

B

ULLETIN

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH) Examen du niveau d'aide fédérale à partir de la 15^e année

AOÛT 2001

Comme vous le savez sans doute, l'accord d'exploitation qui régit votre coopérative en vertu du Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH) autorise la SCHL à examiner vos opérations afin de déterminer si le niveau de l'aide fédérale allouée à la coopérative peut être réduit à compter de l'an 16. Cet examen commence en fait durant l'an 15 avec une revue conjointe de la coopérative et de la SCHL du budget d'exploitation de la coopérative. Afin d'aider la coopérative à préparer cette revue, le présent document explique ce qu'on attend de votre coopérative et quel sera le rôle de la SCHL.

But

L'accord d'exploitation de votre coopérative engagée en vertu du Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH) pour les années 1986 à 1993, prévoit un examen basé sur le marché afin de revoir le niveau d'aide fédérale après la 15^e année. Ce bulletin servira de guide aux coopératives du PFCH (PHI) et à leurs responsables de la gestion financière afin de procéder à cet examen.



Contexte

Au cours des 15 premières années, l'accord d'exploitation de l'ensemble prévoit une formule d'ajustement annuel automatique de l'aide fédérale fondée sur l'inflation. L'accord requiert ensuite un examen de la situation financière de chaque coopérative afin de déterminer si une réduction de l'aide fédérale s'impose. De cette manière, le rééquilibrage de la différence entre les loyers du marché et les droits d'occupation ordinaires après

la 15^e année reflète une utilisation responsable des impôts versés par les contribuables pour un programme qui s'échellonne sur plusieurs années.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada



L'accord d'exploitation requière une autoévaluation de la part de chaque coopérative, laquelle est assujettie à un examen de la SCHL. Cet examen comprendra une revue des dépenses et des revenus de la coopérative.

Réduction éventuelle de l'aide fédérale

À compter de la 16e année, l'aide fédérale est assujettie à une réduction potentielle pouvant atteindre 5 % des droits d'occupation ordinaires de la 15e année. La réduction de l'aide fédérale s'applique aux coopératives dont les droits d'occupation ordinaires sont inférieurs à 85 % des loyers du marché. L'élément clé de la conception du programme consiste à faire en sorte que la réduction n'oblige pas les résidents d'une coopérative à payer des droits d'occupation ordinaires supérieurs à 85 % des loyers du marché. Conséquemment, pendant la 15e année, chaque coopérative doit calculer le montant réel de réduction qui, le cas échéant, s'appliquera à l'aide fédérale au cours de la 16e année. La réduction maximale de l'aide fédérale qui sera appliquée

pendant la 16e année correspond à 5 % des droits d'occupation ordinaires de la 15e année.

- Les coopératives qui se situent bien au-dessus de la barre des 85 % ne subiront aucune réduction.
- Celles qui se situent juste au-dessous de la barre des 85 % subiront une réduction inférieure au maximum.
- À compter de la 17e année, la réduction maximale de l'aide fédérale sera réajustée annuellement selon la formule d'inflation établie. Toute réduction effective sera recalculée en conséquence.

Voici comment procéder :

Comme chaque « année » visée par l'accord d'exploitation d'un ensemble commence à l'anniversaire de la date d'ajustement de l'intérêt (DAI), l'exercice financier d'un ensemble différera habituellement de la période annuelle visée par l'accord. Cette distinction est très importante pour l'application de la procédure.

15e année

1. Au cours du second trimestre de la 15e année, la coopérative doit préparer des budgets d'exploitation annuels à jour pour les exercices financiers qui chevauchent la 15e année et les 9 premiers mois de la 16e année. Selon le chevauchement des années, il se pourrait que la mesure touche le budget de trois exercices financiers. Les budgets doivent indiquer l'ajustement annuel courant de l'aide fédérale, ainsi que les droits d'occupation ordinaires.
2. La coopérative doit établir, à partir des budgets, le total des droits d'occupation ordinaires pour la 15e année de l'accord. Cette mesure pourrait englober jusqu'à deux budgets d'exercice financier. La coopérative doit calculer la réduction maximale de l'aide fédérale pour la 16e année, soit 5 % du total des droits d'occupation ordinaires de la 15e année.
3. La coopérative doit ensuite appliquer ce montant de réduction maximale à l'aide fédérale tel que montré dans le budget de l'exercice couvrant les 9 premiers mois de l'accord de la 16e année et réviser ce (ces) budget(s) en conséquence.
4. Si la coopérative est d'avis, après cet examen, que les droits d'occupation ordinaires devront excéder 85 % des loyers du marché projetés pour la 16e année, elle doit :
 - a) faire un examen du marché afin d'établir avec certitude les loyers du marché projetés pour la 16e année,
 - b) le cas échéant, abaisser la réduction maximale de manière à ce que la réduction effective de l'aide

fédérale amène les droits d'occupation ordinaires pour la 16^e année à un niveau égal à 85 % des loyers du marché projetés pour la 16^e année.

5. La coopérative doit soumettre toute l'information et les calculs susmentionnés à la SCHL pendant le deuxième trimestre de la 15^e année.
6. Si la situation l'impose, et moyennant un préavis de trois mois, la SCHL peut modifier le montant de réduction calculé par la coopérative.

Nous vous prions de noter que peu importe la situation financière de la coopérative pour les années 15 et 16, il est essentiel de calculer la réduction maximale pour l'année 16. En effet, ce montant ne sera jamais recalculé et servira donc de base pour déterminer la réduction maximale pour chaque année subséquente.

17^e année et années suivantes

1. La réduction maximale de l'aide fédérale pour toute année subséquente à la 16^e année correspond à la réduction maximale de l'aide fédérale pour l'année précédente ajustée selon la formule d'inflation établie.
2. Les coopératives dont les droits d'occupation ordinaires sont bien inférieurs à 85 % des loyers du marché devraient tenir compte directement dans leur budget de la réduction maximale de l'aide fédérale ajustée chaque année selon la formule d'inflation établie. Les coopératives devraient informer la SCHL bien avant le début de chaque année du montant



de la réduction maximale ajustée et du montant de l'aide fédérale réduite qui en découle afin qu'il n'y ait aucun malentendu quant aux montants exacts.

3. Pour toute année subséquente à la 16^e année, les coopératives qui sont d'avis que la réduction maximale ajustée de l'aide fédérale ne s'applique pas à l'année en question doivent suivre la procédure mentionnée ci-dessus relativement à l'examen du(des) budget(s) et des loyers du marché. L'information ainsi que les calculs devront être remis à la SCHL pendant le deuxième trimestre de l'année qui précède l'année en question. Si une coopérative ne suit pas cette procédure, la réduction maximale de l'aide fédérale s'appliquera.

Exemple

L'exemple suivant vise un ensemble dont l'anniversaire de la date d'ajustement de l'intérêt (DAI) est le 1^{er} juin 1987. Cet exemple illustre l'échéancier à respecter.

- Détermination du deuxième trimestre de la 15^e année : Dans le cas d'une entente qui a pris effet le 1^{er} juin 1987, la 15^e année commence le 1^{er} juin 2001. Les budgets d'exploitation doivent être soumis entre le 1^{er} septembre 2001 et le 1^{er} décembre 2001.
- Soumission des budgets d'exploitation pendant le deuxième trimestre de la 15^e année : Pour un accord qui a pris effet le 1^{er} juin 1987, la 15^e année commence le 1^{er} juin 2001, et les neuf premiers mois de la 16^e année se terminent le 28 février 2003. Les budgets d'exploitation annuels (réels et projetés) pour tous les exercices financiers chevauchant cette période doivent être soumis. Il faudra donc fournir les budgets d'exploitation annuels pour les exercices financiers de 2001, 2002 et 2003 si l'exercice financier de la coopérative commence le 1^{er} janvier.

- Soumission des budgets d'exploitation pendant le deuxième trimestre de la 20e année : Pour un accord qui a pris effet le 1er juin 1987, la 20e année commence le 1er juin 2006 et les neuf premiers mois de la 21e année se terminent le 29 février 2008. Les budgets d'exploitation annuels (réels et projetés) pour tous les exercices financiers chevauchant cette période doivent être soumis si la coopérative anticipe une diminution de l'aide fédérale moins importante que la réduction maximale ajustée. Il faudra donc soumettre les budgets d'exploitation annuels des exercices financiers de 2006, 2007 et 2008 si l'exercice financier de la coopérative commence

le 1er janvier. La coopérative n'a pas à soumettre ses budgets à la SCHL si la réduction maximale ajustée est appropriée.

Nota : Les coopératives dont la situation est bien documentée et dont les droits d'occupation ordinaires sont nettement supérieurs à 85 % des loyers du marché peuvent être exemptées des calculs liés aux loyers du marché, aucune réduction de l'aide fédérale n'étant applicable dans ce cas. Toutefois, ces coopératives devront quand même calculer la réduction maximale pour la 16e année (5 % des droits d'occupation ordinaires pour la 15e année) étant donné qu'il s'agit d'un calcul fondamental sur lequel les calculs des années subséquentes sont basés.

EXEMPLE DE CALCUL DE LA RÉDUCTION

Les données de l'exemple suivant sont tirées d'une coopérative de 34 logements et sont présentées sur une base mensuelle par logement. Dans cet exemple, l'aide fédérale doit être réduite puisque les droits d'occupation ordinaires sont inférieurs à 85 % du loyer du marché. Toutefois, le montant de la réduction sera inférieur au maximum permis, d'où une diminution partielle de l'aide fédérale. Dans cet exemple, l'aide fédérale annuelle serait donc réduite de 10,36 \$ par mois, par logement (réduction effective) ce qui laisse à la coopérative 184,61 \$ par mois plutôt que 194,97 \$ par mois. Sur une base annuelle, ceci se traduit par une aide fédérale de 75 320 \$ plutôt que 79 548 \$.

Données de l'année 15

Droits d'occupation ordinaires (DOO) =	796,39 \$
Réduction maximale (5 % du DOO) =	39,82 \$
Aide fédérale =	192,85 \$
Facteur IPC =	3,1 %

Réduction de l'aide fédérale pour l'année 16

A : DOO estimatif pour l'année 16 =	799,69 \$
B : Réduction maximale possible pour l'année 16 (5 % du DOO de l'année 15) =	39,82 \$
C : Augmentation du DOO (A+B) =	839,51 \$
D : Estimation du loyer du marché pour l'année 16 =	953,00 \$
E : 85 % du loyer du marché estimé pour l'année 16 =	810,05 \$
F : Excédent du DOO augmenté versus 85 % du loyer du marché (C-E) =	29,46 \$
G : Réduction effective pour l'année 16 =	10,36 \$
H : Aide fédérale pour l'année 16 (IPC - 2 %) =	194,97 \$
I : Aide fédérale nette pour l'année 16 (H-G) =	184,61 \$
J : DOO effectif pour l'année 16 (A+G) =	810,05 \$

Renseignements supplémentaires :

Si vous avez des questions ou pour obtenir de l'aide, n'hésitez pas à communiquer avec votre agent de gestion du portefeuille à la SCHL.