

Guide du budget 2021 à l'intention
des coopératives d'habitation
et des organismes sans but lucratif

Table des matières

| | |
|---|----|
| 1. Introduction | 3 |
| 2. Messages importants | 6 |
| 2.1. <i>Charte comptable (rappel)</i> | 6 |
| 2.2. <i>Portions remboursables de la TPS et de la TVQ</i> | 7 |
| 2.3. <i>Demande de remboursement de taxes</i> | 7 |
| 2.4. <i>Frais d'audit</i> | 8 |
| 2.5. <i>Dépassements budgétaires</i> | 8 |
| 2.6. <i>Réserve d'autogestion</i> | 9 |
| 2.6.1. Constitution de la réserve (en fin d'année) | 9 |
| 2.6.2. Utilisation de la réserve | 10 |
| 3. Enveloppe administration, conciergerie et entretien (ACE) | 11 |
| 4. Postes préinscrits | 11 |
| 5. Quelques définitions..... | 11 |
| 6. Résumé des normes en vigueur | 12 |
| 7. Câblodistribution..... | 13 |
| 8. Répartition des dépenses entre les divers programmes d'un organisme et entre les parties résidentielle et non résidentielle..... | 14 |
| 9. Branchement à la centrale d'appel en remplacement d'un employé qui assure la sécurité | 14 |
| 10. Registraire des entreprises..... | 14 |
| 11. Taxes – TPS et TVQ | 14 |
| Annexe A – Postes préinscrits..... | 16 |
| Annexe B – Travaux RAM..... | 18 |
| Annexe C – Subvention pour conservation d'énergie | 21 |

1. Introduction

Le budget qui vous est envoyé a déjà été approuvé par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Si votre budget de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM) a été approuvé à partir du plan pluriannuel d'intervention (PPI), il est inclus dans le budget ci-joint. Sinon, le budget approuvé n'inclut que votre budget de fonctionnement. Le budget complet vous sera envoyé par la SHQ une fois qu'elle aura reçu, analysé et approuvé votre demande de budget RAM.

Votre budget comporte une majorité de postes préinscrits (annexe A). Pour procéder à la préinscription de ces postes, la SHQ s'est basée sur des normes existantes et des données historiques. Ainsi, le budget qui vous est présenté devrait correspondre à vos besoins. **Toutefois, si tel n'est pas le cas, vous devrez demander des ajustements en cours d'année en communiquant avec le conseiller ou la conseillère en gestion responsable de votre organisme.**

Notez qu'il est de la responsabilité de votre conseil d'administration d'étudier et d'approuver ce budget.

Pour récupérer votre budget 2021 approuvé sous forme de fichier électronique, accédez à votre [dossier client](#) sur le site Web de la SHQ. Pour ceux ayant la version Excel, vous constaterez qu'une colonne supplémentaire figure dans le fichier : celle-ci vous permet, s'il y a lieu, d'inscrire les ajustements nécessaires avant de faire approuver votre budget par votre conseil d'administration.

CHARTRE DES COMPTES EN VIGUEUR POUR L'ANNÉE 2021

| | FONCTION | FAMILLE DE NUMÉROS DE COMPTE | | |
|---|---|------------------------------|--------------|-------|
| | REVENUS | 51000 | | |
| | Loyers et revenus de location | | 51600 | |
| | Loyers | | | 51612 |
| | Revenus d'électricité domestique | | | 51622 |
| | Autres revenus de location résidentielle | | | 51632 |
| | Créances irrécouvrables – Net | | | 51652 |
| | Location des espaces non résidentiels (non résidentiel) | | | 51662 |
| | Revenus des usagers/organismes (non résidentiel) | | 51700 | |
| | Contribution des usagers (non résidentiel) | | | 51763 |
| | Revenus d'organismes privés (non résidentiel) | | | 51773 |
| | Subventions d'organismes publics (non résidentiel) | | | 51783 |
| | Autres revenus | | 51800 | |
| | Revenus d'intérêts | | | 51861 |
| | Revenus divers | | | 51864 |
| | Revenus – Récupération des dépenses de sinistres (états financiers) | | | 51866 |
| | Revenus – Subventions autres que celles de la SHQ | | | 51867 |
| | Revenus inhabituels | | | 51868 |
| | DÉPENSES D'ADMINISTRATION | 61000 | | |
| Enveloppe Administration, conciergerie et entretien (61100, 61200, 62100, 62300) | Administration des ressources humaines | | 61100 | |
| | Salaires – Ressources humaines à l'administration | | | 61111 |
| | Salaires – Personnel à la sélection/location | | | 61112 |
| | Avantages sociaux – Ressources humaines à l'administration | | | 61131 |
| | Avantages sociaux – Personnel à la sélection/location | | | 61132 |
| | Honoraires de gestion | | | 61192 |
| | Frais généraux d'administration | | 61200 | |
| | Déplacements et séjours | | | 61212 |
| | Formation | | | 61222 |
| | Frais du conseil d'administration | | | 61232 |
| | Frais d'audit | | | 61252 |
| | Communication | | | 61262 |
| | Location/aménagement de bureau | | | 61272 |
| | Achat/location de matériel et équipements de bureau | | | 61275 |
| | Intérêts et frais bancaires | | | 61282 |
| | Honoraires professionnels et de services | | | 61292 |
| | Frais informatiques | | 61400 | |
| Contribution à la COGIWEB | | | 61413 | |
| Contrats d'entretien, de réparation d'équipement et de service Internet | | | 61433 | |
| Achat/location de matériel informatique et développement de systèmes | | | 61443 | |
| Frais de formation – Nouveaux systèmes | | | 61453 | |
| Régularisation – Administration (poste à l'usage exclusif de la SHQ) | | 61500 | | |
| Ajustements des années antérieures | | | 61544 | |
| Frais d'administration non récurrents | | 61700 | | |
| Cotisations à une association | | | 61742 | |
| Frais de congrès | | | 61743 | |
| Autres dépenses d'administration | | | 61749 | |
| | DÉPENSES DE CONCIERGERIE ET D'ENTRETIEN | 62000 | | |

CHARTRE DES COMPTES EN VIGUEUR POUR L'ANNÉE 2021

| | | | | |
|---|---|--------------|--------------|-------|
| Enveloppe Administration, conciergerie et entretien (61100, 61200, 62100, 62300) | Conciergerie/Entretien – Ressources humaines | | 62100 | |
| | Salaires – Conciergerie/entretien – Ressources internes | | | 62114 |
| | Avantages sociaux – Conciergerie/entretien – Ressources internes | | | 62134 |
| | Entretien du terrain | | | 62154 |
| | Conciergerie non spécialisée | | | 62161 |
| | Entretien des logements | | | 62164 |
| | Entretien des bâtiments | | | 62174 |
| | Conciergerie/entretien – Ressources matérielles, autres contrats | | 62300 | |
| | Déplacements et séjours | | | 62312 |
| | Fournitures et matériaux | | | 62321 |
| | Entretien du matériel roulant | | | 62331 |
| | Déneigement | | | 62341 |
| | Enlèvement des ordures ménagères | | | 62351 |
| | Conciergerie spécialisée | | | 62361 |
| | Sécurité | | | 62371 |
| | Entretien des systèmes et des appareils | | | 62384 |
| | Entretien des ascenseurs | | | 62389 |
| | Honoraires professionnels et de services | | | 62392 |
| Contrats d'entretien et autres frais | | 62400 | | |
| Entretien des systèmes | | | 62484 | |
| Acquisition/location d'équipement et de matériel roulant | | | 62494 | |
| Autres frais d'exploitation | | | 62497 | |
| Frais de CS – Travaux majeurs | | | 62498 | |
| Régularisation – Conciergerie et entretien (postes à l'usage exclusif de la SHQ) | | 62500 | | |
| Frais de conciergerie et d'entretien à répartir | | | 62551 | |
| Frais de conciergerie répartis | | | 62561 | |
| Frais d'entretien répartis | | | 62751 | |
| Ajustements des années antérieures – Exploitation | | | 62581 | |
| Contribution à la réserve d'autogestion (états financiers) | | 62600 | | |
| Contribution à la réserve d'autogestion | | | 62631 | |
| Opérations liées à la réserve d'autogestion | | 62700 | | |
| Utilisation de la réserve | | | 62731 | |
| DÉPENSES EN ÉNERGIE, EN TAXES ET EN ASSURANCES ET SINISTRES | 63000 | | | |
| Énergie | | 63100 | | |
| Électricité | | | 63123 | |
| Combustibles | | | 63143 | |
| Rentes | | 63600 | | |
| Rentes emphytéotiques/Frais de copropriété | | | 63691 | |
| Taxes | | 63700 | | |
| Impôt foncier municipal | | | 63713 | |
| Impôt foncier scolaire | | | 63723 | |
| Assurances et sinistres | | 63800 | | |
| Primes d'assurance | | | 63813 | |
| Frais de sinistres non partageables | | | 63833 | |
| Demande PPI | DÉPENSES DE REMPLACEMENT, D'AMÉLIORATION ET DE MODERNISATION (RAM) | 64000 | | |
| | Remplacement, amélioration, modernisation – Dépenses | | 64500 | |
| | Immeuble – D | | | 64552 |
| | Terrain – D | | | 64554 |

| CHARTRE DES COMPTES EN VIGUEUR POUR L'ANNÉE 2021 | | | | |
|---|--|--------------|--------------|-------|
| | Décontamination de terrain – D | | | 64556 |
| | Bâtiment – D | | | 64574 |
| | Logements – D | | | 64578 |
| | Honoraires professionnels – D | | | 64592 |
| | Frais de relogement | | | 64594 |
| | Réserves | | 64600 | |
| | Réserve de remplacement – Meubles | | | 64641 |
| | Réserve de remplacement – Immeubles | | | 64671 |
| | Utilisation des réserves | | 64700 | |
| | Utilisation de la réserve – Meubles | | | 64741 |
| | Utilisation de la réserve – Immeubles | | | 64771 |
| | FINANCEMENT | 65000 | | |
| | Intérêts | | 65700 | |
| | Intérêts sur les emprunts à court terme | | | 65731 |
| | Intérêts sur la dette à long terme | | | 65751 |
| | Amortissement | | 65800 | |
| | Amortissement de la dette à long terme | | | 65851 |
| | SERVICES À LA CLIENTÈLE | 66000 | | |
| | Services à la clientèle (non résidentiel) | | 66800 | |
| | Soutien à la clientèle/salaires et avantages sociaux (non résidentiel) | | | 66876 |
| | Services de soutien à la clientèle (non résidentiel) | | | 66886 |
| | Services professionnels et communautaires (non résidentiel) | | | 66896 |
| | Services à la clientèle (résidentiel) | | 66900 | |
| | Subvention aux associations de locataires | | | 66916 |
| | Activités communautaires et sociales | | | 66921 |
| | Soutien à la clientèle | | | 66923 |
| | Frais de déménagement | | | 66926 |

2. Messages importants

2.1. Charte comptable (rappel)

Nouveaux postes depuis 2017

Poste 61743 – Frais de congrès

Poste 63833 – Frais de sinistres non partageables

Nouveaux postes depuis 2018

Poste 66923 – Soutien à la clientèle

Poste 66926 – Frais de déménagement

Poste désactivé en 2018

Poste 61753 – Soutien à la clientèle

2.2. Portions remboursables de la TPS et de la TVQ

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les organismes désignés comme municipalités (OSBL ou coops) subventionnés selon le déficit d'exploitation ou par le programme AccèsLogis Québec (logements subventionnés par le PSL) ou ayant le statut de municipalité (office d'habitation (OH) seulement) peuvent se prévaloir d'un remboursement de 100 % de la TPS et de 50 % de la TVQ payées pour l'acquisition de biens et de services, selon des modalités semblables à celles que prévoit le régime de taxation fédérale en la matière.

La partie non remboursable de chaque taxe est enregistrée avec la dépense correspondante alors que la partie remboursable est inscrite, pour chacune des taxes, dans un compte à recevoir distinct.

Pour de l'information sur la désignation de municipalité, consultez le document [Désignation de municipalité accordée aux organismes qui fournissent des logements à loyer proportionné au revenu des locataires \(GI-124\)](#), publié en décembre 2011 par l'Agence du revenu du Canada. Cette publication dresse la liste des documents nécessaires pour demander la désignation de municipalité ainsi que la liste des critères d'admissibilité à une telle désignation pour les organismes qui fournissent des logements à loyer proportionné au revenu des locataires.

Toute demande de désignation doit être transmise à Revenu Québec à l'adresse suivante :

Directeur de l'interprétation relative au secteur public
Direction générale de la législation et du registraire des entreprises
Agence du revenu du Québec
3800, rue de Marly, secteur 5-2-2
Québec (Québec) G1X 4A5

Nous vous invitons à communiquer avec le service à la clientèle de la COGIWEB si vous en êtes membre et que vous éprouvez des difficultés à paramétrer les pourcentages de la TPS et de la TVQ dans votre système financier.

2.3. Demande de remboursement de taxes

Pour un organisme de services publics inscrit

La période couverte par une demande de remboursement correspond à la période de déclaration de la TPS et de la TVQ, qui peut être annuelle, trimestrielle ou mensuelle.

Pour un organisme de services publics non inscrit

Deux périodes de demande de remboursement de taxes par année :

- Les six premiers mois de son exercice;
- Les six derniers mois de son exercice.

Si vous avez des questions ou pour en savoir plus à ce sujet, contactez Revenu Québec.

2.4. Frais d'audit

Les frais d'audit doivent être comptabilisés au poste 61252 – Frais d'audit (vérification). Ils doivent demeurer dans l'enveloppe consacrée à l'administration, à la conciergerie et à l'entretien (enveloppe ACE). Aucun dépassement de l'enveloppe ACE ne sera autorisé pour les frais d'audit.

Votre auditeur a l'obligation de vous fournir le détail des sommes demandées. Si, en cours d'exécution des travaux, votre auditeur prévoit dépasser le coût approximatif fixé, il doit vous en informer dans les meilleurs délais.

Consultez le site de l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec pour connaître les facteurs de fixation des [honoraires de votre auditeur](#) et vous assurer que ceux-ci sont adéquats.

Si, après cette démarche, il y a toujours dépassement de l'enveloppe en raison des frais d'audit, veuillez communiquer avec votre conseiller ou votre conseillère en gestion.

2.5. Dépassements budgétaires

La convention d'exploitation que votre organisme a signé avec la SHQ stipule ce qui suit :

« L'Organisme ne peut effectuer aucune autre dépense que celles prévues au budget sans approbation préalable de la Société. L'Organisme s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Organisme doit également aviser immédiatement par écrit la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Organisme pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible. »

Rappel au sujet du suivi budgétaire :

- Les postes normés doivent être respectés;
- Le respect de la nature des dépenses pour lesquelles le budget est accordé est aussi important que le budget lui-même. La nature des dépenses doit être conforme à la charte des comptes;
- Tout changement budgétaire non inscrit dans le rapport d'approbation budgétaire doit faire l'objet par le conseiller ou la conseillère en gestion d'une autorisation écrite, que l'organisme doit conserver. Une autorisation verbale n'est pas considérée comme valable;
- Toutes les sommes inscrites aux postes 61749, 62484, 62494 et 62497 doivent avoir été approuvées au préalable par le conseiller ou la conseillère en gestion et faire l'objet d'un budget accordé en bonne et due forme.

Le suivi budgétaire doit être effectué adéquatement, dans le respect des règles, et démontrer une saine gestion. Le suivi doit être rigoureux tout au cours de l'exercice et toutes dépenses non budgétées doivent être approuvées avant d'être engagées.

Un dépassement budgétaire non autorisé par la SHQ entraîne la conséquence suivante : une dépense non admissible, c'est-à-dire refusée.

2.6. Réserve d'autogestion

2.6.1. Constitution de la réserve (en fin d'année)

Selon la convention d'exploitation, dans le cadre du programme HLM –Privé, s'il y a une économie à l'enveloppe ACE, les organismes peuvent constituer une réserve d'autogestion. Le montant maximal de la contribution correspond au moins élevé des deux montants suivants : celui équivalent à 1 % de l'enveloppe ACE du dernier budget approuvé ou celui équivalent à l'écart entre l'enveloppe ACE prévue dans le budget et la dépense réelle inscrite dans l'état des résultats.

Toutefois, le calcul de l'économie diffère lorsqu'il y a une dépense au poste 61749 :

Enveloppe ACE budget – (Enveloppe ACE états financiers (EF) + poste 61749 aux EF)

| | Écritures SHQ | Écritures NCOSBL |
|---------------------------|---|--|
| Contribution à la réserve | Contribution à la réserve (62631) xx Encaisse xx | Encaisse et placements réservés xx Contribution à la réserve (62631) ¹ xx Actif net non affecté xx Affectation interne - Réserve d'autogestion xx |
| Intérêts créditeurs | Aucune écriture n'est nécessaire puisque les revenus d'intérêts générés par les placements affectés aux réserves ne font pas partie des revenus considérés dans les annexes B et C. | Encaisse et placements réservés xx Revenus d'intérêts* xx * Augmentation du placement en fonction du montant des revenus d'intérêts. Actif net non affecté xx Affectation interne – Réserve d'autogestion xx |

Rappel : La somme cumulée dans la réserve d'autogestion doit être déposée dans un compte distinct (autre que le compte d'opérations) ou sous forme de placement afin d'être comptabilisée dans le poste « Encaisse et placements réservés » du bilan de votre rapport financier annuel (RFA). Si les sommes ne sont pas séparées de l'encaisse courante, le solde de votre réserve sera redressé par votre auditeur à la hauteur des sommes réservées et vous serez dans l'obligation de les rembourser à la SHQ. Il en est de même pour les réserves Meubles et Immeubles. La note aux EF doit indiquer à la SHQ que le montant présenté comme encaisse est dans un compte distinct.

¹ L'inscription de la dépense sert au calcul du déficit d'exploitation. Une fois que les données ont été transférées à la SHQ, une écriture de redressement est nécessaire pour annuler la dépense dans l'état des résultats NCOSBL.

2.6.2. Utilisation de la réserve

La réserve ne peut pas être utilisée à d'autres fins que celles pour lesquelles elle a été constituée.

Réserve autogestion : Les sommes accumulées peuvent servir à payer toutes les dépenses engagées par l'organisme, à l'exception de celles qui sont relatives à l'organisation d'activités communautaires et sociales et à des ajustements salariaux ([Guide de gestion du logement social, chapitre C, section 2, sujet 1²](#)).

Réserves meubles ou immeubles : Les sommes accumulées peuvent servir à payer les dépenses relatives aux travaux majeurs. Une autorisation du conseiller ou de la conseillère en gestion est obligatoire pour utiliser les sommes cumulées.

En cas d'incertitude, et avant de procéder, il est préférable que l'organisme s'assure auprès de son conseiller ou de sa conseillère en gestion à la SHQ que l'utilisation qu'il compte faire de la réserve est appropriée.

| | Écritures SHQ | Écritures NCOSBL |
|---------------------------|---|--|
| Récupération du placement | Aucune écriture exigée | Encaisse xx Encaisse et placements réservés xx |
| Dépenses | Dépense (selon la nature) xx Encaisse ou compte à payer xx Réserve d'autogestion (23610)* xx Utilisation de la réserve (62731)** xx * Poste de passif dans la charte des comptes de la SHQ. ** Afin d'inscrire l'utilisation de la réserve dans le suivi de la SHQ. Note : Effet nul sur le déficit d'exploitation. | Utilisation de la réserve (62731) ³ xx Réserve d'autogestion (23610)* xx * Poste de passif dans la charte des comptes de la SHQ. Affectation interne – Réserve d'autogestion xx Actif net non affecté xx |

² Une vaste opération de mise à jour et de « modernisation » du *Manuel de gestion du logement social* est en cours. Le *Manuel* portera dorénavant le titre *Guide de gestion du logement social*, et les nouvelles versions de ses différents chapitres seront progressivement déposées sur le site Web de la SHQ.

³ L'inscription de l'utilisation de la réserve sert au calcul du déficit d'exploitation pour annuler la dépense. Une fois que les données ont été transférées à la SHQ, une écriture de redressement est nécessaire pour annuler l'utilisation de la réserve et le poste de passif (23610).

3. Enveloppe administration, conciergerie et entretien (ACE)

Postes de l'enveloppe ACE : 61100, 61200, 62100 et 62300)

Indexation 2021 : 0,9 %.

Les organismes utilisant le fichier Excel trouveront le montant alloué pour l'enveloppe ACE dans le sommaire de leur budget.

L'enveloppe ACE a été ventilée entre les sous-fonctions 61100, 61200, 62100 et 62300. Vous pouvez répartir les montants autrement entre les sous-fonctions sans demander de budget révisé. Cette opération doit toutefois être effectuée dans le respect des règles sur les postes normés présentées dans le *Guide de gestion du logement social*.

4. Postes préinscrits

L'annexe A du présent document indique les taux d'indexation utilisés lors de la préinscription.

5. Quelques définitions

51867 Revenus – Subventions autres que celles de la SHQ

Tous les revenus de subventions autres que celles de la SHQ. La subvention d'Hydro-Québec ou de tout autre organisme pour les travaux majeurs doit toutefois être soustraite de la catégorie des travaux couverts par les postes 64500. En fin d'année, si la subvention n'est pas reçue, vous devez estimer le montant et créer un compte à recevoir. Vous trouverez le détail des écritures à l'annexe C.

61743 Frais de congrès

Toutes les dépenses relatives au congrès (inscription, déplacements, séjour et repas). Il est important de vous assurer que les comptes de dépenses du gestionnaire, d'un membre du conseil d'administration ou de tout autre employé sont utilisés dans le respect du [Guide de gestion du logement social, chapitre D](#).

62484 Entretien des systèmes (dépenses récurrentes⁴)

Coût des contrats pour l'inspection et l'entretien des systèmes de chauffage, de ventilation, de plomberie, d'électricité et de sécurité. S'ajoute à ces dépenses le coût qu'un organisme assume pour des tests d'évaluation de la qualité de l'eau potable, l'entretien des puits artésiens et des fosses septiques, ainsi que la fumigation **lorsque cette dépense est récurrente**.

62494 Acquisition/location d'équipement d'entretien et de matériel roulant

Coût d'acquisition ou de location d'équipement d'entretien pour les tondeuses à gazon, les souffleuses à neige, les polisseuses, les laveuses à plancher, les

⁴ Dépenses récurrentes : dépenses qui se répètent à intervalles réguliers (tous les mois, tous les ans ou tous les deux ans maximum).

aspirateurs, les émondoirs ainsi que le matériel roulant comme les camions et les tracteurs.

62497 Autres frais d'exploitation

Dépenses d'exploitation exceptionnelles ou reliées à des services rendus pour lesquels un revenu est perçu.

63833 Frais de sinistre non partageables

Toutes les dépenses relatives aux sinistres dans le cadre du HLM – Privé. Ces dernières doivent correspondre aux sommes engagées, incluant la franchise payée, s'il y a lieu. Toutefois, la prime pour l'assurance habitation, responsabilité civile et la fidéjussion (assurance 3D) demeure comptabilisée au poste 63813 – Primes d'assurance, alors que le revenu pour le recouvrement des dépenses de sinistres doit être comptabilisé au poste 51866 Revenus – Récupération des dépenses de sinistres.

66926 Frais de déménagement

Pour les déménagements imposés par l'organisme en vertu de l'article 1990 du Code civil du Québec, l'organisme doit accorder au ménage une allocation fixe de 500 \$ pour couvrir les frais de déménagement tels le transport des biens, l'habillage des portes et fenêtres si elles ne sont pas de mêmes dimensions, le branchement aux services de téléphone et de câble ou toute autre dépense jugée essentielle et faite dans le cadre du déménagement imposé.

6. Résumé des normes en vigueur

La description générale des postes budgétaires se trouve dans le [Guide de gestion du logement social, chapitre C, section 2, sujet 1](#).

La politique salariale est présentée dans le [Guide de gestion du logement social, chapitre D, section 2](#).

| POSTE COMPTABLE | | NORME | | | | | | | | | | |
|-----------------|---|--|--|------------------|---|---------------------|---|------------------------|---|------|--|--------------------------------|
| 61000 | Administration | <p>Le poste 61100 ne doit pas dépasser la norme de 12 % des dépenses totales.</p> <p>Formule de calcul :</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td></td> <td>Dépenses (60000)</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>Financement (65000)</td> </tr> <tr> <td>–</td> <td>Administration (61000)</td> </tr> <tr> <td>x</td> <td>14 %</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">61000 (somme maximale permise)</td> </tr> </table> | | Dépenses (60000) | – | Financement (65000) | – | Administration (61000) | x | 14 % | | 61000 (somme maximale permise) |
| | Dépenses (60000) | | | | | | | | | | | |
| – | Financement (65000) | | | | | | | | | | | |
| – | Administration (61000) | | | | | | | | | | | |
| x | 14 % | | | | | | | | | | | |
| | 61000 (somme maximale permise) | | | | | | | | | | | |
| 61749 | Autres dépenses d'administration | <p>Les sommes inscrites à ce poste doivent être autorisées par la conseillère ou le conseiller en gestion de la SHQ. Ce poste a un impact sur le calcul de l'économie de l'enveloppe ACE. Pour plus de détails, vous référer à la section 2.6.1 – Constitution de la réserve (en fin d'année).</p> | | | | | | | | | | |
| 62700 | Opérations liées à la réserve d'autogestion | <p>Cette réserve ne doit pas excéder le solde de la réserve inscrit dans le bilan des états financiers 2019. La dépense est comptabilisée dans le poste correspondant à la nature de la dépense et l'imputation de la réserve est inscrite en négatif dans le poste 62731. L'utilisation de la réserve doit être conforme aux directives inscrites dans le <i>Guide de gestion du logement social</i>.</p> | | | | | | | | | | |

| POSTE COMPTABLE | | NORME |
|--|---|--|
| 63813 | Primes d'assurance | Primes versées pour l'assurance habitation, l'assurance responsabilité civile et la fidéjussion (assurance 3D). N. B. : Les revenus d'assurances doivent être comptabilisés au poste 51866 et le coût total du sinistre (comprenant la franchise) est dorénavant comptabilisé au poste 63833. |
| 63833 | Frais de sinistres non partageables | Frais associés à la réparation de dommages causés par un sinistre (service d'expertise d'ingénieurs, honoraires d'experts en sinistres, coûts de rénovation ou de reconstruction, honoraires pour services professionnels, etc.). |
| 64641 | Réserve de remplacement – Meubles | La contribution annuelle à cette réserve correspond au coût amorti sur huit ans des biens meubles financés et reconnus par la SHQ. Cette contribution peut être versée jusqu'à ce que le solde de la réserve au bilan (compte 23200) égale le coût des biens meubles. |
| 64671 | Réserve de remplacement – Immeubles | La contribution annuelle à cette réserve est fixée à 208 \$/logement, à 104 \$/chambre ou à 52 \$/lit et doit être versée pendant dix ans. |
| <p>Notez que les contributions doivent servir à maintenir le solde des réserves au bilan (compte 23100). Lorsqu'il y a utilisation de l'une des réserves dans le bilan, il faut imputer un montant négatif aux postes correspondants de la sous-fonction 64700, sans excéder le solde de la réserve utilisée.</p> <p>Voir le <i>Guide de gestion du logement social</i> pour les écritures comptables à effectuer.</p> | | |
| 66916 | Subvention aux associations de locataires | 26 \$/logement/année. |
| 66921 | Activités communautaires et sociales | 15 \$/logement/année (somme transférable sur une base budgétaire pour offrir du soutien à la clientèle). |
| 66923 | Soutien à la clientèle | 22 \$/logement/année (somme pouvant aller jusqu'à 37 \$/logement/année s'il y a transfert du 15 \$/logement/année du poste 66921). |
| 66926 | Frais de déménagement | Allocation fixe de 500 \$ par déménagement pour les déménagements imposés par l'organisme en vertu de l'article 1990 du Code civil du Québec. |

7. Câblodistribution

Un organisme qui décide de contracter la câblodistribution directement et de facturer ses locataires doit inscrire la facture de câblodistribution au poste 62497 – Autres frais d'exploitation.

Les revenus de la facturation aux locataires doivent être comptabilisés au poste 51864 – Revenus divers et non avec le revenu de loyer, au poste 51612.

Aucune perte liée à ce mode de gestion n'est acceptée dans le déficit d'exploitation HLM. Cette perte peut être causée par le fait qu'aucun revenu n'est encaissé pour les mois où les logements sont vides, par le recouvrement difficile de la facturation aux locataires ou carrément par la perte du compte à recevoir parce que le locataire aurait quitté son logement sans payer.

Toute perte liée à cette décision de gestion n'est pas reconnue et revient à la charge de l'organisme.

L'information relative à ce type de gestion est demandée dans le RFA depuis 2018.

8. Répartition des dépenses entre les divers programmes d'un organisme et entre les parties résidentielle et non résidentielle

Les dépenses qui sont communes à plusieurs programmes ou pour les parties résidentielle et non résidentielle doivent faire l'objet d'une répartition systématique et logique. Cette répartition doit être cohérente et plausible avec la nature des dépenses.

Dans les organismes où cette répartition n'est pas faite pour l'ensemble des dépenses ou qu'elle n'apparaît pas suffisante, la SHQ devra l'établir lors de l'analyse des états financiers.

Les dépenses refusées dans le HLM – Public devront être assumées par les autres activités de l'organisme, soit le HLM – Privé ou l'AccèsLogis Québec/Logement abordable Québec/Achat-rénovation (ACL/LAQ/AR) ou toute autre activité non subventionnée par la SHQ. Il en sera de même pour une dépense non admissible qui doit être assumée par la partie non résidentielle.

Puisqu'il s'agit de programmes administrés par un même organisme, il ne doit pas y avoir refacturation entre les programmes. Même principe pour les parties résidentielle et non résidentielle d'un HLM privé.

9. Branchement à la centrale d'appel en remplacement d'un employé qui assure la sécurité

Se connecter à une centrale d'appel en remplacement du personnel attiré à la sécurité est un choix de gestion. Les dépenses d'opérations liées à cette décision doivent faire partie de l'enveloppe ACE.

Les frais mensuels pour Internet, le téléphone et le contrat de surveillance du centre d'appel doivent être comptabilisés au poste 62371 – Sécurité. En aucun cas ces frais ne doivent être inscrits au poste 62484 – Entretien des systèmes.

Le budget accordé pour faire l'installation de ces connexions avec le centre d'appel sera comptabilisé dans le budget RAM – Dépenses. Il est important d'y inscrire uniquement les dépenses liées à l'installation puisque les mensualités sont comptabilisées dans les dépenses d'exploitation de l'enveloppe ACE.

10. Registraire des entreprises

Tous les organismes, qu'il s'agisse d'OH, d'OSBL ou de coops, doivent mettre à jour leur déclaration annuelle au registraire des entreprises. La dépense associée doit être comptabilisée au poste 61275 – Achat/location de matériel et d'équipement de bureau.

11. Taxes – TPS et TVQ

Tout organisme qui reçoit la confirmation de désignation (OSBL ou coop) ou de statut de municipalité (OH) de la part de Revenu Québec à la suite d'une demande

a droit aux remboursements de la TPS à 100 % et de la TVQ à 50 %, s'il remplit toujours les conditions requises.

L'organisme doit s'assurer qu'il remplit les conditions requises annuellement ou à chaque changement dans ses opérations financières.

Pour un OSBL ou une coop à qui Revenu Québec a refusé la désignation de municipalité, l'organisme doit démontrer qu'il est admissible pour demander un remboursement de TPS et de TVQ pour les organismes de services publics. Pour qu'il soit considéré comme admissible, au moins 40 % de son revenu total pour l'exercice doit provenir d'un financement public. Un OSBL qui n'a pas la désignation de municipalité, mais qui respecte la règle des 40 % du financement public a droit à 50 % de remboursement de la TPS et de la TVQ.

Le gestionnaire de l'organisme doit s'assurer de respecter les conditions requises en tout temps. Il doit également s'assurer de faire un suivi rigoureux des remboursements de taxes.

Toute radiation de remboursements de taxes à la suite d'une décision de Revenu Québec n'est pas acceptée d'emblée dans le déficit d'exploitation du HLM. La SHQ analyse la situation ayant mené à la radiation avant de décider si la dépense correspondante sera acceptée dans le déficit d'exploitation.

Toute radiation à la suite d'une mauvaise gestion sera à la charge de la municipalité ou de l'organisme, selon le cas.

Annexe A – Postes préinscrits

| POSTES COMPTABLES PRÉINSCRITS ET CALCUL DE LEUR INDEXATION POUR LE BUDGET 2021 | | | | |
|---|---|--|----------------------------|----------------------------|
| | | INDEXATION SELON LES DONNÉES DISPONIBLES | | |
| POSTE COMPTABLE | | 1^{ER} CHOIX | 2^E CHOIX | 3^E CHOIX |
| Revenus | | | | |
| 51612 | Loyers | | | |
| | Logements pour les personnes âgées | EF 2019 X 1,040 | EF 2018 X 1,060 | BUD 2020 X 1,02 |
| | Logements pour les familles | EF 2019 X 1,061 | EF 2018 X 1,105 | BUD 2020 X 1,026 |
| 51622 | Revenus d'électricité domestique | EF 2019 X 1,00 | EF 2018 X 1,00 | BUD 2020 X 1,00 |
| 51632 | Autres revenus de location résidentielle | EF 2019 X 1,00 | EF 2018 X 1,00 | BUD 2020 X 1,00 |
| Autres revenus | | | | |
| 51864 | Revenus divers | EF 2019 X 1,00 | EF 2018 X 1,00 | BUD 2020 X 1,00 |
| Enveloppe Administration, conciergerie et entretien (ACE) | | | | |
| Dépenses d'administration | | | | |
| 61100 | Administration des ressources humaines | BUD 2020 X 1,009 | BUD 2019 X 1,017 | |
| 61200 | Frais généraux d'administration | | | |
| Dépenses de conciergerie et d'entretien | | | | |
| 62100 | Conciergerie/entretien – Ressources humaines | | | |
| 62300 | Conciergerie/entretien – Ressources matérielles, autres contrats | | | |
| Frais informatiques | | | | |
| 61413 | Contribution à la COGIWEB | Montant fourni par la COGIWEB | | |
| 61433 | Contrats d'entretien, de réparation d'équipement et de service Internet | BUD 2020 X 1,000 | EF 2019 X 1,000 | EF 2018 X 1,000 |
| 61443 | Achat/location de matériel informatique et développement de systèmes | Montant estimé par la COGIWEB | | |
| 61453 | Frais de formation – Nouveaux systèmes | Montant estimé par la COGIWEB | | |
| Frais d'administration non récurrents | | | | |
| 61742 | Cotisations à une association | EF 2019 X 1,042 | EF 2018 X 1,061 | BUD 2020 X 1,022 |
| 61743 | Frais de congrès | BUD 2020 X 1,00 | | |
| Contrats d'entretien | | | | |
| 62484 | Entretien des systèmes | BUD 2020 X 1,00 | | |
| 62497 | Autres frais d'exploitation | EF 2019 X 1,00 | EF 2018 X 1,00 | BUD 2020 X 1,00 |
| Régularisation – Conciergerie et entretien (postes à l'usage exclusif de la SHQ) | | | | |
| 62551 | Frais de conciergerie et d'entretien à répartir | Calcul fait par la SHQ – aucune incidence sur le déficit | | |
| 62561 | Frais de conciergerie répartis | Calcul fait par la SHQ – aucune incidence sur le déficit | | |
| 62571 | Frais d'entretien répartis | Calcul fait par la SHQ – aucune incidence sur le déficit | | |

| Dépenses en énergie, en taxes et en assurances et sinistres | | | | |
|--|--|---|-----------------|------------------|
| Énergie | | | | |
| 63123 | Électricité | EF 2019 X 1,000 | EF 2018 X 1,002 | BUD 2020 X 1,000 |
| 63143 | Combustibles | EF 2019 X 1,042 | EF 2018 X 1,061 | BUD 2020 X 1,022 |
| Rentes | | | | |
| 63691 | Rentes emphytéotiques/frais de copropriété | EF 2019 X 1,00 | EF 2018 X 1,00 | BUD 2020 X 1,00 |
| Taxes | | | | |
| 63713 | Impôt foncier municipal | BUD 2020 X 1,022 | EF 2019 X 1,042 | EF 2018 X 1,061 |
| 63723 | Impôt foncier scolaire | BUD 2020 X 1,022 | EF 2019 X 1,042 | EF 2018 X 1,061 |
| Assurances et sinistres | | | | |
| 63813 | Primes d'assurance | EF 2019 X 1,042 | EF 2018 X 1,061 | BUD 2020 X 1,022 |
| Réserves | | | | |
| 64641 | Réserve de remplacement – Meubles | Calcul fait par la SHQ jusqu'à concurrence du maximum admissible | | |
| 64671 | Réserve de remplacement – Immeubles | Calcul fait par la SHQ jusqu'à concurrence du maximum admissible | | |
| Financement | | | | |
| 65700 et 65800 | Intérêts et Amortissement | Montants confirmés ou à confirmer par la SHQ | | |
| Services à la clientèle | | | | |
| 66916 | Subvention aux associations de locataires | BUD 2020 X 1,083 (26 \$/logement/année pour les organismes ayant une association de locataires) | | |
| 66921 | Activités communautaires et sociales | 15 \$/logement/année | | |
| 66923 | Soutien à la clientèle | 22 \$/logement/année | | |

| LÉGENDE | |
|----------------|--|
| | Changement à la préinscription |
| EF | États financiers |
| BUD | Budget |
| Notes : | |
| | Les formules de calcul du tableau présentent les taux d'indexation plutôt que les pourcentages d'indexation . Un taux d'indexation de 1,009, par exemple, équivaut à un pourcentage de 0,9 % (c'est par ailleurs le taux utilisé pour calculer l'indexation de l'enveloppe ACE). |
| | Les taux d'indexation peuvent varier d'une année à l'autre. |
| | Le calcul de l'indexation des postes comptables préinscrits s'établit selon les données disponibles. L'indexation est d'abord calculée avec les données disponibles du premier choix. Si ce n'est pas le cas, les données du deuxième choix, et par la suite du troisième choix, sont utilisées. |

Annexe B – Travaux RAM

L'annexe B présente la charte en vigueur pour les postes comptables du budget de remplacement, d'amélioration et d'entretien (RAM) découlant du plan pluriannuel d'intervention (PPI).

Les postes présentés ci-dessous ne doivent inclure que la partie non remboursable de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ).

Description des postes

64552 – Immeuble – D

- **64552,01 – Infrastructure**

Dépenses relatives aux murs de fondation, au système de drainage des fondations, aux dalles sur le sol, aux pieux et radiers, aux fosses d'ascenseurs et au vide sanitaire.

- **64552,02 – Superstructure**

Dépenses relatives aux planchers du bâtiment, aux murs mitoyens et porteurs (intérieurs et extérieurs), aux poutres, aux colonnes, aux balcons, aux escaliers extérieurs et aux échelles d'issues de secours.

- **64552,03 – Enveloppe extérieure**

Dépenses relatives aux parements et aux murs extérieurs ainsi qu'aux portes et fenêtres extérieures.

- **64552,04 – Toit, marquises, terrasses**

Dépenses relatives à la couverture du toit et au comble (entretoit), aux gouttières, à l'accès au toit, à l'isolation et à la ventilation du comble.

64554 – Terrain – D

- **64554,01 – Améliorations sur le site**

Dépenses relatives aux aires de stationnement et à leur accès, aux allées piétonnières, aux escaliers et rampes extérieurs, aux terrasses et aux dalles extérieures, aux murs de soutènement, aux remises et à l'aménagement paysager.

- **64554,02 – Autres composants « terrain »**

Dépenses relatives à l'alimentation municipale en eau, aux puits artésiens, aux égouts sanitaire et pluvial, à la distribution électrique et à l'éclairage des lieux.

64556 – Décontamination de terrain – D

- **Ce poste doit inclure tous les frais directement rattachés à la réhabilitation d'un terrain contaminé, tels que :**

Les frais liés aux études et aux plans et devis, les coûts de nettoyage (fourniture et main-d'œuvre), les frais de déplacement et de disposition d'équipement ou de biens contaminés ou contaminants, les dépenses engagées après la réhabilitation du terrain et pour faire le suivi et l'entretien qui découlent de sa contamination.

Les honoraires professionnels liés à la décontamination de terrain doivent être comptabilisés à ce poste et non au poste 64592 – Honoraires professionnels – D.

64574 – Bâtiment – D

Les postes ci-dessous ne visent que les dépenses liées aux travaux touchant le bâtiment et ses espaces communs.

- **64574,01 – Aménagement intérieur**

Dépenses relatives aux cloisons et aux portes intérieures, à la signalisation et aux boîtes aux lettres, aux escaliers et aux mains courantes, à la peinture intérieure (murs, plafonds, portes), à la finition des planchers et au stationnement intérieur.

- **64574,02 – Ascenseurs, chutes à déchets**

Dépenses relatives aux ascenseurs, aux plates-formes et aux vide-ordures.

- **64574,03 – Plomberie**

Dépenses relatives aux appareils sanitaires communs aux occupants, à la distribution de l'eau, au système de traitement, au chauffe-eau, au drainage, aux pompes et aux évents.

- **64574,04 – Chauffage et ventilation**

Dépenses relatives à l'approvisionnement de la chaudière (mazout, gaz), aux radiateurs et plinthes, aux cheminées, au système d'alimentation et de distribution d'air et au climatiseur.

- **64574,05 – Protection contre l'incendie**

Dépenses relatives aux gicleurs, aux boyaux d'incendie et aux extincteurs.

- **64574,06 – Électricité**

Dépenses relatives aux entrées électriques et aux compteurs, au câblage, aux appareils d'éclairage du bâtiment, aux systèmes de détection et d'alarme-incendie, au système de communication (antenne, caméra, etc.) et à la génératrice.

- **64574,07 – Équipement et ameublement**

Dépenses relatives à l'équipement de buanderie, de services alimentaires, d'entretien, d'aspirateur central, à l'ameublement et à la décoration.

64578 – Logements – D

Les postes ci-dessous concernent les dépenses liées aux travaux réalisés uniquement dans les logements.

- **64578,01 – Salle de bains**

Dépenses relatives aux lavabos, aux toilettes, à la robinetterie et aux accessoires de salle de bains, à la ventilation et à l'éclairage.

- **64578,02 – Cuisine**

Dépenses relatives aux armoires, à l'évier, au comptoir et à la hotte situés dans la cuisine.

- **64578,03 – Autres composants « logements »**

Dépenses relatives aux portes intérieures, aux finis de plancher, à la plomberie et à l'électricité à l'intérieur du logement, au chauffage électrique et à la télécommunication (téléviseur, téléphone, etc.).

64592 – Honoraires professionnels – D

- Ce poste comprend les frais de services professionnels (ex. : architecte ou ingénieur) engagés pour la planification et la réalisation des travaux majeurs. Il peut aussi inclure tous honoraires de centre de services (CS) découlant de services professionnels rendus, à l'exception des frais prévus dans l'entente signée entre l'organisme et le centre de services comptabilisés au poste 62498 – Frais de CS – Travaux majeurs.

64594 – Frais de relogement

- Sommes versées aux locataires ou frais assumés lors de l'évacuation de locataires pendant plus d'une journée.

62498 – Frais de CS – Travaux majeurs

- Dépenses engagées et facturées par le centre de services, y compris celles relatives au bilan de santé des immeubles, pour les autres services touchant les travaux majeurs couverts dans une entente avec le centre de services.

Annexe C – Subvention pour conservation d'énergie

Depuis l'année financière 2012, le poste 63183 – Mesures de conservation d'énergie est inactif.

Le revenu de la subvention d'Hydro-Québec (HQ) reçue ou à recevoir¹ est dorénavant comptabilisé en déduction de la dépense RAM.

Au budget (PPI)

La subvention d'HQ devra être estimée et déduite de la demande RAM au PPI.

Exemple :

| | |
|---|--------------------------|
| Soumission changement des fenêtres d'un EI | 100 000 \$ (avant taxes) |
| Taxe fédérale (TPS) à 5 % ² | 5 000 \$ |
| Taxe provinciale (TVQ) à 8,5 % ² | 8 925 \$ |
| Total estimé de la facture | 113 925 \$ |
| | |
| Estimation de la subvention d'HQ (2 %) | 2 000 \$ |
| | |
| Demande RAM au PPI : | 102 462 \$ |
| soit : | |
| Total de la facture | 113 925 \$ |
| Moins : TPS à recevoir (5 000 \$ x 100 %) | 5 000 \$ |
| Moins : TVQ à recevoir (8 925 \$ x 50 %) | 4 463 \$ |
| Moins : Subvention d'HQ | 2 000 \$ |

Aux états financiers

Exemple :

| | |
|--|------------|
| 64400/64500 RAM – Capitalisé/Dépenses | 102 462 \$ |
| TPS à recevoir | 5 000 \$ |
| TVQ à recevoir | 4 463 \$ |
| Compte à recevoir – HQ | 2 000 \$ |
| 11100 – Encaisse ou compte fournisseur | 113 925 \$ |

Si vous n'avez pas estimé le montant à recevoir au budget (réduction du montant RAM comme mentionné ci-dessus) et créé un compte à recevoir du même montant, deux options s'offrent à vous :

- 1) Si le RAM de l'année d'encaissement de la subvention **est supérieur** à la somme reçue, inscrivez le revenu en déduction de la dépense RAM;
- 2) Si le RAM de l'année d'encaissement de la subvention **est inférieur** à la somme reçue, inscrivez le revenu dans le poste 51867–Revenus-Subventions autres que celles de la SHQ.

¹ Le revenu de la subvention reçue ou à recevoir peut aussi provenir d'autres programmes en efficacité énergétique, comme ceux de Gaz Métro ou d'autres organismes.

² Les taux utilisés sont sujets à changement selon l'année de référence.