



L'Agence des coopératives d'habitation
The Agency for Co-operative Housing

Guide du financement privé pour les clients de l'Agence

Novembre 2018

Burnaby | Calgary | Toronto | Ottawa

SANS FRAIS TÉL/TOLL-FREE TEL 1.866.660.3140 SANS FRAIS TÉLÉC/TOLL-FREE FAX 1.866.695.7417
info@agency.coop **www.agence.coop** **www.agency.coop**



Aperçu

Toutes les coopératives d'habitation supervisées par l'Agence ont été mises sur pied dans le cadre des programmes de logement fédéraux en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*. Elles ont toutes signé des accords d'exploitation qui sont des contrats juridiques à long terme entre la coopérative et la SCHL. Ces accords stipulent qu'une coopérative ne peut obtenir de financement supplémentaire pour toute partie de la propriété (c.-à-d. la grever d'une autre hypothèque) sans l'approbation écrite de la SCHL tant que son accord d'exploitation est en vigueur¹.

- Les coopératives dont l'accord d'exploitation est en vigueur et qui doivent payer des réparations d'immobilisations, régler des dettes existantes, ou les deux à la fois, doivent obtenir la permission de la SCHL avant de se procurer un financement hypothécaire supplémentaire.
- Avec la permission de la SCHL, ces coopératives peuvent emprunter tout en respectant leur accord d'exploitation et en continuant à bénéficier des subventions fédérales régulières et des taux d'emprunt pour les hypothèques de premier rang. Si la coopérative a un prêt susceptible de remise par le biais du programme d'amélioration de la SCHL, le prêt en question demeure en règle.
- Pour que son financement supplémentaire ou son refinancement soit approuvé, la coopérative doit se conformer complètement à son accord d'exploitation avec la SCHL. Elle doit aussi répondre aux exigences en matière de risque du nouveau prêteur.
- Une coopérative dont l'accord d'exploitation a été prolongé par la SCHL n'a pas besoin d'obtenir l'approbation de la SCHL pour refinancer ou grever la propriété d'une autre hypothèque, à moins qu'elle ait toujours un prêt hypothécaire de la SCHL.

Formes de financement supplémentaire

Lorsqu'une coopérative a besoin de réparations d'immobilisations importantes et qu'elle n'a pas les liquidités pour les payer dans sa réserve pour immobilisations, elle aura possiblement besoin d'un nouveau prêt. Voici quelques options.

Refinancement de l'hypothèque de premier rang

Une coopérative peut envisager un nouveau prêt privé qui lui permettra de rembourser le solde du capital de sa première hypothèque et fournira une somme supplémentaire pour

¹ Une coopérative dont l'accord d'exploitation a été prolongé par la SCHL n'a pas besoin d'obtenir l'approbation de la SCHL pour refinancer ou grever la propriété d'une autre hypothèque, à moins qu'elle ait toujours un prêt hypothécaire de la SCHL.

couvrir le coût en capital pour réparer ses bâtiments. Dans ce cas, la coopérative n'aura encore qu'un seul prêt hypothécaire, mais celui-ci ne sera plus détenu par la SCHL.

Hypothèque de deuxième rang d'un prêteur privé

Si une coopérative est à la recherche de financement pour des réparations d'immobilisations, une hypothèque de deuxième rang d'un prêteur privé est une solution possible. Une coopérative ne sera pas en mesure de souscrire un nouveau prêt, en plus de sa première hypothèque, à moins de répondre aux critères du prêteur.

Où obtenir de l'aide?

Ces opérations peuvent être très complexes; vous aurez probablement besoin de professionnels pour vous aider avec votre demande. Si vous envisagez de refinancer votre hypothèque de premier rang ou contracter une hypothèque de deuxième rang :

- les coopératives hors du Québec et de la Colombie-Britannique devraient communiquer avec la **FHCC** pour obtenir des renseignements sur son programme de refinancement et ses services de gestion des actifs. D'autres groupes du secteur pourraient aussi être en mesure de vous aider;
- les coopératives de la Colombie-Britannique devraient communiquer avec **CHF BC** pour obtenir de l'aide en matière de refinancement ou des services de gestion des actifs;
- d'autres fournisseurs de service pourraient aussi être en mesure de vous aider en matière de refinancement;
- tous les clients de l'Agence peuvent communiquer avec leur gestionnaire des relations pour obtenir de l'aide et des conseils.

Approcher un prêteur

Une demande de prêt comprend habituellement :

- les états financiers vérifiés des trois dernières années;
- une copie de votre accord d'exploitation;
- le motif du prêt (ce que le prêteur appelle la « base d'emprunt ») et le montant à emprunter; des réparations d'immobilisations sont souvent le motif;
- votre plus récente évaluation des impôts fonciers;
- une copie de la police d'assurance de la coopérative, qui doit dater de moins d'un an;

- les statuts constitutifs de votre coopérative;
- une analyse financière, qui comprend :
 - une projection des flux de trésorerie;
 - une analyse du ratio prêt-valeur (voir la définition ci-dessous);
 - une analyse du ratio de couverture de la dette (voir la définition ci-dessous);
 - un plan montrant que vos réserves pour immobilisations suffiront à payer pour toute réparation supplémentaire nécessaire.

Ratio prêt-valeur : Il s'agit d'une comparaison de tous les prêts de votre coopérative avec la valeur de sa propriété. Les prêteurs insistent habituellement pour que vos dettes (y compris le nouveau prêt proposé) n'excèdent pas 75 % de la valeur de votre propriété. Certains prêteurs sont encore plus conservateurs.

Ratio de couverture de la dette : Il s'agit d'une comparaison entre le total des paiements annuels de capital et d'intérêts sur tous vos prêts (y compris le nouveau prêt proposé) avec votre revenu net d'exploitation. Les prêteurs exigent habituellement que votre revenu net d'exploitation soit d'au moins 1,2 fois le total de vos paiements de capital et d'intérêts.

Consultez l'*Annexe C* pour de plus amples renseignements sur le ratio prêt-valeur et le ratio de couverture.

Votre coopérative aura besoin d'une évaluation de l'état du bâtiment, d'une évaluation de la valeur marchande, et habituellement, d'une étude du marché locatif ainsi que d'autres rapports techniques. La SCHL et le prêteur exigeront une évaluation professionnelle de l'état du bâtiment datant de moins de trois ans.

En Colombie-Britannique, plutôt que d'effectuer une toute nouvelle évaluation de l'état du bâtiment, vous pourriez être en mesure de faire mettre à jour celle que vous avez déjà; l'information supplémentaire provient d'une évaluation de l'état de l'enveloppe du bâtiment. L'évaluation de l'état de l'enveloppe du bâtiment atteste de l'état des composants extérieurs du bâtiment comme le toit, les murs extérieurs, les portes, les fenêtres, les balcons et les membranes d'étanchéité. Cette évaluation constitue habituellement un examen invasif qui permet de repérer toute défaillance de l'enveloppe du bâtiment, et d'estimer les coûts de remplacement et de réparation à court et moyen terme.

Consultez l'*Annexe A* pour de plus amples renseignements sur les exigences habituelles des prêteurs pour les demandes de prêt hypothécaire.

Remarque : Si vous envisagez de refinancer votre hypothèque de premier rang ou de contracter une hypothèque de deuxième rang, la FHCC, CHF BC ainsi que d'autres fournisseurs de services sont là pour aider votre coopérative.

Obtenir l'approbation de la SCHL

Afin d'accélérer le processus d'examen par l'Agence et d'approbation de la SCHL, assurez-vous que l'Agence a en main une copie de votre plan d'immobilisation ainsi que de votre évaluation de l'état du bâtiment et du fonds de réserve. Si vous envoyez votre évaluation de l'état du bâtiment à votre gestionnaire des relations dès que vous en recevez la version préliminaire, votre gestionnaire pourra vous aider à relever tout élément manquant ou non nécessaire dès le départ.

Votre plan d'immobilisations ou de gestion des actifs doit :

- être fondé sur une évaluation de l'état du bâtiment datant de moins de trois ans qui respecte la norme ASTM E2018-15 et qui est accompagnée d'une évaluation de l'état de l'enveloppe du bâtiment dans le cas où l'évaluation de l'état du bâtiment en recommande une parce que l'enveloppe du bâtiment de votre coopérative est à risque de défaillance;
- fournir les raisons expliquant tout écart par rapport aux projections des dépenses dans l'évaluation de l'état du bâtiment, y compris toute estimation révisée des coûts, tout élément retiré ou ajouté et tout élément déplacé vers une autre année;
- comprendre des suppositions quant aux frais de gestion de projet, aux impôts, aux réserves pour éventualités ainsi qu'à l'inflation;
- montrer une injection de fonds prélevés grâce au refinancement proposé. Cette injection de fonds doit correspondre au montant inscrit dans la lettre d'engagement de votre prêteur, moins le montant nécessaire au remboursement de la dette actuelle;
- montrer les contributions annuelles au fonds de la réserve ainsi que les dépenses et les soldes annuels de celui-ci pour une période de 20 ans, avec des flux de trésorerie positifs pendant toute cette période.

Une fois votre dossier de demande de prêt complet et approuvé par le nouveau prêteur, demandez à votre fournisseur de services de l'envoyer à votre gestionnaire des relations ou bien envoyez-le-lui vous-même. L'Agence examinera alors le dossier et le transmettra à la SCHL avec une recommandation concernant l'approbation. Une fois que votre financement est en place, l'Agence donne son approbation finale à votre plan d'immobilisation ainsi qu'aux contributions annuelles à la réserve de remplacement des immobilisations de votre coopérative.

Une liste de vérification des documents requis est jointe en *Annexe B*. Au cours du processus d'examen, il se peut que l'on vous demande des précisions pour s'assurer que le matériel répond aux exigences de refinancement de la SCHL.

Nous savons par expérience que le temps nécessaire à l'examen, l'approbation et l'obtention d'un nouveau prêt varie; **il peut cependant s'écouler jusqu'à trois mois entre la soumission d'une proposition complète et la date de signature prévue d'un prêt.**

Consultez l'*Annexe C* pour les définitions de termes souvent utilisés dans le processus de financement.

L'*Annexe D* dresse la liste des dernières étapes à suivre par la coopérative une fois que la SCHL a accepté de la laisser refinancer son hypothèque de premier rang.

Coordonnées de l'Agence

TÉLÉPHONE SANS FRAIS 1 866 660-3140

Burnaby

4190 route Lougheed
Hwy
Suite/bureau 207
Burnaby, BC
V5C 6A8

Calgary

7015 MacLeod
Trail SW
Suite/bureau 604
Calgary, AB
T2H 2K6

Toronto

160 John Street
Suite/bureau 402
Toronto, ON
M5V 2E5

Ottawa

190 O'Connor Street
Suite/bureau 600
Ottawa, ON
K2P 2R3

Annexe A :

Exigences du prêteur pour les demandes de prêt hypothécaire

Le prêteur veut savoir à quoi servira le prêt hypothécaire. Vous devez présenter une brève description des travaux à effectuer, de la raison pour laquelle ceux-ci sont nécessaires et de la manière dont ces travaux prolongeront la vie des bâtiments. Ajoutez une description de la coopérative incluant sa taille, les types de logements, le nombre de membres et son emplacement.

Le prêteur pourra alors évaluer la demande en examinant cinq éléments clés. Ces éléments sont :

1. La personnalité

Cet élément renvoie à votre gouvernance et à votre gestion. La coopérative est-elle en règle à l'égard de ses soumissions à la province et de son accord d'exploitation avec la SCHL? Est-elle bien administrée? Le prêteur voudra par exemple avoir de l'information sur les arriérés, les logements vacants et peut-être aussi du roulement des membres. Qui sont ses administrateurs? Des politiques appropriées sont-elles en place? Si la coopérative est active dans son quartier ou sa communauté, cela peut également être utilisé pour évaluer la personnalité de la coopérative.

2. La garantie

Cet élément renvoie à la garantie du prêt. La garantie sera une hypothèque grevant votre propriété, et possiblement une cession des loyers.

- Le prêteur voudra voir que la coopérative prend soin des bâtiments et qu'elle continuera de le faire puisque la propriété garantit le prêt. Voilà pourquoi vous avez besoin d'une évaluation récente (datant de moins de trois ans) de l'état du bâtiment.
- Un plan de remplacement des immobilisations approuvé, fondé sur une évaluation de l'état du bâtiment, indique au prêteur que la coopérative sera bien entretenue après l'exécution des travaux financés par le prêt.
- Vous avez également besoin de la valeur marchande actuelle de la propriété. Ce renseignement est habituellement obtenu par une évaluation indépendante effectuée par une société approuvée par votre nouveau prêteur. Celle-ci peut fournir une estimation de la valeur de votre propriété « telle quelle » ainsi que de sa valeur après que les réparations auront été faites (« telle que rénovée »). Pour préparer une évaluation « telle que rénovée », l'évaluateur et le prêteur ont besoin de la documentation sur les réparations qui seront financées par le prêt.
- Ces chiffres sont utilisés pour calculer le ratio « prêt-valeur ». Dans le cas d'un refinancement, les prêteurs veulent habituellement un ratio prêt-valeur de 75 % ou moins.

3. La capacité

Cet élément renvoie à la capacité de la coopérative à rembourser le prêt hypothécaire au cours de la durée de vie utile de la propriété.

- Le prêteur voudra consulter les états financiers vérifiés des trois dernières années, ainsi qu'un budget pour l'année suivante.
- Il a besoin de savoir que la coopérative a dégagé un excédent net suffisant pour couvrir les paiements du nouveau prêt hypothécaire tout en se gardant une marge de manœuvre. Ce principe est connu sous le nom de ratio de couverture de la dette. Bien que les prêteurs n'exigent pas tous un ratio de 1,2, un ratio de couverture de la dette d'au moins 1,2 fois le montant du capital et des intérêts de tous les prêts de la

coopérative est un critère d'approbation de la SCHL. Le ratio de couverture de la dette de 1,2 s'applique à l'excédent *après* les contributions au fonds de réserve pour le remplacement des immobilisations et à tout autre fonds maintenu par la coopérative (p. ex. un fonds de subventions).

- Le prêteur voudra voir une projection des flux de trésorerie, qui indiquent les revenus que votre coopérative prévoit de dégager et les montants déjà affectés aux paiements obligatoires.

4. Les conditions

Cet élément renvoie aux conditions du marché.

- Le prêteur voudra comparer le taux d'inoccupation de votre coopérative avec ceux du marché local.
- Le prêteur voudra savoir si votre coopérative connaît bien sa zone de marché. Si votre taux d'inoccupation est plus élevé que celui du marché, le prêteur s'attendra à ce que vous lui expliquiez comment vous comptez corriger la situation.
- Le prêteur voudra également de comparer vos droits d'occupation avec ceux du marché. Cela indiquera la marge de votre coopérative pour augmenter ses revenus dans l'avenir par le biais des hausses de droits.
- Le prêteur envisagera aussi une possible hausse des taux d'intérêt et l'incidence de celle-ci sur la capacité de votre coopérative à effectuer ses paiements hypothécaires lors du renouvellement.

5. Les immobilisations

Cet élément renvoie à la valeur nette de votre coopérative (ses réserves et ses avoirs dans la propriété). Le prêteur voudra s'assurer que la coopérative dispose d'une réserve pour immobilisations suffisante pour payer les réparations d'immobilisations supplémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires au cours des dix prochaines années approximativement.

Lorsque l'objectif du prêt hypothécaire est de payer des réparations d'immobilisations, le prêteur voudra s'assurer que tous les fonds avancés sont dépensés pour réparer les bâtiments et les logements de la manière entendue. Les fonds hypothécaires peuvent être versés à la coopérative sous forme de prêt hypothécaire à la construction (appelé également « prêt à avances échelonnées ») ou d'un versement unique. Les deux comportent du pour et du contre.

Dans le cas d'un **prêt hypothécaire à la construction**, le prêt est versé au besoin pour chaque étape de la construction.

POUR

- La coopérative paie des intérêts seulement sur les sommes qui ont déjà été versées à la coopérative, et non sur le montant total du prêt.
- Le paiement du capital et des intérêts du prêt hypothécaire ne commence qu'à l'achèvement des travaux de construction.
- Un échéancier de construction précis est établi à l'avance.

CONTRE

- Le taux d'intérêt que vous payez pendant la construction est souvent plus élevé que le taux final, qui n'entre en vigueur qu'une fois les travaux de construction achevés.
- Le prêteur voudra que l'échéancier de construction soit raisonnablement court, habituellement de six à douze mois.
- Le prêteur souhaitera également qu'un professionnel inspecte l'avancement des travaux avant chaque avance, ce qui peut entraîner des frais supplémentaires.

Dans le cas d'un **versement unique**, le montant complet du prêt hypothécaire est versé et détenu en fiducie. La coopérative soumet des factures (ou d'autres documents) au prêteur pour la libération des fonds.

POUR

- Ce prêt est plus facile à administrer.
- Son taux d'intérêt final est établi dès le début.
- Il n'impose aucune limite à la durée des travaux de construction (autre que les coûts pour la coopérative).

CONTRE

- Vous payez des intérêts sur le montant total du prêt dès le début.
- Le remboursement du capital et des intérêts commence immédiatement.

Annexe B

Liste de vérification pour les soumissions de financement privé à la SCHL

A. Documents justificatifs

Vous aurez besoin des documents suivants afin de présenter une soumission complète à la SCHL pour du financement privé. Veuillez prendre note : comme il est indiqué, certains éléments de la liste de vérification ne concernent que les coopératives à la recherche d'une hypothèque de deuxième rang, et d'autres ne concernent que les coopératives souhaitant refinancer une hypothèque de premier rang.

RENSEIGNEMENTS REQUIS		Inclus?
REFINANCEMENT D'UNE HYPOTHÈQUE DE PREMIER RANG	HYPOTHÈQUE DE DEUXIÈME RANG	
Une évaluation récente de l'état du bâtiment, effectuée par une personne ayant un titre dans le domaine des sciences du bâtiment ou, dans certains cas, une évaluation récente de l'état de l'enveloppe du bâtiment, qui met à jour l'évaluation de l'état du bâtiment.		
L'évaluation de l'état du bâtiment comprend une évaluation du fonds de réserve. Avant d'envoyer votre demande de prêt, nous vous recommandons d'envoyer à l'Agence un plan d'immobilisations ou de gestion des actifs fondé sur votre évaluation de l'état du bâtiment et du fonds de réserve. Votre plan d'immobilisations ou de gestions des actifs doit :		
<ul style="list-style-type: none">▪ être fondé sur une évaluation de l'état du bâtiment datant de moins de trois ans qui respecte la norme ASTM E2018-15 et qui est accompagnée d'une évaluation de l'état de l'enveloppe du bâtiment dans le cas où l'évaluation de l'état du bâtiment en recommande une parce que l'enveloppe du bâtiment de votre coopérative est à risque de défaillance;▪ fournir les raisons expliquant tout écart par rapport aux projections des dépenses dans l'évaluation de l'état du bâtiment, y compris toute estimation révisée des coûts, tout élément retiré ou ajouté et tout élément déplacé vers une autre année;▪ comprendre des suppositions quant aux frais de gestion de projet, aux impôts, aux réserves pour éventualités ainsi qu'à l'inflation;▪ montrer une injection de fonds prélevés grâce au refinancement proposé. Cette injection de fonds doit correspondre au montant inscrit dans la lettre d'engagement de votre prêteur, moins le montant nécessaire au remboursement de la dette actuelle;▪ montrer les contributions annuelles au fonds de la réserve ainsi que les		

RENSEIGNEMENTS REQUIS		Inclus?
REFINANCEMENT D'UNE HYPOTHÈQUE DE PREMIER RANG	HYPOTHÈQUE DE DEUXIÈME RANG	
dépenses et les soldes annuels de celui-ci pour une période de 20 ans, avec des flux de trésorerie positifs pendant toute cette période.		
<p>La valeur de la propriété sous la forme d'une évaluation de la valeur marchande, qui comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une attestation de la durée de vie utile des bâtiments; ▪ une analyse du marché locatif. 	<p>Si l'évaluation municipale la plus récente indique que le total des prêts existants et nouveaux, y compris les prêts d'amélioration, représente <i>au maximum 50 %</i> de la valeur évaluée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une copie de l'évaluation municipale la plus récente; ▪ une étude du marché locatif; ▪ une attestation confirmant que la durée de vie utile des bâtiments est plus grande que la période d'amortissement du nouveau prêt (disponible auprès du gestionnaire, Services techniques de l'Agence). 	
	<p>Si l'évaluation municipale la plus récente indique que le total des prêts existants et nouveaux, y compris les prêts d'amélioration, représente <i>plus de 50 %</i> de la valeur évaluée, ou si la coopérative est située sur un terrain avec un bail :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la valeur de la propriété sous la forme d'une évaluation de la valeur marchande, qui comprend : <ul style="list-style-type: none"> ○ une attestation de la durée de vie utile des bâtiments; ○ une analyse du marché 	

RENSEIGNEMENTS REQUIS		Inclus?
REFINANCEMENT D'UNE HYPOTHÈQUE DE PREMIER RANG	HYPOTHÈQUE DE DEUXIÈME RANG	
	locatif.	
<p>Si la coopérative est située sur un terrain avec un bail emphytéotique :</p> <p>Une copie du bail indiquant que le bail se termine au moins cinq ans après l'amortissement de l'ensemble du financement.</p>		
Toute autre évaluation professionnelle qui peut être requise par un prêteur, comme une évaluation environnementale de site;		
Une lettre d'engagement du prêteur privé;		
Une confirmation de l'Agence selon laquelle la coopérative respecte son accord d'exploitation.		

B. Flux de trésorerie

Votre flux de trésorerie doit comprendre les éléments suivants :

RENSEIGNEMENTS REQUIS		Terminé?
REFINANCEMENT D'UNE HYPOTHÈQUE DE PREMIER RANG	HYPOTHÈQUE DE DEUXIÈME RANG	
<p>Des projections d'exploitation, y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les résultats du dernier exercice vérifié; ▪ le budget de l'exercice en cours. <p>Les projections doivent couvrir au moins dix ans, ou jusqu'à l'année qui suit l'expiration de l'accord d'exploitation de la coopérative, selon la période la plus longue.</p>		
Les projections indiquant que la coopérative respecte le ratio de		

RENSEIGNEMENTS REQUIS		Terminé?
REFINANCEMENT D'UNE HYPOTHÈQUE DE PREMIER RANG	HYPOTHÈQUE DE DEUXIÈME RANG	
couverture requis selon les conditions du prêteur ainsi que la norme de ratio de couverture de la SCHL (1,2 fois le service de la dette après les contributions à la réserve de remplacement des immobilisations).		
<p>Une projection des soldes de la réserve pour immobilisations jusqu'à la fin de l'accord d'exploitation, ou pour 10 ans, selon la période la plus longue, indiquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le solde de la réserve de remplacement de la coopérative au début de l'exercice; ▪ les contributions annuelles, y compris le rendement sur le capital investi; ▪ le montant emprunté pour effectuer les réparations d'immobilisations dont vous avez besoin; ▪ les dépenses annuelles; ▪ les soldes annuels à la fin de chaque exercice, qui doivent être supérieurs à zéro. Ces renseignements sont tirés du plan d'immobilisations. 		
<p>Calcul des paiements de capital et d'intérêts selon les conditions du nouveau prêt</p> <p>Si des renouvellements ont lieu au cours de la période des projections, ils sont calculés en fonction d'un taux d'intérêt équivalent à celui d'un prêt hypothécaire fermé de cinq ans, tiré de la plus récente étude de la SCHL sur les taux hypothécaires fermés, plus deux pour cent.</p>		
Le flux de trésorerie indique un ratio de couverture de la dette minimal de 1,2 pour les exercices compris dans le flux de trésorerie.		
Le flux de trésorerie décrit ci-dessus indique que toute subvention de la SCHL prend fin en même temps que l'accord d'exploitation.		
Un tableau indiquant les droits d'occupation de la coopérative comparés		

RENSEIGNEMENTS REQUIS		Terminé?
REFINANCEMENT D'UNE HYPOTHÈQUE DE PREMIER RANG	HYPOTHÈQUE DE DEUXIÈME RANG	
<p>aux loyers du marché</p> <p>Les ajustements annuels aux revenus provenant des <i>droits d'occupation bruts potentiels</i>, indiqués en pourcentages dans les projections d'exploitation</p>		
<p>Un calcul du solde impayé de l'hypothèque de premier rang à rembourser par anticipation.</p> <p>L'estimation comprend le calcul de tous les intérêts dus pour le prêt jusqu'au prochain renouvellement (ou de l'expiration du prêt, s'il reste moins de cinq ans à l'hypothèque de premier rang), ainsi que le solde restant du capital au moment proposé du remboursement.</p>		
<p>Une ventilation détaillée des montants liés au nouveau financement, y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le montant à rembourser par anticipation sur l'hypothèque de premier rang existante (le cas échéant); ▪ le montant nécessaire aux réparations d'immobilisations; ▪ le montant que vous paierez à l'organisme du secteur ou au consultant qui vous aide dans votre processus de refinancement (le cas échéant); ▪ les frais du prêteur et une estimation des frais juridiques pour conclure l'accord de prêt. 		

C. Texte descriptif

Votre texte descriptif devra comprendre tous les éléments ci-dessous :

RENSEIGNEMENTS REQUIS		Inclus?
REFINANCEMENT D'UNE HYPOTHÈQUE DE PREMIER RANG	HYPOTHÈQUE DE DEUXIÈME RANG	
Sommaire décrivant de manière concise la raison pour laquelle vous avez besoin de financement		
Justification expliquant pourquoi votre coopérative n'est pas en mesure d'effectuer les réparations requises sans le nouveau financement ou, dans le cas d'un refinancement, avec le prêt hypothécaire actuel		
Liste des éléments d'immobilisation à financer accompagnée d'une estimation de coûts pour chacun appuyés par une évaluation de l'état du bâtiment réalisée au cours des trois dernières années		
Explication des hypothèses de flux de trésorerie, comme les estimations d'inflation et l'augmentation des droits d'occupation		
Éléments démontrant que vos hypothèses de flux de trésorerie sont raisonnables et que la coopérative pourra continuer ses activités		
Détails des conditions du prêt selon la liste de conditions du prêteur		
<p>Une évaluation de la gestion et de la gouvernance de votre coopérative, y compris des renseignements sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les pertes actuelles et historiques en raison de l'inoccupation; ▪ les arriérés et les mauvaises créances actuels et historiques. 		
Documents appuyant le ratio prêt-valeur		
Éléments démontrant que l'analyse des flux de trésorerie appuie le ratio de couverture de la dette		
Comparaison des droits d'occupation de votre coopérative avec les loyers établis du marché		
Une attestation de la durée de vie utile des bâtiments		

Annexe C

Définition des termes utilisés par les prêteurs privés

Période d'amortissement

Puisant son origine du mot français « mort », la période d'amortissement correspond au temps nécessaire pour rembourser le prêt jusqu'à ce qu'il « meure », c'est-à-dire le rembourser en totalité. La plupart des hypothèques de premier rang pour les coopératives d'habitation ont une période d'amortissement de 35 ans.

Durée

La durée d'un prêt correspond à la période pendant laquelle les conditions particulières s'appliquent au prêt : le taux d'intérêt, la fréquence des versements et le montant de chaque versement. Habituellement, les hypothèques de premier rang ont une durée de cinq ans. À chaque intervalle de cinq ans tout au long de la période d'amortissement de 35 ans, le prêt est renouvelé avec des conditions ajustées.

Évaluation de la valeur marchande

Il s'agit d'une évaluation professionnelle effectuée par un évaluateur qualifié qui utilise diverses méthodes pour évaluer la valeur de la propriété d'une coopérative si elle était vendue sur le marché aujourd'hui.

Évaluation de l'état du bâtiment

Il s'agit d'une évaluation professionnelle effectuée par une personne ou une société qualifiée dans les sciences du bâtiment. Elle évalue tous les composants des bâtiments sur la propriété détenue par votre coopérative. Cette évaluation permet de déterminer les composants qui ont besoin de travaux et d'estimer les coûts de ceux-ci. La plupart des évaluations de l'état du bâtiment comprennent un tableau indiquant les coûts futurs de tous les travaux requis pour les différents composants figurant dans la liste.

Revenu net d'exploitation

Le revenu net d'exploitation est la différence entre le total des revenus de la coopérative et ses coûts d'exploitation. Les coûts utilisés pour calculer le revenu net d'exploitation *ne comprennent pas* les paiements d'hypothèques ou de prêts, mais comprennent les contributions au fonds de réserve.

Ratio de couverture de la dette

Parfois appelé ratio du service de la dette, ce ratio compare le revenu net d'exploitation et les coûts annuels de service de la dette. Les coûts annuels du service de la dette correspondent au total du capital et des intérêts payés en un an sur les prêts de la coopérative. Par exemple :

Total des revenus	860 946
Dépenses d'exploitation (y compris les contributions aux réserves)	238 744
Revenu net d'exploitation (A)	622 202
Service de la dette sur hypothèque de 1 ^{er} rang	423 339
Service de la dette sur hypothèque de 2 ^e rang	134 415
Total du service de la dette (B)	557 754

Ratio de couverture de la dette = A divisé par B **1,12**

Ratio prêt-valeur

Indiqué sous forme de pourcentage, il correspond à la portion de la valeur de la propriété qui est financée par des prêts. Les prêteurs utilisent ce ratio pour déterminer s'ils seront en mesure ou non de récupérer leur argent si la coopérative déclare faillite.

Chaque coopérative possède des bâtiments, de l'équipement et un terrain (ou un bail sur le terrain) qui ont une valeur de revente. Dans le cadre d'une nouvelle demande de prêt, les prêteurs veulent habituellement une évaluation effectuée par un évaluateur professionnel qu'ils connaissent et auquel ils font confiance. Le prêteur compare le total du prêt demandé à la valeur marchande de la propriété de la coopérative. Ce calcul correspond au ratio prêt-valeur. Les prêteurs disent généralement que ce ratio doit être de 75 % ou moins.

Toutefois, si le montant total que la coopérative doit sur ses prêts existants et sur son nouveau prêt est inférieur à 50 % de l'évaluation municipale la plus récente, cette valeur peut être utilisée pour déterminer le ratio prêt-valeur. Dans ce cas, une évaluation peut ne pas être nécessaire.

Par exemple :

Valeur estimée de la propriété (A)	7 500 000
Hypothèque de premier rang	2 401 614
Nouveau prêt	1 845 641
Total de la dette (B)	4 247 255

Ratio prêt-valeur (B divisé par A) **57 %**

État des résultats

Il s'agit d'un document produit mensuellement et annuellement qui présente l'excédent ou le déficit de la coopérative. Il indique tous les revenus (droits d'occupation,

subventions reçues et autres revenus) liés à l'exploitation de la coopérative d'habitation, ainsi que toutes les dépenses engagées pour dégager ces revenus.

Flux de trésorerie

Les flux de trésorerie correspondent aux rentrées de fonds moins les paiements en espèces pendant une période donnée. Ils désignent les flux de liquidités dans la coopérative, habituellement sur une base annuelle. Ils comprennent vos rentrées de fonds de toutes les sources moins les paiements en espèces pour les frais d'exploitation, les paiements du capital et des intérêts, ainsi que tous les coûts en capital. Les prêteurs voudront consulter une analyse des flux de trésorerie dans le cadre d'une demande de prêt par la coopérative.

Bilan

Chaque compte dans votre système de tenue de livres est classé en tant qu'actif, passif ou avoir de la coopérative. L'équation suivante exprime la relation entre eux :

Actif (ce que vous possédez) = Passif + Avoir de la coopérative (comment vous avez payé ce que vous possédez)

Parfois appelé l'état de la situation financière, votre bilan présente votre actif, votre passif et votre avoir à un moment précis.

Liste de conditions

Émise par un prêteur (une banque ou une coopérative de crédit), elle est aussi appelée document de travail. La liste de conditions énonce les modalités selon lesquelles le prêteur considérera une demande officielle de crédit de la part de la coopérative. Il ne s'agit pas d'un engagement à respecter certaines modalités; ce document fournit à la coopérative des renseignements préliminaires au sujet du montant maximum du prêt, du taux d'intérêt et des frais, des documents requis et des conditions à respecter lorsque la coopérative reçoit les fonds, ainsi qu'avant et après avoir reçu les fonds.

Lettre d'engagement

Émise par un prêteur (une banque ou une coopérative de crédit), elle est aussi appelée convention de crédit. La lettre d'engagement est un accord juridique entre le prêteur et la coopérative. Ce document décrit en détail les modalités du nouveau prêt hypothécaire. Lorsque les deux parties signent la lettre d'engagement, elles s'engagent à respecter les modalités convenues.

Annexe D

Conclure le refinancement : ce qui arrive une fois le refinancement approuvé

Prochaines étapes	Effectué par
<p>Dans la semaine suivant l’approbation du refinancement, la SCHL communiquera avec votre coopérative pour confirmer la date prévue du refinancement (la date de remboursement du prêt de la SCHL).</p> <p>Éléments dont il faut tenir compte :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ La date de refinancement doit tomber le même jour que la date de paiement habituelle du prêt, c.-à-d. la date à laquelle votre coopérative effectue ses paiements hypothécaires à la SCHL, habituellement le premier du mois;▪ La SCHL a besoin d’au moins deux semaines d’avis avant la date de remboursement pour produire un relevé de remboursement destiné au nouveau prêteur;▪ L’avocat de la coopérative doit confirmer la date de remboursement intégral auprès du nouveau prêteur et de la SCHL; autrement, la SCHL pourrait devoir émettre un nouveau relevé de remboursement, ce qui pourrait retarder la clôture du prêt;▪ Si la date de remboursement a été confirmée et que la SCHL n’a pas reçu le paiement à la date confirmée de remboursement, des frais de retard seront ajoutés au solde du prêt de la coopérative jusqu’à ce que la SCHL reçoive le remboursement.	SCHL, Coopérative et avocat de la coopérative
La SCHL demandera aussi à la coopérative de confirmer les coordonnées du nouveau prêteur.	SCHL et Coopérative
La SCHL informe le nouveau prêteur qu’il peut verser les fonds à la date de refinancement.	SCHL

Prochaines étapes	Effectué par
<p>Si votre coopérative a un prêt susceptible de remise :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ On vous demandera de remplir une déclaration. L'objectif de cette déclaration est de confirmer que votre coopérative respecte les conditions de son prêt susceptible de remise. Sinon, vous devrez rembourser le prêt lors du refinancement. ▪ Habituellement, si votre coopérative respecte les conditions, celle-ci conservera le prêt susceptible de remise. Dans ce cas, le nouveau prêteur peut demander à la SCHL de subordonner le prêt susceptible de remise en demandant à l'avocat de la coopérative de rédiger une convention de subordination à signer par la SCHL. ▪ La SCHL signera la convention et les instructions pour la subordination. Veuillez noter que la SCHL ne subordonnera pas son prêt susceptible de remise si le prêt avec le nouveau prêteur est plus élevé que le montant approuvé pour le refinancement. 	<p>Demande de la SCHL</p> <p>Avocat de la coopérative</p> <p>SCHL</p>
<p>La coopérative signera son nouvel accord de prêt avec son nouveau prêteur avant la date de remboursement.</p> <p>Remarque :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ puisque la SCHL a approuvé un refinancement pour un montant précis, toute modification à ce montant doit faire l'objet d'une approbation. ▪ Les marges de crédit renouvelables inscrites au titre ne sont pas permises. 	<p>Coopérative et avocat de la coopérative</p>
<p>La SCHL enverra au nouveau prêteur un relevé de remboursement deux semaines avant la date de remboursement. Le relevé de remboursement est valide pendant deux semaines seulement.</p>	<p>SCHL</p>
<p>L'avocat de la coopérative vérifiera le titre de propriété au moins une semaine avant la date de clôture pour s'assurer qu'aucun problème de propriété ne doit être réglé avant cette date.</p>	<p>Coopérative et avocat de la coopérative</p>

Prochaines étapes	Effectué par
La SCHL exécutera la libération de l'hypothèque et fournira une libération de l'assurance incendie dans les 30 jours suivant la réception du paiement complet. La SCHL enverra des copies de ces documents à l'Agence et à la coopérative.	SCHL
L'avocat de la coopérative s'assurera que la SCHL libère l'assurance incendie en même temps que l'hypothèque.	Coopérative et avocat de la coopérative
La coopérative enverra à l'Agence une copie du nouvel accord de prêt.	Coopérative

Annexe E

Le refinancement privé : qui fait quoi?

La coopérative

- La coopérative avise le gestionnaire des relations de son intention de chercher du financement privé.
- Elle cherche des fournisseurs de services en mesure de l'aider, p. ex. la FHCC, la Co-operative Housing Federation of BC ou d'autres conseillers.
- Elle engage un fournisseur de services.
- Elle travaille avec le fournisseur de services pour élaborer un plan d'immobilisations ou de gestion des actifs fondé sur une évaluation de l'état du bâtiment récente.
- Elle soumet le plan d'immobilisations ou de gestion des actifs au gestionnaire des relations.
- Le conseil prend la décision d'aller de l'avant avec l'option de refinancement.
- Les membres de la coopérative adoptent une résolution spéciale autorisant l'emprunt une fois que le fournisseur de services a présenté l'option de financement lors d'une réunion des membres.
- Le conseil signe la liste de conditions reçue du prêteur.
- La coopérative retient les services d'un avocat d'expérience pour lui prodiguer des conseils, examiner les documents et faciliter le processus.
- Elle engage une société de gestion de projet au moyen d'un concours.
- Elle révisé le dossier à soumettre à la SCHL (si l'approbation de la SCHL est requise) et fournit des commentaires au fournisseur de services.
- Le conseil signe la lettre d'engagement une fois l'approbation de la SCHL obtenue (le cas échéant).
- Le conseil demande le relevé de remboursement à la SCHL et signe les documents de clôture, comme demandé par son avocat.

- Le conseil transmet une copie des documents relatifs au prêt hypothécaire à l'Agence.

Le fournisseur de services

- Le fournisseur de services explique à la coopérative les coûts et avantages du refinancement, les services offerts ainsi que les frais relatifs à ces services.
- Il aide à l'élaboration d'un plan d'immobilisations ou de gestion des actifs fondé sur une évaluation de l'état du bâtiment datant de moins de trois ans. Ce plan permet de déterminer si le financement est nécessaire en plus d'établir le montant requis, le cas échéant.
- Il demande à la coopérative de lui fournir des documents afin de préparer une analyse financière.
- Il fournit les renseignements nécessaires au courtier en prêt hypothécaire afin que celui-ci trouve un prêteur.
- Il prépare la recommandation de refinancement et la présente aux membres de la coopérative.
- Lorsque le prêteur est trouvé, le fournisseur de services aide la coopérative à obtenir une évaluation de la valeur marchande et une évaluation environnementale de site, s'il y a lieu, pour la soumission du prêteur.
- Il recueille tous les documents nécessaires à la soumission du prêteur et lui transmet la demande de prêt.
- Lorsque la liste de conditions est reçue du prêteur, il l'examine en collaboration avec la coopérative.
- Le fournisseur de services présente la lettre d'engagement au conseil.
- Il prépare les documents nécessaires à la soumission visant l'approbation de la SCHL pour le grèvement supplémentaire (le cas échéant) et les soumet à l'Agence. Il

transmet les documents à la coopérative et l'avise de tout changement apporté aux prévisions financières ou au plan d'immobilisations.

- Il coordonne le processus de clôture avec la SCHL, le nouveau prêteur, la coopérative et l'avocat de la coopérative.

L'Agence

- L'Agence passe en revue l'évaluation de l'état du bâtiment et transmet ses commentaires.
- Elle examine le plan d'immobilisations ou de gestion des actifs et fournit ses commentaires et son approbation.
- Si l'approbation de la SCHL est requise :
 - L'Agence revoit le dossier à soumettre et fournit des commentaires au fournisseur de services. Lorsque le dossier est complet et qu'il satisfait aux critères de la SCHL, l'Agence soumet le dossier à la SCHL pour approbation.
 - Elle reçoit l'approbation de la SCHL et confirme l'approbation auprès du fournisseur de services et de la coopérative.
 - L'Agence fournit son approbation pour le plan définitif d'immobilisations ou de gestion des actifs, ainsi que pour les contributions attendues à la réserve.
 - Elle informe la coopérative de l'approbation du grèvement et explique quels aspects de la relation liant la coopérative à l'Agence ont changé et quels aspects restent les mêmes.
- L'Agence continue de surveiller que la coopérative respecte son accord d'exploitation, notamment en ce qui concerne les contributions à la réserve de remplacement des immobilisations et les dépenses provenant de celle-ci, jusqu'à ce que l'accord d'exploitation vienne à échéance.
- Elle continue à effectuer des évaluations de risques de la coopérative, en fonction de son rendement financier et de tout autre facteur de risque, jusqu'à ce que l'accord d'exploitation vienne à échéance.

La SCHL

- La SCHL examine l'approbation du grèvement supplémentaire et en avise l'Agence (pour les coopératives qui requièrent une permission).

- Elle fournit un relevé de remboursement à la demande de la coopérative et assure la liaison avec l'avocat de la coopérative pendant la clôture du prêt.