L'AGENCE
DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION

THE AGENCY
FOR CO-OPERATIVE
HOUSING

# Questions et réponses au sujet de la fin de votre accord d'exploitation avec la SCHL aux termes des articles 27/61

## Qu'est-ce que l'accord d'exploitation 27/61?

L'accord d'exploitation A27/61 est le contrat légal entre la SCHL et les coopératives d'habitation financées entre 1973 et 1978. « A27 » et « A61 » font référence à des articles de *la Loi nationale sur l'habitation*.

## Pourquoi notre coopérative a-t-elle signé cet accord ?

Votre coopérative a signé un accord d'exploitation pour pouvoir recevoir de l'aide aux termes des programmes A27 ou A61. L'entente d'exploitation établit les modalités de la relation de votre coopérative avec la SCHL.

## Qu'est-ce qui a été convenu entre votre coopérative et la SCHL ?

L'accord précise les caractéristiques essentielles des programmes A27/61. Celles-ci comprenaient le financement d'une hypothèque par la SCHL pour couvrir 100 pour cent du coût de votre projet à un taux d'intérêt qui était alors moins élevé que sur le marché.

Le prêt était remboursable sur 50 ans et seulement 90 pour cent du montant devait être remboursé. (Quelques coopératives avaient 40 ans pour rembourser.) Dans certaines provinces, des suppléments au loyer étaient disponibles pour un nombre limité d'unités. L'entente établissait aussi votre responsabilité à bien gérer et maintenir votre

propriété et à financer une réserve de remplacement des immobilisations.

Vous trouverez les lignes directrices du programme en langage clair et simple pour le programme S.61 sur le site Web public de l'Agence.

## Pendant combien de temps l'accord d'exploitation A27/61 s'applique-t-il ?

L'accord se termine lorsque votre hypothèque est entièrement remboursée. Pour la plupart des coopératives, il s'achève 50 ans après que vous avez commencé à effectuer les paiements. Consultez votre gestionnaire de relations si vous n'êtes pas sûr de la date à laquelle votre accord se termine.

## Que se passe-t-il avec les suppléments au loyer ?

De nombreuses coopératives A27/61 reçoivent des suppléments au loyer de la SCHL ou de leur province. Ces paiements proviennent d'un accord séparé avec le gouvernement. Ils prennent fin lorsque votre accord d'exploitation se termine. La SCHL a permis à certaines coopératives S27/61 de refinancer leur hypothèque SCHL auprès d'un autre prêteur. Dans ces cas, l'accord de supplément au loyer se poursuit jusqu'à la fin de la durée initiale complète de l'hypothèque de la SCHL, même si la coopérative n'a pas d'accord d'exploitation. Votre coopérative continuera de déposer des DAR pendant que votre aide au supplément au loyer se poursuit.

## Une fois que notre accord a pris fin, qu'est-ce qui va changer ?

Lorsque l'accord se termine, votre coopérative ne sera plus liée par les engagements que vous avez pris avec la SCHL lorsque vous avez commencé. Par exemple, les limites de revenu pour les nouveaux membres ne seront plus obligatoires. Ni les charges supplémentaires pour les membres à revenu plus élevé. Cependant, si vous le désirez, vous pouvez continuer ces pratiques.

Votre ancienne hypothèque sera levée, mais vous voudrez peut-être prendre un nouveau prêt afin de rénover vos bâtiments ou d'agrandir votre coopérative.

Environ six mois avant l'expiration de votre entente d'exploitation, la SCHL vous offrira la possibilité d'adhérer au Programme de soutien au loyer, si vous n'avez pas d'entente de supplément au loyer. Ce programme offre un soutien au loyer pour tous les ménages éligibles, jusqu'à un maximum fixé en fonction de vos besoins. Visitez le site Web de l'Agence pour plus d'informations sur ce programme ou parlez-en à votre gestionnaire des relations.

Si votre coopérative n'a pas adhéré au soutien au loyer, votre dernière déclaration annuelle de renseignements (DAR) à l'Agence sera normalement pour l'année au cours de laquelle vous effectuerez votre dernier paiement hypothécaire. Cependant, si votre entente de supplément au loyer se termine plus tard et que vous n'êtes pas en Colombie-Britannique. ou en Alberta, vous déposerez votre dernière DAR après la fin de l'année d'expiration de votre entente de supplément au loyer. L'Agence confirmera ce point avec vous. Après avoir produit votre dernière DAR, vous recevrez un dernier dossier des rapports de l'Agence.

Certaines coopératives ont été développées en plusieurs phases et parfois en vertu de plusieurs programmes. Cela signifie qu'elles ont plusieurs accords d'exploitation qui prennent fin à des dates différentes. Si l'un de vos accords est terminé, votre déclaration de fin d'année à l'Agence changera. Veuillez contacter votre gestionnaire des relations pour obtenir plus d'informations.

Certaines coopératives ont aussi un accord de sauvetage financier avec la SCHL. Les ententes de sauvetage imposent de nouvelles règles en plus de celles prévues dans l'accord d'exploitation. Vous pouvez en apprendre davantage en lisant les Q & R sur les sauvetages financiers de l'Agence. Si vous avez une

entente de sauvetage, elle se termine normalement votre accord d'exploitation. Cependant, dans certaines circonstances, elle peut durer plus longtemps.

## Qu'est-ce qui ne change pas ?

Votre coopérative sera toujours soumise à la loi provinciale sur les coopératives. Les règles de cette loi sur les élections du conseil d'administration, les assemblées générales, etc., s'appliqueront encore. De plus, tous les rapports que vous présentez actuellement à la province (concernant des changements à votre conseil d'administration, par exemple) devront continuer d'être soumis. Le code provincial des droits de la personne et la loi provinciale sur l'emploi s'appliqueront toujours, ainsi que les règlements municipaux et codes provinciaux de construction.

Une grande partie de la vie de votre coopérative est définie par ses propres politiques et règlements. Lorsque votre accord d'exploitation se terminera, ces règles vont encore régir les actions de votre conseil et de vos membres, tout comme elles le font maintenant. En supposant que votre coopérative fonctionne bien, votre mot d'ordre devrait être « les affaires continuent. » Toutefois, nous recommandons aux coopératives de revoir leurs règlements, peut-être avec l'aide de leur fédération locale, pour voir ce qui doit changer. Par exemple, votre coopérative peut avoir des règles sur le supplément au loyer qui ne s'appliquent plus.

## Alors, aurons-nous encore besoin d'une réserve de remplacement des immobilisations ?

Absolument. Maintenir une réserve de remplacement des immobilisations demeurera un élément essentiel pour prendre soin de votre propriété. Votre coopérative devra continuer à mettre de l'argent de côté dans la réserve chaque année. En fait, vous voudrez mettre encore plus d'argent de côté puisque vos bâtiments continuent de vieillir. Avoir un bon plan d'immobilisations ou un plan de gestion d'actifs qui vous dit combien épargner et dépenser sera encore plus important.

## Est-ce que nous deviendrons propriétaires de notre coopérative ?

Les membres seront propriétaires de la coopérative de la même façon qu'ils le sont maintenant, c'est-à-dire collectivement. Le propriétaire légal de la propriété sera toujours la coopérative, qui continuera de louer des unités aux membres. La responsabilité de diriger la coopérative incombera à un conseil d'administration élu par les membres. Cette structure ne changera pas.

## Est-ce que nous pourrons acheter nos unités, une fois que l'accord se termine et que l'hypothèque a été remboursée ?

Non. Les lois provinciales varient, mais dans tous les cas, il existe des règles pour qu'une coopérative d'habitation reste sans but lucratif. Il est facile de comprendre pourquoi.
Les coopératives d'habitation du Canada ont été développées avec des fonds publics provenant des impôts de millions de Canadiens. C'est une source de logements abordables qui sont plus que jamais nécessaires. De nombreux membres qui ont depuis déménagé ont contribué au bon fonctionnement de leur coopérative. Il ne serait donc pas juste qu'un ménage profite d'un avantage exceptionnel simplement parce qu'il vivait dans la coopérative lorsque l'accord a pris fin.

## Nos bâtiments ont besoin de travaux majeurs. Pouvons-nous obtenir une autre hypothèque ?

Votre coopérative devrait pouvoir obtenir une autre hypothèque sans difficulté. Mais vous aurez besoin de temps, et probablement aussi d'un peu d'aide, pour évaluer vos besoins financiers et préparer une trousse d'informations pour votre demande de prêt. Les Q & R

sur le financement privé de l'Agence vous donnent des conseils généraux sur ce processus.

La première étape consiste à vous assurer que vous avez un plan de remplacement des immobilisations (PRI) à jour basé sur une évaluation récente de l'état du bâtiment. Cela permettra à votre prêteur et à vous-même de déterminer le montant dont vous avez besoin. Cela montrera également que votre capacité à rembourser ne sera pas interrompue ultérieurement par de nouveaux travaux. Si vous avez besoin d'un nouveau PRI, parlez à votre gestionnaire de relations au sujet de la présentation d'une demande auprès du programme de financement de préservation pour aider à en couvrir les coûts.

Les prêteurs utiliseront votre PRI et d'autre information pour évaluer votre demande. Aussi bien la FHCC que la CHF BC offrent à leurs membres une aide pour trouver du nouveau financement. Contactez-les, ou votre gestionnaire des relations de l'Agence, pour savoir ce que les prêteurs recherchent et ce que vous pouvez faire pour obtenir un prêt.

## Pouvons-nous ajouter de nouvelles unités à notre coopérative ou changer la taille des unités ?

Oui. Vous devrez comprendre clairement ce que les travaux impliquent. Votre coopérative peut avoir un espace qui a été sous-utilisé ou négligé. Il est aussi possible que les besoins de vos membres aient changé. Votre coopérative trouve peut-être des occupants plus facilement pour les unités d'une chambre plutôt que pour les plus grandes unités. Si c'est le cas, il peut être judicieux de subdiviser certaines de vos plus grandes unités. Il se pourrait même que vous vouliez remplacer une structure existante avec un nouveau bâtiment ou d'ajouter un bâtiment à un endroit sous-utilisé sur votre propriété. Avant d'entreprendre un projet de ce genre, il faudra déterminer tous les avantages et les inconvénients et comprendre les conséquences pour votre coopérative. Vous aurez besoin de l'aide d'experts pour déterminer ce que vous pouvez faire en vertu des règles de planification locales, pour planifier votre projet et pour préparer votre coopérative à être admissible à un nouveau prêt hypothécaire.

## Notre coopérative est construite sur un terrain loué. Pouvons-nous prolonger notre bail foncier?

Cela dépend du propriétaire de ce terrain. Si votre ville ou une autre autorité publique est propriétaire du terrain, vous devriez collaborer avec votre fédération pour tenter d'obtenir un nouveau bail. Si vous avez un bail d'une entreprise privée, vous pourriez être en mesure d'acheter le terrain au propriétaire, mais vous devez vous attendre à payer la valeur marchande du terrain.

## Où peut-on obtenir plus d'informations sur la fin de notre accord d'exploitation ?

Contactez la FHCC ou votre fédération locale pour en savoir plus sur la gamme des ressources disponibles pour planifier cette prochaine étape dans la vie de votre coopérative.

## DERNIÈRE MISE À JOUR JUILLET 2025