

LIGNES DIRECTRICES

EN LANGAGE CLAIR POUR LES

COOPÉRATIVES
FINANCÉES EN VERTU DE

L'ARTICLE 61 (ANCIENNEMENT 34.18)

ET DE

L'ARTICLE 27 (ANCIENNEMENT 15.1)

DE LA *LOI NATIONALE SUR
L'HABITATION*

TABLE DES MATIÈRES

OBJET DES LIGNES DIRECTRICES.....	1
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX.....	1
GESTION ET ENTRETIEN.....	2
AIDE FÉDÉRALE.....	2
LOYERS.....	3
LIMITES DE REVENU AUX NOUVEAUX ARRIVANTS.....	3
FRAIS SUPPLÉMENTAIRES.....	5
SUPPLÉMENT AU LOYER.....	5
DISCRIMINATION.....	6
DÉPENSES D'EXPLOITATION.....	6
RÉSERVE DE REMPLACEMENT DES IMMOBILISATIONS.....	7
ASSURANCE.....	11
IMPÔTS FONCIERS.....	11
PRÊTS ET CHARGES.....	12
REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE DE LA SCHL.....	12
VENTE.....	13
DOSSIERS FINANCIERS ET PRODUCTION DE RAPPORTS.....	14
DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS.....	15
CONSERVATION DES DOCUMENTS.....	15
EXAMENS SUR PLACE.....	16

GOUVERNANCE.....	16
VIOLATION DE L'ACCORD D'EXPLOITATION	17
ACCORDS CONCLUS EN VERTU DE L'ARTICLE 27	17

AVANT-PROPOS

L'Agence des coopératives d'habitation (l'« Agence ») a élaboré ces lignes directrices faciles à lire pour les membres et les gestionnaires des coopératives. Les lignes directrices expliquent :

- le fonctionnement du programme de coopératives d'habitation de l'article 27 et de l'article 61 (anciennement 15.1 et 34.18);
- les responsabilités d'une coopérative en vertu de l'accord d'exploitation avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
- les autres politiques de la SCHL qui s'appliquent à la coopérative.

Il y a du texte *en italique* à côté de plusieurs titres dans ces lignes directrices. Ce texte fait référence à la clause connexe dans l'accord d'exploitation ou la Lettre d'engagement de la SCHL. Les numéros de clause indiqués correspondent à ceux figurant dans les exemples d'accords d'exploitation qui se trouvent à la fin de ces lignes directrices. La numérotation des clauses de votre accord d'exploitation pourrait différer. S'il n'y a pas de texte en italique, cela signifie que la règle ne se trouve pas dans l'accord d'exploitation. Elle provient plutôt d'une politique de la SCHL. Des exemples d'accords d'exploitation se trouvent à l'Annexe A et à l'Annexe B.

Ces lignes directrices interprètent mais ne remplacent pas les politiques de la SCHL. Les politiques de la SCHL s'appliquent en cas de conflit avec ces lignes directrices.

L'accord d'exploitation est un contrat juridique entre la coopérative et la SCHL. Il s'applique en cas de conflit avec ces lignes directrices ou les politiques de la SCHL. Notez qu'une coopérative avec un sauvetage financier de la SCHL devra satisfaire à d'autres obligations. Ces obligations sont énoncées dans un accord de sauvetage financier. Dans certains cas, l'accord financier peut avoir priorité sur l'accord d'exploitation.

L'Agence supervise les programmes de l'article 27 et de l'article 61 au nom de la SCHL en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard. Quand ces lignes directrices font référence à « l'Agence », elles signifient « l'Agence, au nom de la SCHL ».

Note spéciale pour les coopératives financées en vertu de l'article 27 (anciennement 15.1) de la *Loi nationale sur l'habitation*

Le programme de l'article 61 et celui de l'article 27 sont très similaires. Ces lignes directrices portent sur les deux. Toutefois, certains détails de ces programmes ne sont pas les mêmes. De plus, certains accords d'exploitation et certaines lettres d'engagement des coopératives de l'article 27 sont différents. Les alinéas 22.1 à 22.3 à la fin de ces lignes directrices relèvent ces différences.

Note pour les coopératives créées en vertu l'article 27, puis converties au programme de l'article 61

Certaines coopératives ont d'abord été financées sous le programme de l'article 27 et plus tard converties à celui de l'article 61. Elles n'ont pas toutes signé de nouvel accord. S'il n'y a pas de nouvel accord, les conditions spécifiques à l'article 61 se trouvent dans la Lettre d'engagement de l'article 61.

OBJET DES LIGNES DIRECTRICES

Ces lignes directrices ont été écrites pour aider les coopératives à comprendre les accords d'exploitation du programme de l'article 61 et de l'article 27 et les politiques de la SCHL qui y sont liées.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

1.1 Objet de l'accord d'exploitation

L'accord d'exploitation est un contrat juridique entre la coopérative et la SCHL. Il établit ce que la coopérative doit faire pour recevoir de l'aide financière du gouvernement fédéral. La lettre par laquelle la SCHL a accepté pour la première fois de financer le développement de la coopérative énonce d'autres exigences (« Lettre d'engagement »).

1.2 Loger des occupants à faible revenu [A61 : paragraphe 2(c)]

Remarque : certains accords sous l'article 27 ont des dispositions différentes sur cette question. Consultez l'article 22 de ces lignes directrices.

L'accord d'exploitation énonce le pourcentage d'unités offertes aux occupants à faible revenu lors du lancement de la coopérative.

1.3 Droit de la SCHL de mettre fin à l'aide [A61 : article 7; A27 : article 5]

Si la coopérative ne respecte par l'accord d'exploitation, la SCHL peut exiger le remboursement de la partie non réalisée de la subvention qu'elle a versée pour le projet. (Consultez l'article 3.2 de ces lignes directrices.)

1.4 Durée de l'accord [A61 : article 12; A27 : article 11]

L'accord d'exploitation reste en vigueur jusqu'au remboursement complet du prêt hypothécaire.

1.5 Modification des statuts constitutifs [Lettre d'engagement]

Les statuts constitutifs de la coopérative établissent sa nature d'organisme sans but lucratif. La *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) définit « association personnalisée ». ¹ La coopérative a besoin du consentement écrit de l'Agence pour modifier ses statuts constitutifs.

¹ La définition d'« association personnalisée » dans la LNH est la suivante : « Personne morale dont les propriétaires, membres ou actionnaires ne retirent pas personnellement de bénéfices ».

GESTION ET ENTRETIEN

2.1 Obligation de bonne gestion [A61 : article 8; A27 : article 7]

La coopérative doit gérer efficacement la propriété et la tenir en bon état. Elle peut embaucher son propre personnel ou une entreprise de gestion immobilière. Si la coopérative souhaite embaucher une entreprise de gestion, elle doit obtenir l'approbation écrite de l'Agence avant de signer le contrat.

2.2 Inspections de la propriété [A61 : article 8; A27 : article 7]

L'Agence a le droit d'inspecter la propriété de la coopérative. Elle doit lui donner un préavis raisonnable.

- La pratique habituelle de l'Agence est d'inspecter tous les deux ans les coopératives considérées comme étant à risque.
- Une inspection habituelle se limite à une étude visuelle de l'extérieur du bâtiment, des logements inoccupés, des terrains et des aires communes du bâtiment.
- L'inspecteur examine l'entretien général de la propriété. Cela comprend les normes de propreté, d'entretien et de réparation. L'inspecteur porte immédiatement à l'attention de la coopérative toute préoccupation liée à la santé ou à la sécurité. Par la suite, l'Agence envoie à la coopérative un rapport contenant les autres conclusions.
- Si elle a d'autres préoccupations, l'Agence peut décider d'inspecter les logements occupés ou d'effectuer une inspection complète de la propriété.

2.3 Remboursement du prêt [A61 : article 6; A27 : article 4]

La coopérative doit effectuer ses paiements hypothécaires mensuels à temps.

AIDE FÉDÉRALE

3.1 Types d'aide fédérale

La coopérative peut avoir reçu trois types d'aide fédérale :

- une subvention en capital permettant de couvrir 10 % du coût d'achat et du développement de la propriété de la coopérative;
- un taux d'intérêt hypothécaire de 8 %, inférieur aux taux du marché au moment où l'aide a été accordée;
- un prêt susceptible de remise dans le cadre du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL).

3.2 Subvention en capital [*Lettre d'engagement*]

La SCHL a consenti un prêt couvrant 100 % des coûts de développement approuvés de la coopérative. La coopérative effectue des paiements hypothécaires mensuels en fonction de 90 % du montant du prêt. Les 10 % restants sont remis par montants mensuels égaux répartis sur toute la durée du prêt hypothécaire. Cette aide est nommée « subvention en capital ».

3.3 Subvention d'allègement d'intérêt [*Lettre d'engagement*]

Dans certains cas, le prêt hypothécaire prévoit un taux d'intérêt de 8 %. Dans d'autres cas, le taux écrit est plus élevé, mais la coopérative rembourse tout de même le prêt à un taux de 8 %. La différence est considérée comme une subvention.

3.4 Prêt dans le cadre du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)

Si la coopérative a acheté une propriété existante qui nécessitait des réparations, les travaux ont été payés en partie avec un prêt susceptible de remise accordé par la SCHL. Bien que du point de vue juridique, il s'agisse d'un prêt, la coopérative n'a fait aucun paiement sur ce prêt, et il a été éliminé sur une période de dix ans.

LOYERS

4.1 Établissement des loyers [*A61 : Paragraphes 2(A, B, E); A27 : Paragraphes 1(1B, 2, 5)*]

Dans l'accord d'exploitation, la SCHL a fixé les loyers de la coopérative pour la première année. Après la première année, la coopérative décide combien elle doit demander en loyers pour couvrir ses dépenses.

4.2 Approbation des modifications aux loyers [*A61 : Paragraphes 2(A, B, E); A27 : Paragraphes 1(1B, 2, 5)*]

L'accord d'exploitation stipule que la SCHL doit approuver toute modification des loyers. La SCHL a par la suite suspendu l'application de cette exigence.

LIMITES DE REVENU AUX NOUVEAUX ARRIVANTS

5.1 Obligation de servir les personnes à faible revenu [*A61 : paragraphe 2(b); A27 : alinéa 1(1a)*]

L'accord d'exploitation stipule que la coopérative doit avoir un système de subventions et de frais supplémentaires. (Consultez le paragraphe 6 ci-dessous, qui porte sur les frais supplémentaires.) Si la coopérative ne veut pas adopter ce système, la SCHL permet aussi

la mise en place de limites de revenu aux nouveaux arrivants. Dans les deux cas, l'objectif est de faire en sorte que la coopérative loge des personnes à faible revenu.

5.2 Limites de revenu aux nouveaux arrivants

Consultez l'alinéa 5.1 ci-dessus. Si la coopérative adopte des limites de revenu aux nouveaux arrivants, le revenu des ménages au moment de l'emménagement ne doit pas être supérieur au « deuxième quintile » de revenu familial dans la province en question, selon Statistique Canada. L'Agence communique cette information à la coopérative annuellement.

5.3 Application de la limite de revenu aux nouveaux arrivants

Une coopérative peut demander une dispense de limite de revenu aux nouveaux arrivants si elle ne parvient pas à trouver des occupants admissibles. L'Agence peut approuver une augmentation de la limite de revenu pour réduire les pertes dues à l'inoccupation et faire en sorte que la coopérative puisse couvrir ses dépenses.

5.4 Revenu du ménage excédant la limite de revenu

La limite de revenu ne s'applique qu'au moment de l'emménagement.

5.5 Fin des limites de revenu aux nouveaux arrivants

Durant les cinq années précédant le remboursement complet du prêt hypothécaire, les limites de revenu aux nouveaux arrivants ne s'appliquent plus.

5.6 Vérification du revenu [A61 : paragraphe 3(a); A27 : paragraphe 1(3)]

L'accord stipule que la coopérative doit confirmer le revenu des occupants avant l'emménagement et, par la suite, au moins une fois tous les 30 mois. Toutefois, des vérifications du revenu continues ne sont pas nécessaires dans les coopératives qui utilisent des limites de revenu plutôt qu'un système de subventions et de frais supplémentaires.

5.7 Définition du revenu du ménage [A61 : paragraphe 2(d); A27 : alinéa 1(4b)]

Le revenu correspond au revenu brut total du ménage, moins

- les indemnités de séjour ou de déplacement;
- la rémunération d'une deuxième personne touchant un revenu, jusqu'à 1 000 \$ par an;
- les premiers 1 000 \$ de revenu ne provenant pas de prestations d'assistance sociale, dans le cas des familles monoparentales;
- 300 \$ par enfant à charge;
- les gains en capital;
- les allocations familiales et les allocations aux jeunes.

FRAIS SUPPLÉMENTAIRES

6.1 Définition et objet

Les frais supplémentaires sont un montant qui s'ajoute aux loyers mensuels. Ils varient selon le revenu du ménage. Si la coopérative opte pour les frais supplémentaires plutôt que pour les limites de revenu aux nouveaux arrivants, le revenu provenant des frais supplémentaires doit servir à diminuer les loyers des ménages à plus faible revenu.

6.2 Montants des frais supplémentaires [A61 : paragraphe 2(f); A27 : Lettre d'engagement]

L'accord d'exploitation ou la Lettre d'engagement énonce les montants des frais supplémentaires et les cas où ils s'appliquent.

Les montants des frais supplémentaires sont déterminés de la façon suivante :

- (a) Un ménage ne paie pas de frais supplémentaire si son revenu mensuel est inférieur ou égal au loyer multiplié par 4,5.
- (b) Un ménage paie le loyer et un tiers des frais supplémentaires si son revenu mensuel est supérieur au loyer multiplié par 4,5, mais ne dépasse pas le loyer multiplié par 4,75.
- (c) Un ménage paie le loyer et deux tiers des frais supplémentaires si son revenu est supérieur au loyer multiplié par 4,75, mais ne dépasse pas le loyer multiplié par 5.
- (d) Un ménage paie le loyer et tous les frais supplémentaires si son revenu est supérieur au loyer multiplié par 5.

Si la coopérative augmente ses loyers, elle doit fixer de nouveaux frais supplémentaires.

6.3 Diminution des frais supplémentaires

La coopérative peut demander l'approbation de l'Agence pour réduire les frais supplémentaires si la somme des loyers et des frais supplémentaires est supérieure aux loyers de logements similaires dans la région.

SUPPLÉMENT AU LOYER

7.1 Programme de supplément au loyer

Certaines coopératives reçoivent du financement dans le cadre d'un programme de supplément au loyer géré par l'Agence ou la province.

7.2 Montant du supplément au loyer

Le supplément au loyer d'un logement correspond à la différence entre les loyers déterminés selon le revenu du ménage et les loyers normaux.

DISCRIMINATION

8.1 Non-discrimination [A61 : article 10; A27 : article 8]

L'accord d'exploitation établit des motifs sur lesquels la coopérative ne peut pas faire de discrimination. Les lois provinciales en matière de droits de la personne comprennent ces motifs et d'autres. La coopérative doit respecter les lois de sa province en matière de droits de la personne.

8.2 Logement pour des groupes particuliers

La coopérative ne fait pas de discrimination si elle réserve des logements pour des personnes âgées ou accorde un traitement de faveur à des personnes appartenant à des groupes défavorisés.

DÉPENSES D'EXPLOITATION

9.1 Dépenses d'exploitation normales [A61 : article 1]

Les dépenses d'exploitation normales des coopératives d'habitation de ce programme comprennent :

- les impôts fonciers;
- les assurances;
- l'entretien et les réparations (y compris les services de conciergerie);
- les services publics et les autres services (p. ex., eau, électricité, gaz, huile, télévision par câble);
- les services de sécurité;
- les intérêts sur emprunts hypothécaires et autres;
- l'amortissement des immobilisations (cela équivaut habituellement, mais pas toujours, à la portion du capital des paiements hypothécaires de la coopérative);
- le loyer foncier, si la coopérative est située sur un terrain loué et paie un loyer annuel;
- la publicité et le marketing;
- l'administration (y compris les frais de gestion et de tenue de comptes)*;
- les honoraires (p. ex. vérification, frais juridiques);
- la gouvernance (notamment les cotisations versées aux associations de coopératives d'habitation et les dépenses sociales modestes qui favorisent la participation des membres)*;
- le recouvrement et les créances irrécouvrables;

- la TPS et la TVH;
- les versements à la réserve de remplacement des immobilisations de la coopérative.

Les coûts liés à la salle de réunion et à l'espace de bureau de la coopérative sont aussi des coûts d'exploitation admissibles.

- * La SCHL considère que six pour cent du budget d'exploitation total de la coopérative est un montant adéquat pour l'ensemble des dépenses administratives et liées à la gouvernance.

9.2 Dépenses non admissibles

La coopérative ne peut pas traiter les dépenses ci-dessous comme des coûts d'exploitation du projet d'habitation :

- les coûts de gestion des espaces non liés au logement dans la propriété (p. ex., une garderie);
- la part des dépenses d'exploitation communes (p. ex., impôts fonciers) des espaces non liés au logement;
- le coût des avantages non liés au logement (p. ex., ressources de formation professionnelle);
- les coûts liés à une phase de la coopérative sous un autre programme*;
- les cadeaux et les dons, à moins qu'ils soient modestes;
- le coût des services supplémentaires liés au logement (p. ex., télévision par câble) pour les ménages assujettis à un contrôle du revenu.

- * Si elle compte plus d'une phase, la coopérative doit diviser ses dépenses globales, comme les frais administratifs, en fonction des différentes phases de projet.

La coopérative peut couvrir les dépenses non admissibles au moyen de :

- frais supplémentaires s'ajoutant aux loyers;
- revenus provenant de sources non-subsventionnées, tels que :
 - les revenus tirés du placement des prêts de membres, des dépôts et des parts;
 - les recettes provenant d'événements sociaux;
- revenus provenant de sources autres que le logement, comme la buanderie et le stationnement.

RÉSERVE DE REMPLACEMENT DES IMMOBILISATIONS

10.1 Objet du fonds de réserve pour le remplacement des immobilisations [*Lettre d'engagement, Annexe B*]

La réserve de remplacement des immobilisations sert à remplacer des éléments d'immobilisations usés. Les éléments d'immobilisation sont coûteux et durent plus d'une

année (consultez l'alinéa 10.3). La réserve n'est pas destinée à l'entretien régulier ou aux réparations mineures des bâtiments et des terrains.

10.2 Contributions annuelles à la réserve de remplacement des immobilisations [Lettre d'engagement, Annexe B]

La Lettre d'engagement énonce le montant initial que la coopérative doit verser dans un fonds de réserve pour le remplacement des immobilisations.

10.3 Dépenses liées aux éléments pré-approuvés [Lettre d'engagement, Annexe B]

La coopérative peut utiliser les fonds de la réserve pour immobilisations afin de remplacer les éléments ci-dessous :

- les cuisinières et réfrigérateurs;
- les appareils de buanderie;
- les toits, y compris les enduits, solins, gouttières et descentes pluviales;
- la plomberie;
- les appareils de chauffage, comme les chaudières (eau chaude ou vapeur), les générateurs-pulseurs d'air chaud, les composants des systèmes de chauffage par rayonnement, les appareils de chauffage à combustible solide, les cheminées et l'équipement connexe.

Une approbation préalable n'est pas requise.

Autres dépenses admissibles

Avec l'approbation préalable de l'Agence, la coopérative peut également dépenser les fonds de la réserve de remplacement des immobilisations pour ce qui suit :

Plans de réserve de remplacement des immobilisations

Principaux éléments du bâtiment

- les revêtements muraux extérieurs dont la durée utile prévue est inférieure à celle du reste du bâtiment, y compris la peinture extérieure et le stuc;
- les portes extérieures et fenêtres;
- le mastic extérieur difficile à atteindre et à remplacer;
- l'imperméabilisation hors sol, y compris les pare-vapeur.

Installations techniques d'importance

- les réservoirs d'eau chaude, les pompes relais, les pompes de circulation et les pompes de puisard utilisées dans les collectifs d'habitation;
- les fosses septiques et les champs d'épandage;
- les installations de ventilation.

Installations de base

- les installations pour les cuisines, notamment les éviers et robinets, les comptoirs et les armoires;
- les installations pour les salles de bain, notamment les toilettes, les lavabos, les coiffeuses, les baignoires et les appareils fixes.

Dispositifs de sécurité

- les systèmes d'alarme-incendie, comme les détecteurs de fumée câblés et les détecteurs de fumée et de chaleur liés à un système d'alarme central;
- le matériel obligatoire de lutte contre les incendies ou de prévention des incendies;
- l'éclairage d'urgence;
- les systèmes d'intercommunication dans les collectifs d'habitation;
- les autres dispositifs de sécurité.

Autres installations, équipements et dispositifs d'importance

- les parcs de stationnement, les stationnements intérieurs, ainsi que le revêtement des allées piétonnières et des voies d'accès pour autos, y compris les garages des collectifs d'habitation et les dalles de béton;
- les systèmes d'élimination des déchets des collectifs d'habitation, comme les compacteurs et les broyeurs;
- les revêtements de sol intérieurs, y compris ceux des aires communes et des suites;
- les clôtures extérieures;
- les adoucisseurs d'eau, si la dureté de l'eau l'exige.

Changements réglementés

- les changements relatifs au bâtiment exigés par la loi à l'intérieur d'une période donnée.

Autres éléments

Les éléments ci-dessous sont censés durer toute la vie utile du bâtiment. Les remplacements peuvent être payés à partir de la réserve en cas de défaillance :

- les fondations, ou des parties importantes des fondations;
- d'autres composants structuraux, comme la charpente des murs, des planchers et des toits;
- les briques et les panneaux de béton préfabriqués;
- les murs de soutènement;
- les installations électriques, y compris les transformateurs et les génératrices de secours;
- les balcons.

10.4 Plan de la réserve de remplacement des immobilisations

Les coopératives doivent élaborer un plan de remplacement des immobilisations. Si elle adopte un bon plan, la coopérative connaît le montant à placer dans sa réserve chaque année et le moment où elle devra faire des dépenses.

L'Agence approuvera un plan de remplacement des immobilisations pour une période allant jusqu'à cinq ans. Avant la fin des cinq années, la coopérative doit mettre le plan à jour et demander son approbation pour les cinq années suivantes.

Une coopérative peut dépenser les fonds de la réserve pour l'un des éléments indiqués dans son plan si les conditions suivantes sont réunies :

- la SCHL ou l'Agence a approuvé le plan;
- le plan :
 - est un plan à long terme (durée d'au moins dix ans);
 - comporte un programme complet de remplacement des éléments d'immobilisation;
 - comprend une estimation des coûts de chaque élément;
- l'élément se trouve dans la période de cinq ans actuellement approuvée du plan;
- la coopérative met de côté au minimum le montant annuel requis en vertu du plan.

De nouvelles études techniques pourraient être nécessaires lors de la mise à jour du plan par la coopérative. La mise à jour doit comprendre un calendrier de remplacements actualisé et une nouvelle prévision des entrées et sorties de fonds.

Les coopératives peuvent communiquer avec l'Agence ou toute fédération de l'habitation coopérative pour obtenir davantage de conseils sur les plans de réserve de remplacement des immobilisations.

10.5 Dépenses urgentes

Les remplacements urgents sont des réparations aux éléments d'immobilisation qui doivent être effectuées rapidement pour éliminer ou éviter un risque pour la santé ou la sécurité. Le remplacement d'une chaudière en hiver ou la réparation d'une défaillance structurale qui représente un risque pour la sécurité des membres en sont des exemples.

La coopérative doit effectuer ces réparations immédiatement et en aviser l'Agence le plus tôt possible. La coopérative peut payer les remplacements d'urgence au moyen de la réserve de remplacement des immobilisations.

10.6 Investissement de la réserve de remplacement des immobilisations [Lettre d'engagement, Annexe B]

La coopérative doit :

- présenter le fonds de réserve pour le remplacement des immobilisations dans un compte distinct dans ses documents comptables;
- conserver les fonds seulement dans
 - une banque, une caisse de crédit ou une caisse populaire, ou
 - des obligations du gouvernement ou d'autres placements approuvés par la SCHL.

La SCHL permet à la coopérative de conserver la réserve avec ses autres fonds. L'accord d'exploitation n'exige pas que les intérêts accumulés soient ajoutés au fonds. Toutefois, cette pratique exemplaire est recommandée.

ASSURANCE

11.1 Niveau de couverture requis [Lettre d'engagement]

Le contrat hypothécaire de la coopérative exige que la coopérative souscrive une assurance suffisante pour protéger le prêteur hypothécaire.

La coopérative doit avoir au moins ce qui suit :

- une assurance incendie pour couvrir le coût de remplacement total des bâtiments et de l'équipement;
- une assurance pour les risques comme les tempêtes de vent, la grêle, la foudre et les inondations;
- une assurance pourvue d'une clause désignant le bénéficiaire, selon laquelle le créancier hypothécaire de premier rang sera le premier bénéficiaire dédommagé.

La coopérative doit avoir en tout temps une assurance suffisante pour rembourser le solde du prêt hypothécaire, plus tout intérêt dû, en cas de perte totale. La coopérative peut souscrire une assurance auprès de toute compagnie d'assurance canadienne de régime provincial ou fédéral.

IMPÔTS FONCIERS

12.1 Impôts fonciers [Lettre d'engagement]

La SCHL et la coopérative décideront laquelle d'entre elles paiera les impôts fonciers.

PRÊTS ET CHARGES

13.1 Propriété grevée [A61 : paragraphe 4(a); A27 : paragraphe 2(1)]

La coopérative ne peut pas ajouter un autre prêt hypothécaire ou une autre charge (droit grevant) à une partie de sa propriété sans l'approbation écrite de la SCHL. L'Agence examinera toute demande de la coopérative pour hypothéquer sa propriété et adressera une recommandation à la SCHL.

13.2 Prêt ou don des fonds de la coopérative [A61 : paragraphe 4(b); A27 : paragraphe 2(2)]

À l'exception de cadeaux ou de dons modestes, la coopérative ne peut ni prêter ou donner ses fonds, ni garantir la dette d'un tiers sans l'approbation de l'Agence.

13.3 Contrôle des parts et des prêts par la coopérative

La coopérative contrôle les parts et les prêts des membres. Elle contrôle aussi tous les autres fonds non liés au logement, comme les intérêts gagnés sur les parts et les prêts. Les principes coopératifs et, dans certaines provinces, la loi provinciale sur les coopératives régissent l'utilisation de ces fonds.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE DE LA SCHL

14.1 Cas où un paiement anticipé peut se produire

La plupart des accords hypothécaires conclus en vertu du programme ne permettent pas à la coopérative de rembourser son prêt hypothécaire à l'avance. Toutefois, un remboursement anticipé peut avoir lieu si la coopérative vend une partie ou l'ensemble de sa propriété.

14.2 Approbation du remboursement anticipé

Généralement, la SCHL n'approuvera un remboursement anticipé que si la coopérative éprouve des difficultés financières et qu'un remboursement anticipé fait partie de la solution de sauvetage.

14.3 Retombées sur la subvention fédérale

Si la coopérative rembourse son prêt hypothécaire à l'avance, la SCHL exigera généralement le remboursement complet de la partie non réalisée de la subvention de capital (consultez l'alinéa 3.1 qui précède).

14.4 Effet sur l'accord d'exploitation

Une fois que le prêt hypothécaire a été entièrement remboursé, l'accord d'exploitation prend fin.

VENTE

15.1 Vente de la propriété [A61 : article 9; A27 : article 9]

La coopérative doit obtenir la permission de la SCHL avant de vendre une partie ou l'ensemble de sa propriété. La SCHL doit avoir approuvé les détails de la vente à l'avance. Une coopérative qui désire vendre une propriété doit faire une demande à la SCHL par l'entremise de l'Agence.

15.2 Vente dans le secteur des coopératives ou le secteur sans but lucratif

La SCHL autorisera la vente de la propriété de la coopérative à une autre coopérative ou à un fournisseur de logements sans but lucratif dans des situations particulières. Parmi ces situations, il y a :

- la fusion ou le regroupement de la coopérative avec une autre coopérative ou un fournisseur de logements sans but lucratif;
- le transfert de certains logements de la coopérative à une autre coopérative ou à un fournisseur de logements sans but lucratif.

La vente peut avoir lieu seulement si elle est dans l'intérêt supérieur de la coopérative et qu'elle respecte les objectifs du programme. La propriété sera vendue pour 1 \$ et l'acheteur assumera le solde du prêt hypothécaire. L'acheteur doit exploiter la propriété conformément au programme et respecter l'accord d'exploitation avec la SCHL.

15.3 Vente sur le marché libre

Pour assurer sa survie, une coopérative peut devoir vendre une partie de sa propriété hors du secteur des coopératives et du secteur sans but lucratif. Une telle vente doit être effectuée à la juste valeur marchande.

La SCHL peut envisager une telle vente si, par exemple,

- la condition du bâtiment rend la propriété dangereuse ou inadéquate en tant que logement, et les réparations nécessaires sont trop coûteuses;
- les besoins ont changé et les logements ne peuvent pas être loués;
- les logements ne peuvent pas être vendus à un autre fournisseur de logements sans but lucratif.

DOSSIERS FINANCIERS ET PRODUCTION DE RAPPORTS

16.1 Dossiers financiers [A61 : paragraphes 5(a) et (b); A27 : paragraphe 3(2)]

La coopérative doit conserver des dossiers financiers d'une manière jugée acceptable par l'Agence. L'Agence a le droit d'inspecter les documents comptables de la coopérative à n'importe quel moment raisonnable, en donnant un préavis suffisant.

16.2 Exigences en matière de production de rapports [A61 : paragraphe 5(a)]

Remarque : certains accords conclus en vertu de l'article 27 ont des dispositions différentes sur cette question. Consultez les alinéas 22.1 à 22.3 dans ces lignes directrices.

La coopérative doit faire vérifier ses états financiers chaque année par un comptable public agréé. Elle doit présenter ses états financiers vérifiés et sa Déclaration annuelle de renseignements à l'Agence dans les quatre mois suivant la fin de son exercice financier.

16.3 États financiers vérifiés

Les états financiers vérifiés comprennent habituellement :

- le rapport du vérificateur;
- l'état de la situation financière, également appelé bilan;
- l'état des résultats (de façon séparée pour la composante logement et les composantes non liées au logement, s'il y a lieu);
- l'état des réserves;
- l'état des flux de trésorerie;
- les notes afférentes aux états financiers.

16.4 Responsabilités du vérificateur

Le vérificateur doit confirmer que :

- la vérification a été effectuée selon les normes de vérification généralement reconnues;
- les états ont été préparés selon les principes comptables généralement reconnus (PCGR)²;
- les états financiers présentent fidèlement ou non la situation financière de la coopérative, les résultats de ses activités et les flux de trésorerie au cours de l'année;
- le fonds de réserve pour le remplacement des immobilisations est au niveau requis*.

² Dans la pratique, la SCHL exige que les coopératives adoptent des pratiques comptables qui ne concordent pas toujours avec les PCGR. Par exemple, le coût des actifs financés par le prêt hypothécaire doit être passé aux charges au même taux que le capital du prêt hypothécaire est remboursé.

- À ce sujet, les renseignements dans la Déclaration annuelle de renseignements déposée par le vérificateur serviront de confirmation du vérificateur.

16.5 Production de rapports distincts pour diverses phases

Si la coopérative exerce des activités en vertu de plus d'un programme fédéral, elle doit consigner ses recettes et ses dépenses d'exploitation séparément pour chaque programme.

DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS

17.1 Déclaration annuelle de renseignements (DAR) [A61 : paragraphe 5c; A27 : paragraphe 3(3)]

La coopérative doit remplir la Déclaration annuelle de renseignements (DAR) et la soumettre à l'Agence dans les quatre mois suivant la fin de son exercice financier. L'Agence peut exiger que la coopérative explique des renseignements dans la Déclaration annuelle de renseignements.

17.2 Rapports de l'Agence

L'Agence examinera la DAR et fournira trois rapports à la coopérative :

- un **rapport d'évaluation des risques** qui attribue une « cote de risque » à la coopérative (la cote se fonde principalement sur l'évaluation que la coopérative soit en mesure de respecter ses obligations financières à temps);
- un **rapport d'examen de conformité** (ce rapport relève tout domaine où la coopérative ne respecte pas l'accord d'exploitation et indique ce que la coopérative doit faire);
- un **rapport de données de la coopérative** (ce rapport présente la situation de la coopérative et d'autres coopératives comparables dans les principaux domaines au cours des trois dernières années).

CONSERVATION DES DOCUMENTS

18.1 Obligation de conserver des dossiers [A61 : article 11; A27 : article 10]

La coopérative doit conserver l'ensemble des documents, des pièces justificatives, des dossiers et des comptes liés à ses activités pendant au moins sept ans.

EXAMENS SUR PLACE

19.1 Facteurs justifiant un examen sur place

L'Agence effectuera un examen sur place si une évaluation des risques, un examen de conformité annuel ou un autre indicateur permet de croire que la coopérative ne gère pas bien sa propriété ou ne respecte pas les conditions de l'accord d'exploitation.

19.2 Examen sur place

Au cours d'un examen sur place, l'Agence peut :

- examiner les documents comptables de la coopérative [A61 : paragraphes 5(a) et (b); A27 : paragraphe 3(2)];
- rencontrer le conseil, le gestionnaire ou les comités;
- inspecter la propriété [A61 : article 8; A27 : article 7].

À la suite de l'examen sur place, l'Agence rédigera un rapport. Le rapport présentera les mesures que la coopérative doit prendre pour améliorer sa situation. L'Agence transmettra le rapport au conseil d'administration de la coopérative. Elle effectuera un suivi au besoin pour s'assurer que la coopérative règle les problèmes relevés dans le rapport.

GOUVERNANCE

20.1 Gouvernance

La coopérative doit assurer sa bonne gouvernance en élisant un conseil d'administration composé d'administrateurs engagés et en leur offrant de la formation.

Comme la coopérative est un organisme sans but lucratif, les membres du conseil d'administration ne doivent recevoir aucun paiement pour leurs services à titre d'administrateurs de la coopérative.

Si l'Agence croit que la coopérative n'est pas bien gouvernée, elle peut demander à la coopérative :

- de veiller à ce que les administrateurs reçoivent de la formation;
- d'exiger la démission des administrateurs qui ne respectent pas leurs obligations;
- d'organiser des élections pour pourvoir les postes d'administrateurs inoccupés;
- d'envisager de nommer des administrateurs temporaires de l'extérieur de la coopérative.

20.2 Conflit d'intérêts

Un conflit d'intérêts se produit si un administrateur, un dirigeant, un employé ou un membre de comité prend part à des décisions de la coopérative qui pourraient donner à cette personne, à un membre de sa famille ou à un partenaire d'affaires un avantage que les autres membres de la coopérative n'ont pas.

Tout membre du conseil ou gestionnaire en situation de conflit d'intérêts doit mentionner le conflit au conseil et se retirer des discussions et de la prise de décisions sur cette question.

VIOLATION DE L'ACCORD D'EXPLOITATION

21.1 Recours de la SCHL

Si la coopérative ne respecte pas l'accord d'exploitation, la SCHL peut :

- nommer un séquestre qui gèrera la propriété;
- exiger le remboursement immédiat du prêt hypothécaire [A61 : article 7; A27 : article 5];
- augmenter le taux d'intérêt sur le montant impayé du prêt, y compris la partie non réalisée de la subvention en capital [A61 : article 7; A27 : article 5].

Cela peut se produire si la coopérative :

- ne fait pas certains paiements hypothécaires;
- ne paie pas ses impôts fonciers;
- ne dépose pas ses états financiers vérifiés et sa DAR ou
- enfreint l'accord d'exploitation d'une autre façon sérieuse.

ACCORDS CONCLUS EN VERTU DE L'ARTICLE 27

22.1 Accords dont les dispositions sont différentes

Certaines coopératives financées en vertu de l'article 27 de la *Loi nationale sur l'habitation* ont des accords d'exploitation identiques à ceux du programme de l'article 61. D'autres coopératives de l'article 27 ont un accord d'exploitation différent. Les façons dont l'accord d'exploitation de l'article 27 peut différer sont énumérées ci-dessous.

22.2 Obligation de servir les personnes à faible revenu [paragraphe 1(1a)]

L'accord d'exploitation peut stipuler ou non que la coopérative doit fournir un logement aux familles et aux personnes à faible revenu.

22.3 Rapports financiers *[paragraphe 3(1)]*

L'accord d'exploitation peut spécifier que la coopérative doit fournir un bilan et un état détaillé des revenus et des dépenses, plutôt que des états financiers complets et vérifiés. Toutefois, les lois provinciales régissant les coopératives exigent que celles-ci fassent vérifier leurs états financiers annuellement par un vérificateur. Les lois provinciales ont priorité s'il y a une différence avec l'accord d'exploitation.