
Société Canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)

GUIDE D'ÉLABORATION DES ÉTATS FINANCIERS

ÉTABLIS SELON LES NORMES COMPTABLES CANADIENNES POUR LES ORGANISMES SANS BUT LUCRATIF (NCOSBL)

En vigueur le 1^{er} juin 2024

Ce document s'adresse aux organismes qui doivent fournir annuellement des états financiers audités à la SCHL conformément à l'entente IFLC-2, incluant les fournisseurs de logement ayant bénéficiés des mesures exceptionnelles du soutien au loyer temporaire et de l'aide intérimaire (*groupe dite Pré-2016*).

Table des matières

1. Avant-propos.....	3
2. Directives	3
2.1 Canevas des états financiers et plan comptable	3
2.2 Présentation de l'information financière	4
2.2.1 Bilan	4
2.2.2 TPS-TVH/TVQ	4
2.2.3 Activités non résidentielles.....	4
3. Principaux concepts et écritures	4
3.1 Immobilisations corporelles et apports reportés	4
3.1.1 Immobilisations corporelles et apports reportés (Pour les organismes situés au Québec)	4
3.1.1.1 Immobilisations corporelles financées par une dette hypothécaire	5
3.1.1.2 Immobilisations corporelles financées par une subvention	5
3.1.2 Immobilisations corporelles et apports reportés (Pour les organismes situés dans les provinces canadiennes, à l'exception du Québec)	5
3.1.2.1 Immobilisations corporelles financées par une dette hypothécaire	6
3.1.2.2 Immobilisations corporelles financées par une subvention	6
3.2 Réserves	6
3.3 Aide fédérale	7
3.3.1 Entente relative à l'Initiative fédérale de logement communautaire – phase 2 (IFLC-2) Soutien au loyer	7
3.3.2 Période soutien au loyer temporaire du 1er avril 2021 au 31 mars 2022 (Pré-2016).....	8
3.3.3 Période intérimaire à l'IFLC-2 dite « Hors entente » : du 1er avril 2022 au 31 juillet 2022 (Pré-2016)	9
4. Informations à soumettre à la SCHL avec les états financiers (sections 1,2, 3,3.1 et 4).....	10
5. Information à transmettre à l'auditeur	11
5.1 Exigences relatives à l'audit d'organismes subventionnés par la SCHL.....	11
5.2 Mission d'audit portant sur les états financiers	11
5.3 Lettre de recommandation de l'auditeur	11
5.4 Notes aux états financiers	12

1. Avant-propos

Ce document s'adresse aux organismes qui doivent fournir annuellement des états financiers audités à la SCHL conformément à l'entente IFLC-2. Pour plus de détails concernant ce programme, voir le « Guide de référence 2022 » phase 2 de l'IFLC disponible sur le site de la SCHL ([Initiative fédérale de logement communautaire | SCHL \(cmhc-schl.gc.ca\)](https://www.cmhc-schl.gc.ca)).

Le guide et canevas entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2024 et s'appliquent aux groupes dont l'année financière se termine au 31 août 2022 incluant les fournisseurs de logement Pré-2016.

Sont considéré Pré-2016 les groupes dont l'accord d'exploitation avec la SCHL pour un ou plusieurs ensembles de logements est arrivé à échéance **avant le 1^{er} avril 2016** et ayant bénéficié du **soutien au loyer temporaire** et de **l'aide intérimaire**.

Une attention particulière doit être portée aux chapitres suivants:

Chapitre 3.3.1 Soutien au loyer

Chapitre 3.3.2 Période soutien au loyer temporaire du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022

Chapitre 3.3.3.1 Période intérimaire à l'IFLC-2 du 1^{er} avril 2022 au 31 juillet 2022

Chapitre 3.3.3.2 Paiement additionnel d'aide intérimaire

La présentation est conforme aux normes comptables pour les organismes sans but lucratif (NCOBSL) et est la même pour tous les organismes quels que soient les programmes qu'ils administrent.

2. Directives

2.1 Canevas des états financiers et plan comptable

Les états financiers ainsi que les formulaires SCHL doivent être présentés selon le modèle ci-joint au plus tard dans les quatre mois suivant la fin de l'année financière de l'organisme. Ils doivent également respecter le plan comptable et inclure les notes complémentaires 1 à 21 (le cas échéant). La numérotation du plan comptable est facultative. Toutefois, l'ordre de présentation ainsi que la définition des termes sont obligatoires.

Ce guide et le canevas qui l'accompagne présentent les informations minimales qui seront applicables à la plupart des organismes et qui sont exigées par la SCHL. Toutefois, certaines informations pourraient devoir être ajoutées par certains organismes afin de se conformer aux NCOBSL.

2.2 Présentation de l'information financière

2.2.1 Bilan

Le bilan doit être détaillé par programme et autres paliers gouvernementaux. Afin de se conformer aux NCOSBL, une colonne « total » doit aussi être présentée.

2.2.2 TPS-TVH/TVQ

TPS-TVH:

Afin de respecter la planification budgétaire et d'obtenir un meilleur suivi, la comptabilisation de la TPS-TVH doit être imputée à la charge afférente, lorsqu'il n'y a pas de remboursement de TPS-TVH.

TPS-TVQ (Québec) :

Afin de respecter la planification budgétaire et d'obtenir un meilleur suivi, la comptabilisation de la TPS-TVQ doit être imputée à la charge afférente, lorsqu'il n'y a pas de remboursement de TPS-TVQ.

2.2.3 Activités non résidentielles

Toute l'information financière provenant des autres activités de l'organisme doit être présentée séparément.

Pour les ensembles immobiliers ayant un ou des loyers commerciaux, l'organisme doit imputer les frais fixes non identifiables au prorata de l'espace occupé.

3. Principaux concepts et écritures

3.1 Immobilisations corporelles et apports reportés

3.1.1 Immobilisations corporelles et apports reportés (Pour les organismes situés au Québec)

Le changement de référentiel comptable de 2014 amène quelques modifications à la production des états financiers. Selon les NCOSBL, les immobilisations doivent être capitalisées selon leur nature et doivent être amorties selon leur durée de vie utile.

Peu importe la méthode utilisée au départ pour déterminer la valeur des immobilisations corporelles au 1er janvier 2013, il est dorénavant obligatoire de capitaliser tous les coûts de nature capitalisable (c'est-à-dire qui donne une plus-value à l'immobilisation ou qui augmente la durée de vie utile d'une immobilisation).

3.1.1.1 Immobilisations corporelles financées par une dette hypothécaire

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
Immobilisations corporelles	XX	
@ Dettes à long terme		XX
Amortissement – Immobilisations corporelles	XX	
@ Amortissement cumulé – Immobilisations corporelles		XX

3.1.1.2 Immobilisations corporelles financées par une subvention

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
Immobilisations corporelles	XX	
@ Apports reportés – Nom de la subvention		XX
Apports reportés – Nom de la subvention	XX	
@ Subventions - Nom de la subvention		XX
Amortissement – Immobilisations corporelles	XX	
@ Amortissement cumulé – Immobilisations corporelles		XX

L'apport reporté est constaté annuellement et au même rythme que l'amortissement du bien en question (selon la même méthode et le même taux).

3.1.2 Immobilisations corporelles et apports reportés (Pour les organismes situés dans les provinces canadiennes, à l'exception du Québec)

Le changement de référentiel comptable de 2014 amène quelques modifications à la production des états financiers. Selon les NCOSBL, les immobilisations doivent être capitalisées selon leur nature et doivent être amorties selon leur durée de vie utile. **Si votre organisation n'a pas apporté ce changement, la SCHL accepte que vous continuiez d'utiliser l'ancienne règle comptable et, par conséquent, la présente section ne vous est pas destinée.**

Peu importe la méthode utilisée au départ pour déterminer la valeur des immobilisations corporelles au 1er janvier 2013, il est dorénavant obligatoire de capitaliser tous les coûts de nature capitalisable (c'est-à-dire qui donne une plus-value à l'immobilisation ou qui augmente la durée de vie utile d'une immobilisation).

3.1.2.1 Immobilisations corporelles financées par une dette hypothécaire

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
Immobilisations corporelles	XX	
@ Dettes à long terme		XX
Amortissement – Immobilisations corporelles	XX	
@ Amortissement cumulé – Immobilisations corporelles		XX

3.1.2.2 Immobilisations corporelles financées par une subvention

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
Immobilisations corporelles	XX	
@ Apports reportés – Nom de la subvention		XX
Apports reportés – Nom de la subvention	XX	
@ Subventions - Nom de la subvention		XX
Amortissement – Immobilisations corporelles	XX	
@ Amortissement cumulé – Immobilisations corporelles		XX

L'apport reporté est constaté annuellement et au même rythme que l'amortissement du bien en question (selon la même méthode et le même taux).

3.2 Réserves

Aucune obligation n'est prévue relativement aux réserves aux termes des ententes du Soutien au loyer temporaire, de l'aide intérimaire et de l'IFLC-2. De ce fait, la gestion de celles-ci relève des organismes.

3.3 Aide fédérale

Dans un même exercice financier, différentes ententes ou périodes particulières peuvent s'appliquer :

1. Entente IFLC-2 : du 1er septembre 2020 au 31 mars 2028
2. Soutien au loyer temporaire : du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022 (Pré-2016)
3. Période intérimaire à l'IFLC-2 dite « Hors entente » : du 1er avril 2022 au 31 Juillet 2022

Il est important de souligner que l'aide fédérale est non remboursable pendant la Période soutien au loyer temporaire et de la Période d'aide intérimaire. Pour obtenir plus de détails sur la comptabilisation de l'aide fédérale se référer au présent guide et au canevas d'états financiers SCHL. Les sections suivantes abordent plus particulièrement la Période du Soutien au Loyer temporaire; la période de l'aide Intérimaire et la période de l'entente IFLC-2.

3.3.1 Entente relative à l'Initiative fédérale de logement communautaire – phase 2 (IFLC-2) Soutien au loyer

3.3.1.1 Soutien au loyer

Dans le programme de l'IFLC-2, l'aide fédérale est versée en début du mois et non à la fin. De ce fait, il n'y a plus de subvention à recevoir à la fin de l'exercice.

La subvention de soutien au loyer non utilisée au cours d'un exercice financier est remboursable à la SCHL.

Afin de faciliter l'analyse des états financiers en fonction de chacun des programmes, le montant versé pendant la période « soutien au loyer IFLC-2 » devra être comptabilisé sous « **Subventions SCHL - Soutien au loyer de l'IFLC-2** ».

3.3.1.2 Financement transitoire

Les fournisseurs de logements visés par cette subvention sont ceux des programmes de logements pour Autochtones en milieu urbain, de même que ceux qui sont subventionnés au déficit d'exploitation. Le financement transitoire sera octroyé pour une période de vingt-quatre (24) mois à partir de la date effective de l'entente de l'IFLC-2.

Le financement transitoire constitue un complément au volet du soutien au loyer. Les groupes recevront le financement des deux volets simultanément. Une fois le financement transitoire terminé, le fournisseur de logements continuera de recevoir un soutien au loyer jusqu'à la fin de l'entente de l'IFLC-2.

La fréquence des paiements sera déterminée par la SCHL à la suite de l'analyse des besoins du fournisseur de logements.

La subvention SCHL est présentée dans les revenus à la ligne réservée à cette fin « Subventions SCHL – Financement transitoire » et doit faire l’objet d’une note complémentaire selon le modèle présenté dans le canevas d’états financiers SCHL.

Tout surplus d’exploitation annuel est remboursable à la SCHL et devient payable en un seul remboursement à la suite de l’analyse des états financiers couvrant la fin du financement transitoire. Le remboursement ne peut être supérieur au montant versé par la SCHL.

3.3.2 Période soutien au loyer temporaire du 1er avril 2021 au 31 mars 2022 (Pré-2016)

Cette mesure s’adresse aux organismes ayant manifesté leur intérêt à l’IFLC-2 et dont au moins une entente avec la SCHL « pour un ou plusieurs ensembles de logements » a expiré avant le 1er avril 2016. Il s’agit d’une mesure exceptionnelle offerte à ces fournisseurs de logement.

L’aide fédérale de soutien au loyer temporaire a été déboursé en un seul versement représentant 12 mois d’aide. Aide couvrant les besoins de la période du 1er avril 2021 au 31 mars 2022.

L’aide fédérale consentie à ces fournisseurs de logements pendant la période du soutien au loyer temporaire n’est pas remboursable à la SCHL.

Afin de faciliter l’analyse des états financiers en fonction de chacune des ententes, le montant versé pendant la période de soutien au loyer temporaire devra être comptabilisé **sous Autres revenus « Subventions SCHL-Soutien au loyer temporaire »** à l’Annexe B.

Il est important de noter que le montant du soutien au loyer temporaire a été versé en un seul versement au cours de l’année 2021 (Avril, mai ou juin 2021), représentant 12 mois d’aide pour la période du 1er avril 2021 au 31 mars 2022, conséquemment ce montant devra être comptabilisé au prorata, selon la fin de l’année financière.

Puisque ce guide concerne, entre autres, les groupes pré-2016 dont l’année financière se termine au 31 août 2022 et suivante, on peut distinguer deux catégories de groupes Pré-2016 sur lesquelles le guide s’applique:

- Les groupes ayant adhéré à l’IFLC-2 le 1^{er} août 2022 (groupes ayant bénéficié uniquement du soutien au loyer temporaire et l’aide intérimaire avant le 31 juillet 2022);
- Les groupes ayant adhéré à l’IFLC-2 avant le 1^{er} août 2022 et dont l’annexe B a été amendée le 1^{er} août 2022 pour inclure un ou plusieurs ensembles de logement Pré-2016. Ces groupes ont bénéficier avant le 31 juillet 2022 du soutien au loyer IFLC-2, du soutien au loyer temporaire et de l’aide intérimaire. Cela veut dire qu’un ou plusieurs ensembles de logements (projets) étaient sous entente IFLC-2 (soutien au loyer remboursable) et en même temps d’autres ensembles de logements (projets) étaient sous soutien au loyer temporaire et l’aide intérimaire (aide fédérale non remboursable).

3.3.3 Période intérimaire à l'IFLC-2 dite « Hors entente » : du 1^{er} avril 2022 au 31 Juillet 2022 (Pré-2016)

3.3.3.1 Période intérimaire à l'IFLC-2 du 1^{er} avril 2022 au 31 Juillet 2022 (Pré-2016)

Afin d'éviter toute interruption de financement pour la période entre la fin du soutien au loyer temporaire et le programme soutien loyer-IFLC-2, l'aide fédérale a été maintenue pour 4 mois (1^{er} avril 2022 au 31 juillet 2022), et a été déboursée en un seul versement appelé aide fédérale intérimaire.

L'aide fédérale consentie à ces fournisseurs de logements pendant la période « Intérimaire » est appelé « Aide fédérale intérimaire ». Cette aide est considérée « Hors Entente » et de ce fait, n'est pas remboursable à la SCHL. Les organismes ayant été déclarés inadmissibles au cours de cette période n'ont pas à rembourser les montants versés à partir du 1^{er} avril jusqu'à la date de décision.

Afin de faciliter l'analyse des états financiers en fonction de chacun des programmes, le montant versé pendant la période « Intérimaire » devra être comptabilisé sous **Autres revenus « Subventions SCHL-Période intérimaire »** à l'Annexe B.

Il est important de noter que l'aide intérimaire a été versé en un seul versement pour couvrir les besoins du 1^{er} avril 2022 au 31 juillet 2022, conséquemment ce montant devra être comptabilisé au prorata, selon la fin de l'année financière.

Puisque ce guide concerne les groupes pré-2016 dont l'année financière se termine au 31 août 2022 et suivante, on peut distinguer deux catégories de groupes Pré-2016 sur lesquelles le guide s'applique:

- Les groupes ayant adhéré à l'IFLC-2 le 1^{er} août 2022 (ayant bénéficié uniquement du soutien au loyer temporaire et l'aide intérimaire);
- Les groupes ayant adhéré à L'IFLC-2 avant le 1^{er} août 2022 et dont l'annexe B a été amendée le 1^{er} août 2022 pour inclure un ou plusieurs ensembles de logements Pré-2016. Ainsi ces groupes ont bénéficié avant le 31 juillet 2022 du soutien au loyer IFLC-2, du soutien au loyer temporaire et de l'aide intérimaire. Cela veut dire qu'un ou plusieurs ensembles de logements (projets) étaient sous IFLC-2 (soutien au loyer remboursable) et en même temps un ou plusieurs ensembles de logements (projets) étaient sous soutien au loyer temporaire et l'aide intérimaire (aide fédérale non remboursable).

3.3.3.2 Paiement additionnel d'aide intérimaire (pré-2016)

Lorsque l'aide intérimaire n'est pas suffisante pour combler les besoins pour la période du 1^{er} avril au 31 juillet 2022, un versement additionnel d'aide intérimaire a été déboursé au cours du mois d'août 2022 pour combler l'écart, ce versement devra être affecté à la période intérimaire (du 1^{er} avril 2022 au 31 juillet 2022).

Le paiement additionnel d'aide intérimaire devra être additionné à l'aide intérimaire et comptabiliser au même poste **Autres revenus « Subventions SCHL-Période intérimaire** (Voir 3.3.3.1).

4. Informations à soumettre à la SCHL avec les états financiers (sections 1,2, 3,3.1 et 4)

Le tableau suivant présente les sections du formulaire SCHL qui doivent être complétées par l'organisme (non audité) et joint aux états financiers.

Sections		IFLC-2
1	Profil des occupants	X
2	Membres du conseil d'Administration	X
3	Conciliation du soutien au loyer de l'IFLC- 2	X
3.1	Attestation annuelle du fournisseur de logements, IFLC-2	X
4	Plan d'action triennal /Mise à jour annuelle du plan d'action triennal	X

Informations sur les sections :

Section 1 : ce formulaire indique les services inclus aux loyers, La SCHL se base sur ce formulaire pour approuver les calculs de l'aide utilisée, notamment ce qui a trait aux allocations pour les services reconnus (chauffage et eau chaude) et les charges applicables pour les services non reconnus (ex : électricité). Ce formulaire contient des informations statistiques importantes sur les occupants bénéficiaires du programme, qui doivent être reportés par les fournisseurs de logement. Aucune signature n'est requise sur ce formulaire.

Section 2 : Ce formulaire fournit des informations sur les membres du conseil d'administration incluant les noms, les fonctions et les coordonnées. Cette section précise également le nom et les coordonnées de la personne contact dans le cadre du programme IFLC-2, ainsi que le choix du type de correspondance. Aucune signature n'est requise sur ce formulaire.

Section 3 : Cette section récapitule l'aide utilisée en soutien au loyer par le fournisseur de logement, ce formulaire permet la conciliation annuelle de l'aide en soutien au loyer, il est important de reporter

l'ensemble des champs applicables (type de logement, droit d'occupation, rabais, allocations, etc.). La Signature requise sur l'attestation annuelle au formulaire 3.1.

Section 3.1 : Attestation annuelle du fournisseur de logements IFLC-2, **cette section doit être signée par un représentant du fournisseur de logement.**

Section 4 : Plan d'action triennal ou la mise à jour annuelle du plan d'action triennal.

5. Information à transmettre à l'auditeur

5.1 Exigences relatives à l'audit d'organismes subventionnés par la SCHL

Conformément à leur convention d'exploitation, les organismes subventionnés doivent transmettre à la SCHL leurs états financiers audités dans les quatre mois qui suivent la fin de leur exercice financier.

5.2 Mission d'audit portant sur les états financiers

La mission d'audit portant sur les états financiers de tout organisme subventionné par la SCHL doit être réalisée conformément aux normes d'audit canadiennes.

Les états financiers doivent être dressés en vertu de la partie III du Manuel de CPA Canada (NCOSBL). Les états financiers doivent être présentés selon le format défini par la SCHL.

5.3 Lettre de recommandation de l'auditeur

La lettre de recommandation comprend uniquement les déficiences définies par la NCA 265 du Manuel de CPA Canada – certification relevées au cours de l'audit des états financiers et non pas visé par un mandat spécial sur le contrôle interne de l'entité et ne contient que les déficiences importantes communiquées par écrit aux responsables de la gouvernance et à la direction. L'organisme doit fournir une copie, s'il y a lieu des communications écrites des déficiences importantes du contrôle interne.

Le cas échéant, l'auditeur va joindre un rapport établi selon les Normes canadiennes de services connexes (NCSC) 4460 : « Rapports sur les autres éléments relevés dans la cadre d'une mission d'audit ou d'examen ».

5.4 Notes aux états financiers

L'utilisation de la section « Notes aux états financiers » n'est pas imposée. Ces notes peuvent être rédigées dans le format du cabinet d'auditeur. Elles font toutefois partie intégrante des états financiers audités. Par contre, elles doivent contenir au minimum les informations présentées dans le modèle fourni par la SCHL.