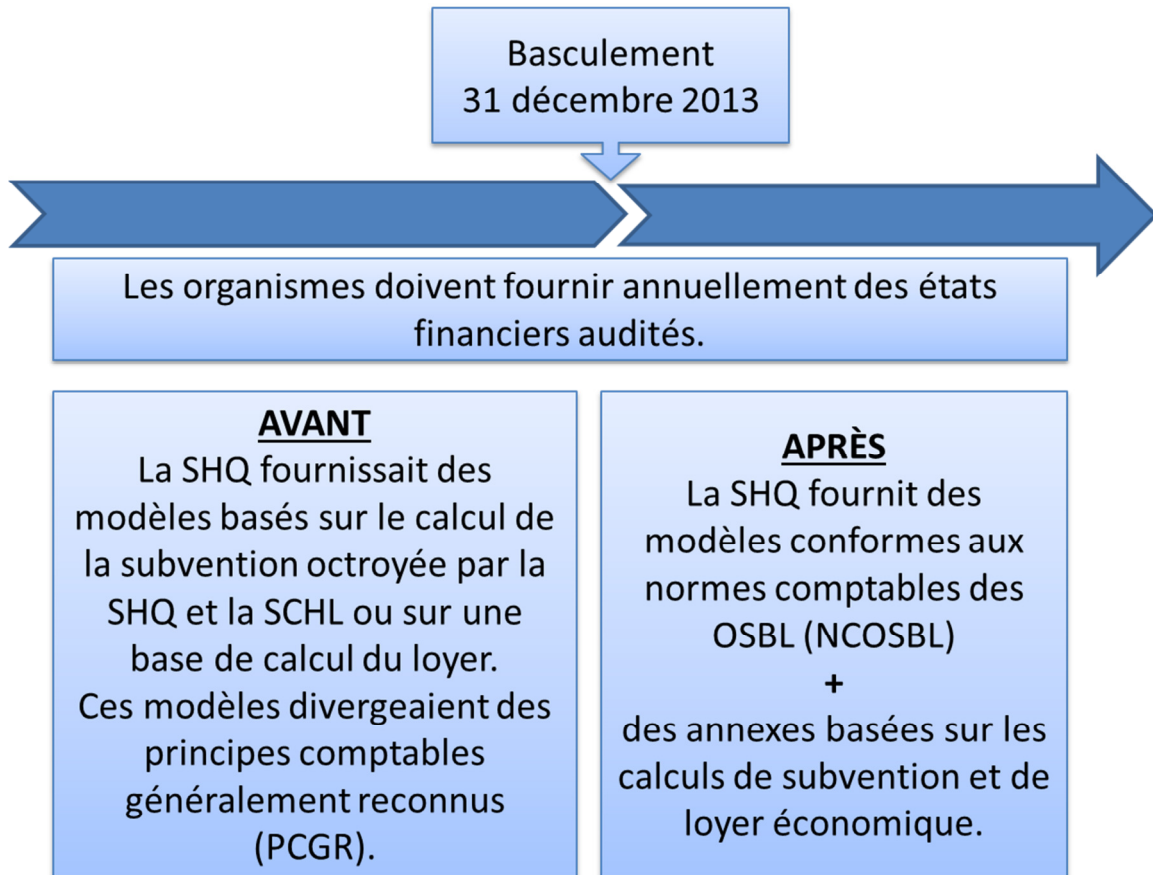
La SHQ reporte la mise en application de ces normes, avec l'accord de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec (OCPAQ) afin de prendre le temps de réfléchir aux impacts de ce virage.

Pendant ce temps, la SHQ voit de nombreux avantages pour les organismes à se conformer aux normes comptables de CPA Canada.

- **Pour uniformiser la présentation des états financiers :**  
Plusieurs des organismes subventionnés par la SHQ bénéficient également de subventions d'autres organismes, lesquels exigent habituellement des états financiers conformes aux NCOSBL. Ainsi, deux jeux d'états financiers complets doivent être produits, ce qui engendre des frais d'audits supplémentaires.
- **En prévision de la fin des conventions :**  
Les organismes qui ne seront plus sous convention avec la SHQ ou la SCHL dans les prochaines années devront alors préparer leurs états financiers selon les NCOSBL. La conversion sera déjà effectuée pour eux.
- **Pour faciliter l'audit des états financiers :**  
Puisque l'auditeur travaillera avec les normes de base de sa profession, aucune formation particulière ne sera exigée de leur part pour l'audit des états financiers des organismes subventionnés par la SHQ. Ainsi le nombre d'auditeurs prêts à

faire le travail pour ces organismes augmentera et la compétitivité sera plus grande.

En 2013, la SHQ prend la décision d'adapter ses modèles d'états financiers destinés aux organismes subventionnés afin de les rendre conformes aux normes comptables de CPA Canada.



Alors, depuis le 31 décembre 2013, la présentation du rapport financier annuel (RFA) est conforme aux NCOSBL, quel que soit les programmes de subvention. Des annexes supplémentaires y sont jointes afin de retrouver l'information pertinente aux différents programmes de subvention, entre autres, le calcul de la subvention pour les programmes HLM et la conciliation des revenus et dépenses pour le calcul du loyer économique pour les programmes ACL, LAQ et AR.

## 2 Principaux changements

	Avant le basculement	Après basculement
<b>AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS</b>	<p>Elles sont traitées différemment selon le mode d'acquisition.</p> <p><u>Contractée via une dette :</u> la valeur de l'immobilisation est comptabilisée aux résultats en fonction du remboursement de capital sur la dette relative à l'immobilisation.</p> <p><u>Payée à même l'encaisse :</u> la valeur de l'immobilisation est comptabilisée directement en dépense aux résultats lors de l'acquisition.</p>	<p>Les immobilisations sont maintenant amorties linéairement selon leur durée de vie utile estimée (ex. : coût du bâtiment / 40 ans).</p>
<b>SUBVENTIONS SHQ</b>	<p>Traitements différents selon les programmes de subvention.</p> <p>Parfois directement comptabilisé à l'avoir, parfois en réduction du coût de l'immobilisation.</p>	<p>Pour les programmes subventionnés au déficit d'exploitation, la subvention est traitée en revenus pendant l'année.</p> <p>Pour les programmes ACL, LAQ et AR, les subventions doivent être reportées et amorties dans le temps sur la même durée de vie que l'immobilisation qu'elle a servi à subventionner (ex. : immeuble / 40 ans)</p>
<b>RÉSERVES</b>	<p>Les sommes doivent être mises de côté dans des placements ou dans un compte distinct.</p> <p>Elles sont traitées en dépenses aux résultats annuels et comme passif au bilan (dépense à payer dans le futur).</p>	<p>Les sommes doivent être mises de côté dans des placements ou dans un compte distinct.</p> <p>Elles sont traitées en affectation de l'actif net.</p> <p>L'organisme réserve des sommes à des usages particuliers. Ces sommes ne doivent pas servir à payer les activités courantes de l'organisme.</p>

## 3 Comprendre les états financiers

### 3.1 Les résultats selon les NCOSBL

Ils sont basés sur une comptabilité d'exercice. C'est-à-dire que les opérations sont comptabilisées au moment où ils se produisent, plutôt que lorsque l'organisme encaisse ou débourse des fonds. Selon cette méthode, les charges sont comptabilisées au fur et à mesure que les biens ou les services sont utilisés et les revenus sont inscrits dans l'exercice auquel ils se rapportent. Cette méthode tient compte de la durée de vie associée aux immobilisations.

Elle sert à rapprocher les charges et produits pour déterminer le surplus ou déficit selon les normes comptables reconnues. Elle est plus souvent destinée à un usage externe pour de la reddition de comptes.

### 3.2 Les résultats SHQ

Ils sont établis sur une base de comptabilité de caisse. Les opérations sont donc comptabilisées lorsqu'il y a une entrée ou sortie d'argent seulement. Cette méthode tient compte des mouvements de trésorerie.

Depuis le basculement, les frais courus et les frais payés d'avance sont maintenant acceptés dans les résultats de la SHQ soit, les calculs de subvention et de conciliation des revenus et des dépenses pour le calcul du loyer économique. Ils ne nécessitent plus de traitement comptable différent des NCOSBL à l'exception des intérêts payés sur les dettes hypothécaires pour le programme HLM.

La comptabilité de caisse est destinée à un usage interne et celui de la SHQ.

### 3.3 Quelques opérations courantes

	NCOSBL	SHQ
Une facture pas encore reçue ou pas encore payée pour un fournisseur qui a rendu le service	Frais courus, crédateurs	Frais courus, crédateurs
Une facture payée pour un service qui s'échelonne sur deux ans	Frais payés d'avance	Frais payés d'avance
Une subvention de la SHQ pour les programmes ACL, LAQ ou AR	Apport reporté, revenu perçu d'avance	Revenus de subvention
Une subvention de la SHQ pour les programmes HLM (déficit d'exploitation ou du rabatement d'intérêts)	Revenus de subvention	Aucune inscription

### 3.4 Explications des écarts entre les calculs NCOSBL et SHQ

#### 3.4.1 Conciliation des revenus et dépenses pour le calcul du loyer économique

Un organisme qui gère un programme AccèsLogis a un RFA qui contient les résultats NCOSBL suivants :

**ORGANISME (9999)**

**RÉSULTATS NCOSBL – TOUS LES ENSEMBLES IMMOBILIERS**

**EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2015**

**Programme AccèsLogis. Logement abordable Québec. Achat-rénovation**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>PRODUITS</b>		
Loyers	77 704 \$	82 184 \$
Subventions SHQ		
Programme Supplément au loyer (PSL)	17 026	16 894
SHQ pour la construction (amortissement de l'apport reporté – SHQ)	31 027	31 271
SHQ pour la construction (paiement des intérêts sur la dette à LT)	21 621	24 998
Autres	1 484	3 373
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<u>148 862 \$</u>	<u>158 720 \$</u>
<b>CHARGES</b>		
Administration	13 454	13 520
Conciergerie et entretien	6 168	6 492
Énergie, taxes, assurances et sinistres	26 237	25 996
Remplacement, amélioration, modernisation		
Financement/contrepartie SHQ	39 655	45 372
Amortissement des immobilisations	54 623	53 737
Services à la clientèle	420	590
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<u>140 557 \$</u>	<u>145 707 \$</u>
<b>SURPLUS ou (DÉFICIT)</b>	<u>8 305 \$</u>	<u>13 013 \$</u>

Puis, une conciliation des revenus et des dépenses pour le calcul du loyer économique (Résultats SHQ) suivant:

**ORGANISME (9999)**

**ANNEXE C : CONCILIATION DES REVENUS ET DÉPENSES POUR LE CALCUL DU LOYER ÉCONOMIQUE  
ENSEMBLE IMMOBILIER 123 - ACCÈSLOGIS, LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC, ACHAT-RÉNOVATION  
EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2015**

	2015		2014	
<b>PRODUITS</b>				
<b>Loyers et revenus de location</b>				
Loyers	77 704	\$	82 184	\$
Supplément au loyer (PSL) – Bénéficiaires	17 026		16 894	
<b>Subventions</b>				
SHQ pour la construction (remb. du capital hypothécaire)	59 256		56 556	
SHQ pour la construction (paiement des intérêts sur la dette à LT)	21 621		24 998	
<b>Autres revenus</b>				
	1 484		3 373	
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>177 091</b>	\$	<b>184 005</b>	\$
<b>CHARGES</b>				
<b>Administration</b>				
	13 454	\$	13 520	\$
<b>Conciergerie et entretien</b>				
Dépenses de conciergerie et d'entretien	6 168		6 492	
Contributions aux réserves	8 551		8 551	
Acquisitions d'immobilisations à même l'encaisse	100			
<b>Énergie, taxes, assurances et sinistres</b>				
	26 237		25 996	
<b>Financement</b>				
Intérêts sur dette à long terme – Organisme	18 034		20 374	
Intérêts sur dette à long terme – SHQ	21 621		24 998	
Remboursement de la dette à LT – Capital organisme	35 935		19 160	
Remboursement de la dette à LT – Capital SHQ	59 256		56 556	
<b>Services à la clientèle</b>				
	420		590	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>189 776</b>	\$	<b>176 237</b>	\$
<b>SURPLUS OU (DÉFICIT) SHQ</b>	<b>(12 685)</b>	\$	<b>7 768</b>	\$

Quelle est la différence entre les deux ?

		2015	2014
<b>Résultats NCOSBL</b>		<b>8 305\$</b>	<b>13 013\$</b>
<b>On enlève les transactions purement comptables</b>	Amortissement comptable des immobilisations	54 623	53 737
	Apport reporté (subvention amortie sur 40 ans)	(31 027)	(31 271)
<b>On ajoute les mouvements de trésorerie</b>	Subvention SHQ (paiement du capital de la dette)	59 256	56 556
	Contributions aux réserves	(8 551)	(8 551)
	Remboursement du capital de la dette	(95 191)	(75 716)
	Acquisition d'immobilisation à même l'encaisse	(100)	
<b>Résultats SHQ</b>		<b>(12 685 \$)</b>	<b>7 768 \$</b>



### 3.4.2 Calcul de la subvention au déficit d'exploitation

Un organisme qui gère un programme HLM au déficit d'exploitation a un RFA qui contient les résultats NCOSBL suivants :

#### **ORGANISME (1111)**

#### **RÉSULTATS NCOSBL – TOUS LES ENSEMBLES IMMOBILIERS**

#### **EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2015**

#### **Programme HLM-Privé au déficit d'exploitation**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>PRODUITS</b>		
Loyers	60 265 \$	60 035 \$
Revenus des usagers et des organismes		
Subventions programme HLM – volet privé (Annexe C)	56 870	216 259
Autres	1 405	1 816
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b><u>118 540 \$</u></b>	<b><u>278 110 \$</u></b>
<b>CHARGES</b>		
Administration	17 055	15 495
Conciergerie et entretien	10 617	10 460
Énergie, taxes, assurances et sinistres	39 616	38 151
Remplacement, amélioration, modernisation	9 471	179 223
Financement/contrepartie SHQ	4 384	4 939
Amortissement des immobilisations	15 764	15 764
Services à la clientèle	448	448
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b><u>97 355 \$</u></b>	<b><u>264 480 \$</u></b>
<b>SURPLUS ou (DÉFICIT)</b>	<b><u>21 185 \$</u></b>	<b><u>13 630 \$</u></b>

Puis, une annexe de calcul de la subvention SHQ:

**ORGANISME (1111)**

**ANNEXE B : RÉSULTATS SOMMAIRES**

**ENSEMBLE IMMOBILIER 12345 - HLM-PRIVÉ AU DÉFICIT D'EXPLOITATION**

**EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2015**

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
<b>PRODUITS</b>				
Loyers	60 265	\$	60 035	\$
Autres	1 405		1 816	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<u>61 670</u>	\$	<u>60 035</u>	\$
<b>CHARGES</b>				
Administration	17 055		15 495	
Conciergerie et entretien	10 617		10 460	
Énergie, taxes, assurances et sinistres	39 616		38 151	
RAM	9 471		179 223	
Contribution (utilisation) aux réserves	2 912		(4 088)	
Financement				
Intérêts sur la dette à long terme	4 384		4 939	
Amortissement de la dette à long terme	34 037		33 482	
Services à la clientèle	448		448	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<u>118 540</u>	\$	<u>278 110</u>	\$
<b>SURPLUS (DÉFICIT)</b>	<u>(56 870)</u>	\$	<u>(216 259)</u>	\$

Quelle est la différence entre les deux ?

		<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Résultats NCOSBL</b>		<b>21 185\$</b>	<b>13 630\$</b>
<b>On enlève les transactions purement comptables et la subvention SHQ</b>	Amortissement comptable des immobilisations	15 764	15 764
	Subvention SHQ – paiement du déficit	(56 870)	(216 259)
<b>On ajoute les mouvements de trésorerie</b>	Contribution (utilisation) aux réserves	(2 912)	4 088
	Remboursement du capital de la dette	(34 037)	(33 482)
<b>Résultats SHQ</b>		<b>(56 870 \$)</b>	<b>(216 259 \$)</b>

## **Annexe 1 : Glossaire**

### **Actif net**

Différence entre tout ce que l'organisme possède, c'est-à-dire ses actifs (liquidités, placements, immobilisations, comptes à recevoir, etc.) et ses passifs (emprunts bancaires, compte fournisseur à payer, dettes, etc.). L'actif net est donc la valeur comptable de l'entreprise telle qu'elle apparaît à son bilan.

L'actif net correspond également aux surplus (diminués des déficits) réalisés dans le passé, depuis la constitution de l'organisme.

### **Amortissement**

Répartition du coût d'une immobilisation sur sa durée d'utilisation. C'est une constatation comptable et annuelle du coût d'acquisition des immobilisations aux résultats. Cette répartition n'est pas liée au financement de l'immobilisation. Il y a de l'amortissement même si l'immobilisation est payée comptant.

### **Apport**

Un apport est un revenu (exemple : une subvention ou un don).

### **Apport reporté**

Apport reçu et pas encore utilisé (conservé pour année ultérieure ou réparti sur plusieurs années).

### **Immobilisation**

Bien à coût important qui n'est pas une charge (dépense), mais un actif pour l'organisme. Il sert à gagner des revenus ou rendre des services sur plus d'une année (exemples: véhicule pour popote roulante, matériel informatique pour le bureau, immeuble pour locations, etc.)