

LOGEMENT POUR
LES AUTOCHTONES
ET LE NORD

Programme de logement sans but lucratif dans les réserves (Article 95)

**Guide pour
préparer les
états financiers**

Programme
postérieur à 1996



Table de matières

- 4 Rapport de l'auditeur
- 6 État de la situation financière
- 8 État des résultats
- 10 État des flux de trésorerie
- 11 État des fonds de réserve
- 14 Rapport de l'auditeur sur la conformité à l'accord



Directives d'utilisation de ce guide

Aux termes de l'accord ou des accords d'exploitation conclus avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), cette dernière doit recevoir les états financiers audités préparés conformément à la norme **NCA 800 audits financiers préparés conformément à des référentiels à usage particulier – considérations particulières**. La SCHL doit avoir reçu ces états financiers au plus tard quatre (4) mois après la clôture de l'exercice de la Première Nation. Les retards entraîneront la suspension de l'aide financière accordée à la communauté.

Remarque

La norme NCA 800 permet aux auditeurs de préparer un rapport sur les états financiers en utilisant un référentiel comptable autre que les principes comptables généralement reconnus.

Veillez noter que la SCHL offre deux programmes de logement distincts relevant de l'article 95 : le programme antérieur à 1997 et le programme postérieur à 1996. Les calculs des subventions et les autres formats de rapport diffèrent entre les deux programmes. Par conséquent, il convient de présenter des rapports distincts pour les ensembles réalisés dans le cadre de chaque programme.

Pour vous aider à comprendre ces différences, la SCHL a préparé deux guides distincts. Ces guides énoncent les obligations d'information pour les différentes versions du programme. Assurez-vous de consulter le bon guide.

Ce guide a pour objectif d'illustrer et d'expliquer les exigences relatives aux états financiers annuels pour les ensembles d'habitation financés et subventionnés dans le cadre du programme de logement sans but lucratif dans les réserves postérieures à 1996 de la SCHL.

Outre le guide, vous devriez avoir en votre possession les documents suivants :

- l'accord d'exploitation d'un ensemble conclu avec la SCHL énonçant les modalités du financement;
- la confirmation de la subvention qui confirme les paiements faits à la Première Nation par l'entremise de la SCHL pour l'exercice visé par l'audit;
- la confirmation par le prêteur des paiements hypothécaires pour la période à l'examen pour tous les ensembles financés aux termes de l'article 95 (remarque : le prêteur peut être la SCHL ou une autre institution financière);
- une copie de l'examen des états financiers de l'exercice précédent et des commentaires formulés par la SCHL, qui soulignent les ajustements à apporter dans le cadre du présent audit;
- la vérification par la SCHL du nombre de logements qui ont cessé d'être visés par un accord d'exploitation au cours de l'exercice.

La SCHL et le prêteur (s'il s'agit d'une institution financière externe) ont remis tous les documents ci-dessus à la Première Nation. Il faut donc les obtenir directement auprès de la Première Nation.

Rapport de l'auditeur

Rapport de l'auditeur indépendant

À [les membres de la Première Nation] :

Rapport sur les états financiers

Nous avons audité les états financiers ci-joints des activités de logements sociaux de la Première Nation en application de l'article 95. Ces états financiers comprennent l'état de la situation financière au 31 mars 20XX, et l'état des résultats, l'état des flux de trésorerie et l'état des fonds de réserve pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives. La direction de [la Première Nation] a préparé les états financiers sur la base de la convention de financement entre la Première Nation exploitant les logements sociaux en application de l'article 95 et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Responsabilités de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation de ces états financiers conformément à la convention de financement entre la Première Nation exploitant les logements sociaux en application de l'article 95 et la SCHL. La direction est aussi responsable du contrôle interne qu'elle juge nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilités de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit nécessite la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation des états financiers. De cette façon, il pourra concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers des activités de logements sociaux de la Première Nation en application de l'article 95 pour l'exercice clos le 31 mars 20XX ont été préparés, dans tous leurs aspects significatifs, conformément à la convention de financement entre cette Première Nation exploitant les logements sociaux en application de l'article 95 et la SCHL.

Méthode de comptabilité et restriction sur l'usage

Sans pour autant modifier notre opinion, nous attirons l'attention sur la note 1 des états financiers, qui décrit le référentiel comptable appliqué. Les états financiers ont été préparés pour permettre à la Première Nation exploitant les logements sociaux en application de l'article 95 de se conformer aux exigences de divulgation prévues dans la convention de financement susmentionnée. Par conséquent, les états financiers peuvent ne pas convenir à d'autres usages. Notre rapport est destiné uniquement aux [membres de la Première Nation] et à la SCHL. Il ne devrait pas être diffusé à d'autres parties ou utilisé par d'autres parties que [membres de la Première Nation] et la SCHL.

Ville (Province)

Date de rapport de l'auditeur indépendant

Auditeur indépendant

État de la situation financière

1. Actif

Trésorerie et dépôts à court terme : Comprend la petite caisse, les fonds en banque non soumis à des restrictions et les dépôts à court terme.

Trésorerie soumise à restrictions

Réserve de remplacement : Montant réel capitalisé à la clôture de l'exercice.

Réserve de fonctionnement : Montant réel capitalisé à la clôture de l'exercice.

Comptes clients : Comprend les loyers non perçus et les sommes dues à l'ensemble d'habitation en application des exigences de contribution minimale sous forme de recettes¹ de l'accord d'exploitation.

Autres créances : Comprend la subvention de la SCHL courue et les intérêts courus sur les comptes bancaires.

Frais payés d'avance : Comprend les primes d'assurance et les frais contractuels payés d'avance.

Terrains et immeubles : Habituellement, le montant énoncé dans l'état des dépenses en immobilisations définitives². Les terrains et les immeubles sont combinés puisque les deux sont habituellement financés par des emprunts à long terme et amortis à un montant égal au remboursement annuel de capital. Le coût des réparations majeures et des remplacements est imputé directement au compte de la réserve de remplacement.

Amortissements cumulés : Total du capital remboursé à la date de l'état.

2. Passif

Comptes fournisseurs et charges à payer :

Comprend les frais courus (intérêt, assurance) et les factures non réglées.

Autres éléments de passif : Comprend les loyers payés d'avance, les dépôts de garantie, les dépôts pour clefs, les fonds en fiducie, etc.

Tranche de l'emprunt à long terme échéant à moins d'un an : Partie du capital des prêts exigible pendant la prochaine période.

3. Avoir propre

Surplus d'apport. Comprend les apports de la Première Nation et les subventions d'immobilisations de Services aux Autochtones Canada.

Réserves

Réserve de remplacement : Montant capitalisé selon l'accord d'exploitation.

Réserve de fonctionnement : Montant capitalisé selon l'accord d'exploitation.

¹ La contribution minimale sous forme de recettes est précisée dans l'accord d'exploitation. Elle doit être financée chaque année par le prélèvement de frais d'occupation, par d'autres fonds de la bande, ou par les deux moyens.

² La Première Nation doit remettre à la SCHL un état des dépenses en immobilisation définitives auditées dans les six mois suivant la date d'ajustement de l'intérêt. Cet état confirme les coûts, et le montant définitif du prêt sert de base, en cas de diminution du prêt, à toute modification du niveau de l'aide accordée en application de l'article 95.

Activités de logements sociaux de la Première Nation

État de la situation financière

31 mars 20XX

	20XX	20XW
1. Actif		
Actif à court terme		
Trésorerie et dépôts à court terme		
Comptes clients		
Autres créances		
Frais payés d'avance		
Trésorerie et dépôts soumis à restrictions		
Réserve de remplacement (notes 2 et 9)*		
Réserve de fonctionnement (notes 3 et 9)*		
Actif immobilisé (notes 1 et 4)*		
Terrains et immeubles		
Moins : amortissements cumulés (note 1)*		
Autres éléments d'actif		
Total		
2. Passif		
Passif à court terme		
Comptes fournisseurs et charges à payer		
Subvention excédentaire due à la SCHL		
Autre (préciser, s'il s'agit d'une somme importante)		
Tranche de la dette à long terme échéant à moins d'un an (note 5)*		
Dette à long terme (notes 5 et 6)*		
Moins : tranche échéant à moins d'un an		
3. Avoir propre		
Surplus d'apport (note 6)*		
Fonds de réserve		
Réserve de remplacement (notes 2 et 9)*		
Réserve de fonctionnement (notes 3 et 9)*		
(Déficit) (note 9)*		
Total		

* Voir les notes complémentaires aux états financiers.

(Les signatures d'approbation au nom du conseil seront fournies.)

État des résultats

4. Produits

Produits des activités de location : Loyers facturés pendant la période. Si ce montant est inférieur à la contribution minimale sous forme de recettes précisée dans l'accord d'exploitation, la Première Nation doit verser la différence.

Subvention de la SCHL : La subvention de la SCHL court. Par conséquent, le premier paiement pendant l'exercice soumis à l'audit est exclu (sauf si l'exercice est la première année de fonctionnement) puisqu'il a trait au dernier mois de l'exercice précédent. Dans la même optique, le premier paiement de l'exercice suivant est inclus, puisqu'il a trait au dernier mois de l'exercice soumis à l'audit.

5. Charges

Assurance : Couvre les incendies, les inondations, la perte d'équipement, le vol, la responsabilité civile, etc.

Entretien et réparations : Comprend les réparations, les travaux de peinture, l'entretien de la chaudière, l'aménagement paysager, l'extermination, les produits de nettoyage et d'entretien, le coût des contrats de service (sauf pour le déneigement et l'enlèvement des ordures, qu'il faut indiquer séparément). Ne comprend pas les dépenses imputables à la réserve de remplacement.

Chauffage, électricité, eau : Ces coûts doivent être indiqués séparément, à moins que le système de chauffage ne soit électrique. Comprend tous les frais de services publics payés directement par l'exploitant de l'ensemble d'habitation. Il ne faut pas inclure les frais de services publics payés directement par les occupants.

Amortissement : Somme égale à la réduction du capital du prêt pendant la période, telle que confirmée par le prêteur.

Réserve de remplacement : Le montant annuel à mettre de côté est précisé à l'annexe B de l'accord d'exploitation.

Administration : Comprend les frais de bureau (téléphone, fournitures, etc.), la rémunération des administrateurs, les frais de déplacement, les frais de service bancaires et les droits de gestion.

Intérêt sur le prêt : L'intérêt sur le prêt court. Par conséquent, l'intérêt du premier paiement de l'exercice soumis à l'audit est exclu (sauf si l'exercice est la première année de fonctionnement) puisqu'il a trait au dernier mois de l'exercice précédent. Dans la même optique, l'intérêt du premier paiement de l'exercice suivant est inclus, puisqu'il a trait au dernier mois de l'exercice soumis à l'audit.

Créances irrécouvrables : Comprend les montants exigibles qui ont été jugés irrécouvrables pendant l'exercice. Les créances irrécouvrables sont seulement comptabilisées si toutes les mesures raisonnables pour recouvrer les sommes exigibles ont été prises.

Honoraires professionnels : Comprend les honoraires versés aux avocats, aux comptables et aux auditeurs.

Déneigement : Le coût des contrats de service.

Enlèvement des ordures : Le coût des contrats de service.

Autres dépenses : Comprend le coût des contrats de service liés à la sécurité, l'intérêt sur les dépôts de garantie des occupants ou sur les loyers payés d'avance et toute autre dépense non incluse dans les postes ci-dessus.

Activités de logements sociaux de la Première Nation

État des résultats

Pour l'exercice clos le 31 mars 20XX

	20XX	20XW
4. Produits		
Produits des activités de location :		
Subvention de la SCHL		
Autre (préciser, s'il s'agit d'une somme importante)		
5. Charges		
Assurance		
Entretien et réparations		
Électricité		
Chauffage		
Eau		
Administration		
Affectation à la réserve de remplacement (note 2)*		
Amortissement (note 1)*		
Intérêt sur le prêt		
Honoraires professionnels		
Déneigement		
Enlèvement des ordures		
Autre (préciser s'il s'agit d'une somme importante)		
Résultat/(déficit) net pour l'exercice		
(Déficit) au début de l'exercice		
Virement vers ou à partir de la réserve de subventions excédentaires pour l'exercice (note 3)*		
Ajustement relatif aux logements qui ne sont plus visés par un accord d'exploitation (note 9)*		
(Déficit) à la fin de l'exercice		
*Voir les notes complémentaires aux états financiers.		

État des flux de trésorerie

6. 1. Activités de fonctionnement

Subvention de la SCHL en application de l'article 95

reçue : Montant cumulatif des versements de subvention de la SCHL reçus pendant l'exercice.

Produits des activités de location reçus : Montant total des loyers qui ont été réellement perçus. Ne comprend pas les comptes clients.

Autres encaissements : Tous les autres encaissements pendant l'exercice. Ne comprend pas les montants courus et les comptes clients.

Paielements relatifs aux frais de fonctionnement :

Total des sommes réellement versées pour l'assurance, l'entretien, etc. Exclut le virement de fonds à la réserve de remplacement, le capital du prêt et l'intérêt du prêt.

Intérêt sur le prêt : Partie de l'intérêt des paiements réellement versés au prêteur pendant l'exercice.

Affectation à la réserve de remplacement : Montant viré du compte de fonctionnement au compte de la réserve de remplacement pendant l'exercice.

Virement vers ou à partir de la réserve de fonctionnement : Montant viré vers le compte de fonctionnement ou à partir de celui-ci.

7. Activités de financement

Remboursement du capital du prêt : Réduction du capital, telle que confirmée par le prêteur, pendant l'exercice.

Activités de logements sociaux de la Première Nation

État des flux de trésorerie

Pour l'exercice clos le 31 mars 20XX

	20XX	20XW
6. Activités de fonctionnement		
Fonds provenant des activités de fonctionnement		
Subvention de la SCHL en application de l'article 95 reçue		
Produits des activités de location reçus		
Autres encaissements		
Paielements relatifs aux frais de fonctionnement		
Paielements d'intérêt sur le prêt		
Affectation à la réserve de remplacement		
Virement vers ou à partir de la réserve de fonctionnement		
7. Activités de financement		
Remboursement du capital du prêt		
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie sans restrictions		
Trésorerie et équivalents de trésorerie sans restrictions au début de l'exercice		
Trésorerie et équivalents de trésorerie sans restrictions à la fin de l'exercice (note 7)*		

*Voir les notes complémentaires aux états financiers.

État des fonds de réserve

8. Réserve de remplacement

Produits d'intérêts pour l'exercice : Intérêts gagnés (reçu ou couru) sur les fonds pendant l'exercice.

Affectation pour l'exercice : Montant annuel, indiqué sur l'état des résultats, crédité à la réserve.

Dépenses pour l'exercice : Dépenses en immobilisations réalisées à même la réserve de remplacement. Se reporter à l'annexe D de l'accord d'exploitation pour en savoir plus.

Solde à la fin de l'exercice : Dépenses réalisées au cours de la période qui sont imputées à l'intérêt d'abord, puis au capital.

9. Réserve de fonctionnement

Produits d'intérêts pour l'exercice : Intérêts courus sur les fonds pendant l'exercice.

Virement au/du compte de fonctionnement pour l'exercice : Le montant des virements des surplus du compte de fonctionnement pour l'exercice en cours, ou le montant des virements de la réserve pour couvrir le déficit du compte de fonctionnement pour l'exercice en cours.

Activités de logements sociaux de la Première Nation

État des fonds de réserve

31 mars 20XX

	20XX	20XW
8. Activités de fonctionnement		
Solde au début de l'exercice :		
Capital		
Intérêt		
Produits d'intérêts pour l'exercice		
Affectation pour l'exercice		
Charges pour l'exercice		
Solde à la fin de l'exercice :		
Capital		
Intérêt		
9. Réserve de fonctionnement (note 3)*		
Solde au début de l'exercice :		
Capital		
Intérêt		
Produits d'intérêts pour l'exercice		
Virement au/du compte de fonctionnement pour l'exercice		
Solde à la fin de l'exercice :		
Capital		
Intérêt		

*Voir les notes complémentaires aux états financiers.

Activités de logements sociaux de la Première Nation

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 20XX

1. Principales méthodes comptables

Actif immobilisé : L'actif immobilisé est comptabilisé au prix coûtant.

Produits et charges : Les produits et les charges sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Amortissement : La SCHL permet l'amortissement au titre des immeubles et du mobilier et du matériel, achetés au moyen de prêts qu'elle a assurés, à un taux égal à la réduction annuelle du capital du prêt. Aucun amortissement n'est imputé à d'autres éléments d'actif immobilisé. Toutefois, une réserve de remplacement est maintenue en vue du remplacement futur d'éléments d'actif.

Réserve de remplacement : Le compte de la réserve de remplacement est financé au moyen d'une affectation annuelle des recettes par opposition à une affectation de l'excédent. Les produits et charges d'intérêts sont imputables à la réserve.

2. Réserve de remplacement

En vertu de l'accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, un montant annuel de _____ \$ doit être porté au crédit de la réserve de remplacement, comme l'indique l'annexe B de l'accord d'exploitation. Ces fonds et les intérêts cumulés doivent être placés dans un compte de banque distinct ou investis uniquement dans des comptes ou instruments assurés par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou placés de toute autre façon approuvée par la SCHL au moment du placement.

	20XX	20XW
Trésorerie	_____	_____
Valeurs mobilières (donner les détails)	_____	_____
	_____	_____

3. Réserve de fonctionnement

L'accord conclu avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement prévoit que tout surplus annuel de fonctionnement peut être mis de côté dans une réserve de fonctionnement, en prévision de déficits futurs. Les fonds de cette réserve doivent être déposés dans un compte de banque distinct ou investis uniquement dans des comptes ou instruments assurés par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou placés de toute autre façon approuvée par la SCHL au moment du placement. À la fin de l'exercice, la réserve de fonctionnement comprenait les éléments suivants :

	20XX	20XW
Trésorerie	_____	_____
Valeurs mobilières (donner les détails)	_____	_____
	_____	_____

(continued)

4. Actif immobilisé

	Coût	Amortissements cumulés	20XX	Valeur comptable nette 20XW
Terrains et immeubles				

5. Dette à long terme

Présentation standard exigée à l'article 3210 du Manuel de Comptables professionnels agréés du Canada.

6. Surplus d'apport

	20XX	20XW
À la fin de l'exercice, le surplus d'apport comprenait (fournir les détails) :		

7. Trésorerie et équivalents de trésorerie

À la fin de l'exercice, la trésorerie et les équivalents de trésorerie étaient répartis comme suit :

	20XX	20XW
Trésorerie		
Valeurs mobilières (donner les détails)		

8. Opérations entre apparentés

Informations standard à fournir conformément à l'article 4231 du Manuel de Comptables professionnels agréés du Canada (Opérations entre apparentés, informations à fournir).

9. Logements qui ne sont plus visés par un accord d'exploitation

À la fin de l'exercice, des ajustements doivent être apportés lorsque des logements ont cessé d'être visés par un accord d'exploitation, sur la base des informations fournies à la Première Nation par la SCHL.

Rapport de l'auditeur sur la conformité à l'accord

À : La Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nous avons audité la conformité des activités de logements sociaux de la Première Nation en date du 31 mars 20XX avec les critères établis

1. à l'alinéa 10(2)(g) de l'accord d'exploitation entre la Première Nation et la SCHL relativement au provisionnement et au maintien de la réserve de fonctionnement et aux produits d'intérêts connexes;
2. à l'alinéa 10(2)(e) de l'accord d'exploitation entre la Première Nation et la SCHL relativement au provisionnement et au maintien de la réserve de remplacement et aux produits d'intérêts connexes;
3. à l'alinéa 10(2)(f) relativement :
 - (1) aux dépenses imputées à la réserve de remplacement pour les immobilisations établies selon les critères;
 - (2) au respect des exigences d'approvisionnement.

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

67815 20230102-001A