



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 Société canadienne d'hypothèques et de logement (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* (À l'origine, l'article 61 était l'article 34.18 et l'article 27 était l'article 15.1. Les numéros ont changé quand la loi a été modifiée en 1985.)

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.

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 % du montant devait être remboursé. Dans certaines provinces, des suppléments au loyer étaient disponibles pour un nombre limité d'unités dans le cadre d'une entente fédérale/provinciale de partage des coûts. L'entente établissait aussi votre responsabilité à bien gérer et maintenir votre

propriété et à financer une réserve de remplacement des immobilisations.

Vous trouverez un résumé succinct du programme A27/61 sur le site public de l'Agence, ainsi que des directives détaillées du programme en langage simple.

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 prendront fin lorsque votre accord d'exploitation se terminera, à moins que le gouvernement ne décide de les poursuivre. Certaines coopératives facturent un supplément aux ménages à revenus plus élevés ou utilisent leurs propres fonds pour aider d'autres foyers. Ils peuvent choisir de continuer ou non à faire cela. C'est leur décision.

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. Votre ancienne hypothèque sera levée, mais vous voudrez peut-être prendre un nouveau prêt afin de renouveler vos bâtiments ou d'acheter une nouvelle propriété. Votre relation actuelle avec l'Agence et la SCHL prendra fin.

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. 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 et R sur les sauvetages financiers de l'Agence. Si vous avez une entente de sauvetage, elle ne peut pas durer plus longtemps que votre accord d'exploitation.

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 et codes municipaux et 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 pourrions 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 encore 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 et R sur le financement de second rang de l'Agence vous donnent quelques conseils sur ce processus.

La première étape consiste à vous assurer que vous avez un plan de remplacement des immobilisations 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.

Les prêteurs utiliseront cette information pour évaluer votre demande. Aussi bien la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) que la Co-operative Housing Federation BC (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. 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 la planification méthodique et la préparation de votre coopérative afin d'être éligible à une nouvelle hypothèque.

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 ?

L'Agence a élaboré une présentation d'introduction sur la fin des accords d'exploitation des coopératives dans le cadre de votre programme. Votre gestionnaire de relations peut la présenter à votre conseil ou aux membres. Il peut également vous aider dans votre planification financière à long terme.

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 : mai 2018