

Programmes
AccèsLogis Québec
Logement abordable Québec
Achat-rénovation

Guide des réserves

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 réserves à l'exploitation exigées par la SHQ, leur objectif, leur méthode de calculs, leurs modalités d'utilisation ainsi que des exemples en annexe.

Pour plus d'informations sur la présentation des réserves dans le rapport financier annuel préparé avec la plateforme Web Collecte des états financiers (CEF), consulter le [Guide de présentation du rapport financier annuel 2022 – ACL-LAQ-AR](#).

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	6
4.	Réserve de gestion hypothécaire	7
4.1	Objectif	7
4.2	Contribution et augmentation des loyers	7
4.3	Réévaluation de la contribution	8
4.4	Utilisation	8
5.	Réserve de gestion subvention à l'exploitation	8
5.1	Objectif	8
5.2	Contribution et augmentation des loyers	8
5.3	Utilisation	9
	Annexe 1 : DAF – Contribution aux réserves	10
	Annexe 2 : Exemples d'utilisations autorisées de la réserve immobilière	11
	Annexe 3 : Exemple – Réserve de remplacement mobilière	14
	Annexe 4 : Exemple – Réserve de gestion hypothécaire	15
	Annexe 5 : Exemple – Réserve de gestion subvention à l'exploitation	17

1. Introduction

Les réserves 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 conclue entre l'organisme et la SHQ. Tout projet doit notamment comprendre une réserve de remplacement immobilière et une réserve de gestion hypothécaire. Une réserve de gestion pour une subvention à l'exploitation et une réserve de remplacement mobilière sont aussi exigées pour certains projets.

Les réserves auxquelles doit contribuer l'organisme pour son projet sont indiquées dans la section Budget d'exploitation de la demande d'aide financière (DAF)¹ à la date d'ajustement des intérêts. Les contributions indiquées dans la DAF sont celles applicables pour la première année d'exploitation du projet². Elles varient ensuite avec les années selon les modalités et réévaluations prévues dans le présent guide.

Les sommes réservées doivent être conservées dans un compte distinct de celui des opérations courantes et être disponibles dans un délai raisonnable. Les placements doivent être garantis et non spéculatifs et les intérêts produits sur les réserves doivent demeurer dans ces 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 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 à l'amélioration de l'immeuble ou au remplacement de ses composantes telles que :

- La toiture
- La plomberie
- Le système de chauffage
- Les ouvertures
- Etc.

2.2 Contribution

La contribution annuelle minimale est indiquée dans la DAF et demeure la même pour toute la durée de la convention d'exploitation. Le calcul déterminant la contribution varie selon 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 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 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 coûts reconnus à la date d'ajustement des intérêts sont présentés dans le budget de réalisation de la DAF, dans la catégorie Autres immobilisations, dans les postes suivants :

- Salle de lavage (laveuse, sècheuse...)
- Mobilier salle communautaire et cuisine
- Mobilier clientèles spéciales (chambres)
- Équipement pour projets du volet II
- Autres – Mobilier et équipement

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 des biens meubles 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 de la SHQ :

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

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 de la SHQ.

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 et ainsi éviter aux locataires une hausse subite des loyers.

4.2 Contribution et augmentation des loyers

La réserve doit permettre à l'organisme de faire face à une augmentation des dépenses correspondant à une hausse de 2 % du taux d'intérêt hypothécaire. Elle est constituée à l'aide des revenus provenant d'une augmentation annuelle des loyers.

La contribution annuelle à cette réserve augmente au même rythme que l'augmentation de loyer, jusqu'à ce que l'augmentation cumulative des loyers soit suffisante pour assumer totalement cette dépense supplémentaire.

La contribution indiquée dans la DAF est celle que l'organisme doit verser pour la **1^{re} année d'exploitation du projet**. Elle est établie ainsi :

$$\text{Contribution DAF} = \frac{\text{Augmentation remboursement hypothécaire si taux d'intérêt augmente de 2 \%}^3}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1}$$

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

$$\text{Augmentation annuelle du loyer mensuel par logement} = \frac{\text{Augmentation remboursement hypothécaire si taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} / \text{Nombre de logements} / 12 \text{ mois}$$

Et les contributions pour les années suivantes sont calculées ainsi :

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

³ L'estimation du remboursement hypothécaire en supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt lors du renouvellement peut être obtenue auprès de l'institution financière.

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 les contributions à la réserve jusqu'à la prochaine réévaluation. Dans ce cas, la hausse annuelle des loyers relative à ces contributions pourra également cesser, sans que les loyers soient toutefois revus à la baisse.

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.

5. Réserve de gestion subvention à l'exploitation

5.1 Objectif

Cette réserve est exigée pour les projets bénéficiant d'une subvention temporaire⁴ à l'exploitation, telles :

- Une exonération temporaire de taxes
- Une contribution d'une fondation privée

Cette réserve permet d'éviter une augmentation subite des loyers lorsque la subvention temporaire prend fin.

5.2 Contribution et augmentation des loyers

La réserve est constituée à l'aide d'une augmentation annuelle des loyers. La contribution annuelle à cette réserve augmente au même rythme que l'augmentation de loyer qui lui est consacrée, jusqu'à ce que l'augmentation cumulative des loyers soit suffisante pour assumer totalement la dépense qui ne sera plus subventionnée.

Entre-temps, lorsque la subvention temporaire prendra fin, les augmentations de loyer annuelles déjà en vigueur couvriront en partie la dépense supplémentaire, et la réserve comblera la partie manquante.

⁴ Excluant le Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ) et les subventions pour les services à la clientèle.

La contribution spécifiée dans la DAF est celle que l'organisme doit verser à la réserve pour la **1^{re} année d'exploitation**. Elle est déterminée ainsi :

$$\text{Contribution DAF} = \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1}$$

L'augmentation annuelle de loyer nécessaire pour contribuer à la réserve correspond à :

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

La contribution annuelle à la réserve pour les années 2 et suivantes est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Contribution annuelle années 2 et suivantes} = \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1} \times \text{Nombre d'années d'exploitation}$$

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 de la subvention temporaire sur la trésorerie. Toute autre utilisation doit être autorisée par écrit par la conseillère ou le conseiller en gestion de la SHQ.

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

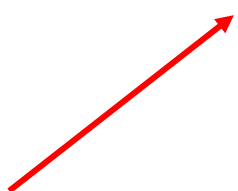
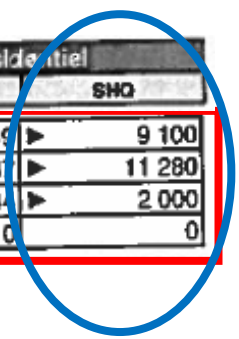
Número du projet : Étape du projet :

Nom du projet :

DÉPENSES D'EXPLOITATION		Résidentiel	
		Organisme	SHQ
Remboursement hypothécaire			
Capital	4	25 561	20 339
Intérêts	7	46 181	36 747
Remboursement de l'emprunt (rabats de taxe)			
Capital	10	0	0
Intérêts	12	0	0
Fente emphytéotique			
14			
Taxes et assurances			
Taxes foncières	17	32 081	32 081
Taxes de services			
Taxes d'amélioration			
Assurances (Tx Ass. 9% Sans Tps/			
Énergie, logements (Élec,Chauf,Éa			
Énergie, parties communes			
Ascenseur	35	2 253	2 253
Conciergerie	36	11 032	11 032
Entretien	41	8 953	8 953
Déneigement	44	1 603	1 603
Administration (%)			
Vérification	47	12 149	12 149
Formation et perfectionnement	50	2 850	2 850
Cotisation à la fédération	53	705	705
	64	940	940
Réserve de remplacement immobilière	59	8 649	9 100
Réserve de remplacement mobilière	62	10 587	11 280
Réserve de gestion (Hypothèque)	65	1 944	2 000
Réserve de gestion (Subv. à l'exploit.)	68	0	0

Réserve de remplacement immobilière
 Réserve de remplacement mobilière
 Réserve de gestion (Hypothèque)
 Réserve de gestion (Subv. à l'exploit.)

Résidentiel		
		Organisme
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	Installation d'ouvre-portes automatiques et de barres d'appui; Modification de la cuisine, de la salle de bain et de l'accès au balcon.
Aires communes	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; Corrections de non-conformité apportées aux corridors, portes d'issues, vestibules, escaliers, buanderies, locaux de recyclage, vide-ordures, halls d'entrée et locaux à ordures; Travaux architecturaux de modification des accès; Installation de mains-courantes dans les corridors; Remplacement des revêtements de plancher; Installation de systèmes de climatisation dans les salles communes.
Aménagement extérieur	Réaménagement et remise en état de terrasses; Réaménagement des accès au bâtiment et au stationnement; Réaménagement, agrandissement, remise en état et pavage de stationnement; Installation de rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite; Travaux de terrassement et de drainage; Installation de clôtures et de petits bâtiments; Installation ou remplacement de l'éclairage extérieur.
Ascenseur	Réfection du puits d'ascenseur; Remplacement des équipements des portes de cabines; Installation de rappels d'urgence et de paliers alternatifs; Remplacement du système d'ascenseur (moteurs et équipement).
Balcons, escaliers et rampes	Installation de balcons; Remise en état, avec de nouveaux matériaux, d'escaliers, de garde-corps et de balcons.

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	Remplacement ou installation d'un compacteur à déchets.
Électricité et éclairage	<p>Remplacement ou 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>
Fondations 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>
Murs extérieurs	<p>Remplacement ou remise en état du revêtement extérieur;</p> <p>Rejointoiement de la maçonnerie;</p> <p>Création de joints de contrôle dans la maçonnerie;</p> <p>Remplacement d'un mur-rideau;</p> <p>Installation ou amélioration de l'isolation.</p>

Catégorie	Exemples de travaux
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. 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

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

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 des biens meubles, et elle juge que leur valeur de remplacement sera de 15 000 \$:

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

La coopérative 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.

Pour respecter sa convention d'exploitation, la coopérative contribuera à sa réserve hypothécaire selon les modalités suivantes. Cela évitera aux locataires une hausse subite des loyers de 33 \$ par mois (3 960 \$ / 10 logements / 12 mois) lors du renouvellement de l'hypothèque.

1) Contribution selon la DAF (année 1)

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

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

2) Augmentation annuelle du loyer mensuel par logement

$$\begin{aligned} & \text{Hausse du remboursement} \\ & \text{hypothécaire si taux d'intérêt} \\ & \text{augmente de 2 \%} \\ = & \frac{\quad}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} / n^{\text{bre log.}} / 12 \text{ mois} = 360 \$ / 10 \text{ log.} / 12 \text{ mois} = 3 \$ \end{aligned}$$

La coopérative augmentera le loyer mensuel de 3 \$ par année par logement afin de contribuer à sa réserve de gestion hypothécaire.

1. Contribution pour les années suivantes

$$\begin{aligned} \text{Année} & = \frac{\text{Hausse du remboursement} \\ & \text{hypothécaire si taux d'intérêt} \\ & \text{augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{N}^{\text{bre années}} \\ & \text{2} & \text{exploitation} & = 360 \$ \times 2 = 720 \$ \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Année} & = \frac{\text{Hausse du remboursement} \\ & \text{hypothécaire si taux d'intérêt} \\ & \text{augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{N}^{\text{bre années}} \\ & \text{3} & \text{exploitation} & = 360 \$ \times 3 = 1\,080 \$ \end{aligned}$$

Etc.

3) Fonctionnement de la réserve

La coopérative augmente le loyer mensuel de 3 \$ chaque année 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.

Lors du renouvellement hypothécaire, si le taux d'intérêt a augmenté de 2 %, la coopérative commence à utiliser les sommes accumulées pour payer la dépense supplémentaire.

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Réserve		
			Contribution ⁽¹⁾	Utilisation	Solde
1	3 \$	3 \$	360 \$		360 \$
2	3 \$	6 \$	720 \$		1 080 \$
3	3 \$	9 \$	1 080 \$		2 160 \$
4	3 \$	12 \$	1 440 \$		3 600 \$
5	3 \$	15 \$	1 800 \$		5 400 \$
6	3 \$	18 \$	2 160 \$	3 960 \$	3 600 \$
7	3 \$	21 \$	2 520 \$	3 960 \$	2 160 \$
8	3 \$	24 \$	2 880 \$	3 960 \$	1 080 \$
9	3 \$	27 \$	3 240 \$	3 960 \$	360 \$
10	3 \$	30 \$	3 600 \$	3 960 \$	- \$
11	3 \$	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 de 5 880 \$ par année accordée par la municipalité pour une période de 3 ans. La coopérative compte 10 logements.

La subvention temporaire permet à la coopérative de réduire ses dépenses de 49 \$ (5 880 \$ / 10 logements / 12 mois) 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 49 \$ par mois à la quatrième année d'exploitation, la coopérative augmente graduellement les loyers dès la première année et elle constitue une réserve de gestion pour une subvention à l'exploitation.

1) Contribution selon la DAF (année 1)

$$= \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{N}^{\text{bre}} \text{ années subvention} \times 2) + 1} = \frac{5\,880 \$}{(3 \times 2) + 1} = 840 \$$$

La contribution à la réserve sera de 840 \$ pour la première année d'exploitation. Il s'agit de la contribution indiquée dans la DAF.

2) Augmentation annuelle du loyer mensuel par logement

$$= \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{N}^{\text{bre}} \text{ années subvention} \times 2) + 1} / \text{n}^{\text{bre}} \text{ Log} / 12 \text{ mois} = 5\,880 \$ / 10 \text{ log.} / 12 \text{ mois} = 7 \$$$

La coopérative augmentera le loyer mensuel de 7 \$ par année par logement afin d'accumuler les sommes nécessaires pour contribuer à sa réserve de gestion subvention à l'exploitation.

3) Contribution pour les années suivantes

$$\text{Année } 2 = \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{N}^{\text{bre}} \text{ années subvention} \times 2) + 1} \times \text{N}^{\text{bre}} \text{ années exploitation} = 840 \$ \times 2 = 1\,680 \$$$

$$\text{Année } 3 = \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{N}^{\text{bre}} \text{ années subvention} \times 2) + 1} \times \text{N}^{\text{bre}} \text{ années exploitation} = 840 \$ \times 3 = 2\,520 \$$$

Etc.

4) Fonctionnement de la réserve

La coopérative doit augmenter le loyer mensuel de 7 \$ par année pendant 7 ans jusqu'à atteindre une augmentation de loyer mensuelle cumulative de 49 \$ 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.

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Réserve		
			Contribution ⁽¹⁾	Utilisation	Solde
1	7 \$	7 \$	840 \$	- \$	840 \$
2	7 \$	14 \$	1 680 \$	- \$	2 520 \$
3	7 \$	21 \$	2 520 \$	- \$	5 040 \$
4	7 \$	28 \$	3 360 \$	5 880 \$	2 520 \$
5	7 \$	35 \$	4 200 \$	5 880 \$	840 \$
6	7 \$	42 \$	5 040 \$	5 880 \$	- \$
7	7 \$	49 \$	5 880 \$	5 880 \$	- \$

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