

Vue d'ensemble du nouveau Programme de soutien au loyer (IFLC-2) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les coopératives ayant signé un accord en vertu de l'article 95

Contexte

Au Canada, les coopératives d'habitation à but non lucratif comme la vôtre reçoivent un financement par l'entremise de programmes de logement qu'offrent divers ordres de gouvernement. Si votre financement provenait du gouvernement fédéral entre 1979 et 1985, votre coopérative a signé un accord en vertu de l'article 95 avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Lorsque vous avez signé cet accord, vous avez accepté de faire ce qui suit :

- inclure les ménages à faible revenu dans vos membres;
- assurer la saine gestion de la coopérative;
- mettre des fonds de côté dans une réserve pour les réparations futures;
- maintenir la propriété en bon état.

Voici ce que la SCHL a donné à votre coopérative en échange :

- une assurance hypothécaire qui vous a permis d'obtenir un prêt afin d'acheter ou de construire votre propriété;
- une subvention d'exploitation au cours des premières années afin de couvrir la différence entre les revenus prévus et les dépenses de la coopérative;
- de l'aide assujettie au contrôle du revenu, afin de réduire les loyers des membres à faible revenu.

La subvention d'exploitation est finalement tombée à zéro, mais l'aide assujettie au contrôle du revenu s'est poursuivie pendant 35 ans.



Accueillir des membres à faible revenu aujourd'hui

À compter du mois de septembre 2020, le nouveau **Programme de soutien au loyer** de la SCHL (anciennement connu sous le nom d'Initiative fédérale de logement communautaire-Phase 2 [IFLC-2]) remplacera le programme des accords de l'article 95 pour les coopératives dont l'accord d'exploitation arrive à échéance.

Il s'agit d'un nouveau programme, et pas d'une prolongation de votre accord d'exploitation. Voici ce que cela signifie :

- la coopérative devra signer un nouvel accord avec la SCHL;
- les règles régissant la subvention des ménages à faible revenu ont changé.

Vous devriez recevoir le nouvel accord à signer six mois avant l'échéance de votre accord d'exploitation.

Principales caractéristiques du programme

1. Quelles coopératives ayant un accord en vertu de l'article 95 sont admissibles à participer au Programme de soutien au loyer?

Votre coopérative peut participer au programme si votre accord d'exploitation original est arrivé à échéance après le 31 mars 2016 et vous avez accepté une prolongation. Si vous avez toujours un accord d'exploitation en vigueur, vous pourrez participer au programme lorsqu'il sera échu. S'il y a assez de fonds, il se peut que la SCHL élargisse le programme afin de permettre aux coopératives dont l'accord en vertu de l'article 95 est arrivé à échéance avant mars 2016 d'y participer, mais cela n'est aucunement assuré.

2. Quels ménages sont admissibles à l'aide offerte en vertu du Programme de soutien au loyer?

Un ménage est admissible si le loyer complet exigé par la coopérative est supérieur à 30 % de son revenu mensuel total.



3. Combien de logements pouvons-nous subventionner?

Votre nouvel accord avec la SCHL établira le nombre maximal de logements pour lequel la Société garantit un financement. Les modalités sont les suivantes :

- Votre coopérative remplit un formulaire afin d'indiquer à la SCHL qu'elle souhaite participer au nouveau programme (le **formulaire d'inscription**).
- Dans une annexe au formulaire (l'**annexe**), vous dressez la liste des logements de la coopérative qui profitent actuellement de l'aide assujettie au contrôle du revenu ou d'une subvention interne. (Si vous recevez des suppléments au loyer de la SCHL, vous devez les inclure.) Vous pouvez aussi indiquer le nombre de ménages que compte votre liste d'attente interne pour obtenir de l'aide. La SCHL fixera le **nombre initial de ménages bénéficiant d'une aide** en fonction de l'annexe.
- Après la fin de votre premier exercice en tant que participant au programme, l'Agence comparera vos dépenses relatives à l'aide avec le montant reçu de la SCHL. C'est votre expérience à ce moment qui déterminera le nombre de ménages que vous pouvez aider en vertu du programme pendant la durée de votre accord au titre de l'IFLC-2. C'est ce que l'on appelle le **nombre de base de ménages bénéficiant d'une aide**. Plus d'informations à ce sujet ci-dessous.

4. Pouvons-nous demander une aide pour des logements supplémentaires plus tard?

Si le budget le permet, la SCHL pourrait inviter les coopératives à lui présenter de temps à autre des demandes d'augmentation du nombre de base de ménages bénéficiant d'une aide. Vous ne devriez toutefois pas compter sur cette possibilité.

5. Quel est le montant que les ménages bénéficiant d'une aide doivent payer?

La réponse varie en partie selon que le ménage reçoit de l'aide sociale (c.-à-d. des prestations d'aide sociale ou d'invalidité) :

- Dans les provinces où les paiements d'assistance sociale comprennent une allocation de logement distincte, le ménage qui reçoit des prestations d'assistance sociale paie l'allocation de logement maximale, en fonction de sa taille. S'il a également d'autres sources de revenus, il paie le montant le plus élevé de la composante de logement maximale ou d'un pourcentage fixe de son revenu total.

- 
- Tous les autres ménages qui reçoivent des prestations d'assistance sociale paient un pourcentage fixe de leur revenu, avant le rajustement pour les services (plus de détails à ce sujet ci-dessous).

C'est la coopérative qui choisit le taux. Elle peut facturer aussi peu que 25 % du revenu ou autant que 30 %, mais elle doit facturer le même taux à tous les ménages.

6. Quel montant la SCHL donnera-t-elle à notre coopérative?

Tant que vous ne facturez pas moins de 25% et pas plus de 30 % de leur revenu aux ménages aidés, la SCHL paiera le coût total du soutien fourni au **nombre de base de ménages bénéficiant d'une aide**, peu importe ce à quoi il correspond. Voici comme cela fonctionne.

- Dans l'annexe au formulaire d'inscription, on vous demande d'indiquer les revenus bruts des ménages que votre coopérative soutient et de ceux qui se trouvent sur votre liste d'attente interne. La SCHL utilisera ces renseignements afin d'établir le montant d'aide qu'elle vous versera au cours de la première année. C'est ce que l'on appelle le **montant initial de soutien au loyer**.

- Comme il est indiqué ci-dessus, la SCHL confirmera le nombre de base de ménages bénéficiant d'une aide après la fin de votre première année de participation au programme. Chaque année suivante, elle vous versera le montant dont vous avez besoin pour couvrir les coûts associés au soutien du nombre de base de ménages bénéficiant d'une aide à un taux de loyer subventionné correspondant à 30 % du revenu. C'est ce que l'on appelle le **soutien au loyer garanti**. Il ne s'agit pas d'un montant fixe. Il changera au fur et à mesure que vos besoins changent.

- Après que votre coopérative aura produit sa Déclaration annuelle de renseignements chaque année, l'Agence comparera le soutien que vous dépensez par rapport au montant que la SCHL vous a versé. Si vous dépensez plus que le montant que vous avez reçu, la SCHL versera la différence, jusqu'à concurrence du montant de soutien au loyer garanti. Si vous recevez plus, la SCHL déduira le montant non dépensé d'un ou de plusieurs paiements à venir.

7. Est-il possible que notre coopérative se retrouve dans une situation où nous recevons un soutien au loyer inférieur à ce dont nous avons besoin?

La SCHL couvrira la totalité de vos coûts, pourvu que vous fassiez ce qui suit :

- respecter les règles du programme;

- 
- ne pas aider plus de ménages que le nombre de base de ménages bénéficiant d'une aide;
 - facturer 30 % du revenu.

Si vous êtes en mesure d'aider plus de ménages que le nombre de base de ménages bénéficiant d'une aide ou de facturer moins de 30 % du revenu sans dépasser le montant de soutien au loyer garanti, la SCHL couvrira quand même la totalité des coûts. Autrement, votre coopérative devra payer la différence à partir de ses propres fonds. Ces fonds peuvent provenir de subventions internes ou des sommes qui restaient dans votre réserve de subventions excédentaires au terme de votre accord d'exploitation.

Si vous facturez 30 % du revenu et que vous n'aidez pas plus de ménages que le nombre de base de ménages bénéficiant d'une aide et que vous constatez en cours d'année que la SCHL vous verse un montant inférieur à ce que vous dépensez, communiquez avec nous. Nous pouvons demander à la SCHL d'augmenter votre versement mensuel. Vous n'avez pas à attendre jusqu'à la fin de l'année.

8. Quels sont les rapports que nous devons produire en vertu du Programme de soutien au loyer?

Votre coopérative utilisera un outil en ligne afin de fixer le loyer payable par chacun des ménages bénéficiant d'une aide et de calculer le besoin du ménage en soutien au logement. Ces deux chiffres seront saisis dans le système d'information de l'Agence. Votre vérificateur produira votre Déclaration annuelle de renseignements (DAR) au plus tard quatre mois après la fin de votre exercice. Lorsque nous examinerons votre DAR et vos états financiers vérifiés, nous comparerons le revenu de soutien au loyer déclaré au total des montants indiqués dans notre système d'information quand vous avez fixé le soutien au loyer de chaque ménage. Nous demanderons à la coopérative d'expliquer ou de corriger toute différence.

9. Pouvons-nous conserver le soutien au loyer dans une réserve de subventions excédentaires?

Non. Comme il est indiqué ci-dessus, si votre coopérative reçoit un soutien au loyer supérieur à celui que vous attribuez aux ménages bénéficiant d'une aide en cours d'année, vous devrez rembourser le soutien inutilisé à la SCHL.

10. Dites-nous-en davantage sur la façon de fixer le montant des loyers subventionnés.

Le Programme de l'article 95 et le Programme de soutien au loyer ont des différences importantes dans ce domaine.



Ce qui est comptabilisé en tant que revenu

- Le Programme de soutien au loyer prévoit des règles plus détaillées sur ce qui est comptabilisé en tant que revenu et ce qui ne l'est pas. Ces règles sont établies dans le [Guide de référence](#) du programme.

Vérification des revenus

- La coopérative doit utiliser un formulaire de la SCHL pour obtenir de l'information sur la composition et le revenu de chaque ménage bénéficiant d'une aide. Dans le Programme de l'article 95, les coopératives créaient et utilisaient leur propre formulaire.
- Les ménages bénéficiant d'une aide doivent déclarer leur revenu et leur composition une fois par année. Il ne s'agit pas d'une nouvelle exigence, mais ils doivent déclarer les changements survenus en cours d'année en vertu du Programme de soutien au loyer. Si le revenu d'un ménage change de plus de 25 \$ par mois, la coopérative doit fixer un nouveau loyer subventionné. En vertu du Programme de l'article 95, la coopérative pouvait, sans y être tenue, demander aux ménages d'indiquer les changements survenus entre les examens annuels.
- Le [Guide de référence](#) prévoit des règles sur la preuve du revenu. En vertu du Programme de l'article 95, les coopératives déterminaient elles-mêmes les preuves à présenter.
- En plus de prouver leur revenu actuel, les ménages bénéficiant d'une aide devaient remettre à la coopérative une copie du dernier Avis de cotisation de l'Agence du revenu du Canada pour chaque déclarant membre du ménage. Il n'était pas obligatoire de le faire dans le cadre du Programme de l'article 95, quoique certaines coopératives avaient adopté cette pratique.

Services fournis

- La coopérative doit réduire le montant que paie un ménage bénéficiant d'une aide si le logement n'offre pas un accès à tous les services. Cette pratique était volontaire en vertu du Programme de l'article 95. Certaines coopératives ont fait plus avec les fonds versés par la SCHL en ne donnant pas d'allocations de services publics.
- Un logement offre l'accès à tous les services publics si la coopérative fournit le chauffage et l'eau chaude et qu'elle paie pour ceux-ci. En vertu du Programme de l'article 95, un logement avait accès à tous les services publics si la coopérative payait le chauffage, l'eau, l'eau chaude et les appareils électroménagers.

- 
- Si la coopérative offre d'autres services qu'elle paie, comme l'éclairage et l'électricité, la télévision par câble ou par satellite, le service Internet ou un espace de stationnement qui n'est pas rattaché au logement, elle doit ajouter un montant au loyer fondé sur le revenu. Cela s'appliquait aussi en vertu du Programme de l'article 95.
 - Dans le Programme de l'article 95, la coopérative déterminait le montant à ajouter ou à déduire du loyer subventionné pour les services supplémentaires ou manquants. En vertu du Programme de soutien au loyer, la SCHL fixera des allocations de services publics; c'est toutefois la coopérative qui déterminera le montant à facturer pour les services supplémentaires en fonction de leur coût. À noter que la coopérative ne doit pas faire l'ajout de frais pour l'eau et ne peut déduire un montant à cet effet, si ce service n'est pas offert.

Loyer minimum

- En vertu du Programme de l'article 95, le montant le plus bas qu'une coopérative pouvait facturer avant les allocations ou les frais de services publics s'élevait à 32 \$, mais bon nombre d'entre elles fixaient des montants minimaux plus élevés. En vertu de l'accord au titre de l'IFLC-2, le montant minimal correspond à 25 pourcent du loyer régulier complet exigé pour le logement. La coopérative ne peut pas fixer un montant plus élevé.

Sous-peuplement

- En vertu du Programme de l'article 95, il appartenait à la coopérative de déterminer la taille du logement qu'un ménage bénéficiant d'une aide pouvait avoir. Par souci d'équité, certaines coopératives demandaient aux ménages bénéficiant d'une aide de payer un montant supplémentaire pour toute chambre à coucher de plus. En vertu du Programme de soutien au loyer, c'est la SCHL qui fixe les normes d'occupation. Celles-ci peuvent varier, pourvu que nous n'autorisiez pas plus d'une chambre par membre de ménage. Un ménage possédant plus de chambres est en situation de sous-peuplement. Il faut offrir au ménage bénéficiant d'une aide qui se trouve en situation de sous-peuplement un logement d'une taille adéquate lorsqu'il devient disponible. Si votre coopérative n'a aucun logement de la taille appropriée, vous pouvez offrir au ménage le premier logement disponible dont la taille ressemble le plus à celle du logement plus adéquat. Si le ménage ne veut pas déménager, vous devrez augmenter le loyer subventionné de la différence entre le loyer ordinaire des deux logements. Si la coopérative ne compte aucun logement dont la taille se rapproche de la norme sauf le logement que le ménage occupe déjà, aucuns frais de sous-peuplement ne s'appliquent.



11. Notre coopérative membre du Programme de l'article 95 recevait déjà des suppléments au loyer de la SCHL. Qu'en est-il de ceux-ci?

Votre accord de supplément au loyer prend fin à l'échéance de votre accord d'exploitation aux termes de l'article 95. Le soutien fourni par l'intermédiaire du Programme de soutien au loyer remplacera les suppléments au loyer que vous obtenez maintenant.

Même si le nouveau programme ressemble au Programme de supplément au loyer, certaines règles sont différentes. Vous trouverez ces nouvelles règles ci-dessus et dans le [Guide de référence](#).

Les autres principales différences se trouvent dans les nouvelles souplesses suivantes :

- Vous pouvez utiliser les fonds versés par la SCHL pour aider un nombre supérieur au nombre de logements garantis, si vous pouvez faire plus avec moins.
- Vous pouvez facturer moins de 30 % du revenu (mais pas moins de 25 %), encore une fois, si vous pouvez en faire autant avec les fonds versés par la SCHL.

12. Qu'est-ce qu'un plan d'action?

En vertu du Programme de soutien au loyer, votre coopérative doit mener un plan d'action dans les douze mois suivant la signature de l'accord avec la SCHL. Le plan d'action déterminera si vous souhaitez vous concentrer sur l'ensemble des quatre domaines visés (la gouvernance, la viabilité financière, la gestion immobilière et l'inclusion sociale) ou sur une partie d'entre eux. Chaque année, la coopérative rendra compte de ses progrès et elle présentera un plan d'action mis à jour tous les trois ans. C'est la coopérative qui élabore ces plans pour son propre avantage. Ils n'ont pas à être approuvés par la SCHL ou l'Agence. La coopérative doit faire un effort significatif pour réaliser le plan, mais elle ne perdra pas son soutien au loyer si elle ne réussit pas.

13. Combien de temps le Programme de soutien au loyer dure-t-il?

Si vous respectez les règles établies dans l'accord, votre coopérative peut continuer de participer au programme jusqu'à ce qu'il arrive à échéance. La date d'échéance actuelle est le 31 mars 2028.

14. Où pouvons-nous trouver de plus amples renseignements?



Vous trouverez de plus amples renseignements sur le Programme de soutien au loyer dans le [Guide de référence de l'IFCL-2](#) de la SCHL. Le guide ne fait pas partie de votre accord juridique avec la SCHL. Il devrait changer de temps à autre. Nous vous suggérons donc de consulter sa version en ligne. Si vous téléchargez ou imprimez le Guide, vous vous rendez peut-être compte plus tard que vous n'aviez pas la plus récente version.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec nous à l'adresse www.agency.coop.