



Questions et réponses

La fin de votre accord d'exploitation PHI (PFCH) en C.-B. et en Alberta



L'AGENCE
DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION

THE AGENCY
FOR CO-OPERATIVE
HOUSING

Qu'est-ce que l'accord d'exploitation PHI?

L'accord d'exploitation PHI est un contrat légal entre la SCHL et les coopératives d'habitation financées en vertu du Programme fédéral des coopératives d'habitation entre 1986 et 1991. (Le prêt étant un prêt hypothécaire indexé, utilisé pour la première fois au Canada dans le cadre de ce programme, les gens l'appellent habituellement le programme PHI).

Pourquoi notre coopérative a-t-elle conclu cet accord?

Votre coopérative a conclu un accord d'exploitation comme condition pour recevoir de l'aide en vertu du programme PHI. Il comprenait une assurance hypothécaire pouvant atteindre 100 p. 100 du coût initial de l'immeuble, une aide annuelle au

fonctionnement ainsi qu'un accès aux suppléments au loyer pour un nombre fixe de ménages résidents. (Le nombre de ménages dépend de votre province.) L'accord d'exploitation établit les conditions des relations de votre coopérative avec la SCHL.

Qu'ont convenu notre coopérative et la SCHL?

Votre accord précise le montant que remet la SCHL à la coopérative, de votre responsabilité quant à la saine gestion et à l'entretien de votre propriété et de l'obligation de constituer une réserve de remplacement des immobilisations et un fonds de sécurité d'occupation.

Vous trouverez des [lignes directrices détaillées du programme en langage clair](#) pour le programme PHI sur le site Web public de l'Agence.

Quelle est la durée de l'accord d'exploitation PHI?

Les accords d'exploitation PHI ne sont pas tous identiques et vous souhaiterez lire le vôtre attentivement. Vous trouverez l'accord de votre coopérative sur le [site Web des clients](#) de l'Agence. (Vous aurez besoin de votre nom d'utilisateur de l'Agence et de votre mot de passe. Si vous les avez égarés, votre gestionnaire des relations peut vous aider.)

Certains des accords d'exploitation PHI prennent fin lorsque votre prêt hypothécaire est entièrement remboursé ou 35 ans après le début du remboursement de votre prêt, la première des deux dates étant retenue. D'autres accords prennent fin lorsque votre prêt hypothécaire est entièrement remboursé ou au bout de 35 ans à partir de la date à laquelle vous avez signé votre accord d'exploitation, la plus tardive des deux dates étant retenue. Demandez à votre gestionnaire de relations de vous aider si vous n'êtes pas certain de la date de fin de votre accord.

Qu'advient-il de nos suppléments au loyer?

Dans les coopératives qui participent au programme PHI en C.-B. et en Alberta, l'aide apportée aux ménages à faible revenu se fait sous la forme de suppléments au loyer mensuels provenant de la BC Housing ou de la province de l'Alberta. Cette entente est valide pendant 35 ans et est distincte de votre accord d'exploitation avec la SCHL. Votre entente provinciale relative aux suppléments au loyer peut être prorogée pendant plusieurs années après l'échéance de votre accord d'exploitation, ou pour quelques mois seulement. Jusqu'à la fin de votre accord d'exploitation, votre coopérative continuera à déposer des DAR.

Avant l'échéance de votre entente relative aux suppléments au loyer, la SCHL vous invitera à vous inscrire au Programme de soutien au loyer (IFLC-2), qui

vous permettra de continuer à recevoir une aide au logement pour les ménages à faible revenu qualifiés.

Ce programme de subvention est-il comme le programme de PHI?

Le Programme de soutien au loyer comprend de nouvelles exigences, mais moins de règles que le programme de PHI, même si vous devez toujours produire une déclaration de renseignements annuelle. L'Agence a mis au point trois outils en ligne qui facilitent le respect de ces règles. Votre gestionnaire des relations peut vous expliquer ce à quoi vous pouvez vous attendre après votre adhésion au programme. Des renseignements sont également accessibles dans le [site Web de l'Agence](#).

Toutes les coopératives tributaires d'un PHI ont-elles l'occasion de participer au Programme de soutien au loyer?

Oui. Six mois avant le paiement de votre hypothèque, la SCHL invitera votre coopérative à participer au Programme de soutien au loyer (cette invitation vous est habituellement envoyée avant la fin de votre accord d'exploitation). Cette offre représente votre occasion d'obtenir des subventions pour les ménages qualifiés qui ne recevaient aucun supplément au loyer provincial. (Cependant, si un des logements approuvés aux fins du supplément au loyer est vacant, votre coopérative n'est toujours pas admissible au programme fédéral.)

Si vous acceptez, votre accord d'exploitation prendra fin au moment de votre adhésion au programme et votre coopérative administrera deux programmes de subvention pendant une période limitée.

Vous recevrez une deuxième invitation six mois avant la fin de votre entente de supplément au loyer. Cette offre vise à remplacer les suppléments au loyer provinciaux que votre coopérative est sur le point de perdre. Si vous acceptez la première proposition, les



loyers nouvellement subventionnés et les loyers bénéficiant d'un supplément au loyer seront intégrés au Programme de soutien au loyer dans le cadre d'une transition sans heurt à l'échéance de votre entente de supplément au loyer.

À la fin de notre hypothèque, qu'est-ce qui changera?

Le montant mensuel d'aide fédérale cessera de vous être versé lorsque vous aurez remboursé votre hypothèque dans le cadre du PHI.

Certaines coopératives pourraient souhaiter contracter un nouveau prêt afin de rénover leurs immeubles ou de faire l'achat d'une nouvelle propriété. Pour ce faire, elles devront en avoir les moyens, car elles ne recevront aucune aide gouvernementale.

À la fin de notre accord, qu'est-ce qui changera?

Lorsque votre accord d'exploitation prendra fin, votre coopérative ne sera plus liée par les engagements qu'elle a pris au départ avec la SCHL. Par exemple, les limites de revenu ne seront plus obligatoires et votre coopérative peut cesser de percevoir des frais supplémentaires auprès des membres à revenu plus élevé.

Si votre accord d'exploitation se termine et que votre entente de supplément au loyer demeure en vigueur, nous vous recommandons de vous abonner au bilan de santé annuel. Il s'agit d'un service payant de l'Agence offrant à votre coopérative un forfait de base ou supérieur de rapports de l'Agence.

Nous savons que cela semble intéressant, mais nous vous recommandons fortement de vous inscrire au bilan de santé annuel. Ces rapports à faible coût vous présentent une opinion extérieure sur la santé des opérations de votre coopérative et la façon dont elles se comparent à celles d'autres coopératives, d'après des renseignements qui ne sont disponibles nulle part ailleurs.

Bien sûr, votre conseil d'administration et votre direction auront un aperçu général de votre rendement, mais sans accès à tout le moins à la version de base de ces rapports, votre conseil et votre direction avanceront à l'aveuglette.

Le [site Web de l'Agence](#) comprend des renseignements détaillés sur le bilan de santé annuel. En cas de doute, veuillez vous adresser à votre gestionnaire des relations pour découvrir comment ce programme peut aider votre coopérative.

Si vous ne vous êtes pas inscrit au bilan de santé annuel, votre dernière Déclaration annuelle de renseignements (DAR) à l'Agence portera normalement sur l'année au cours de laquelle votre accord d'exploitation prend fin. L'Agence vous le confirmera. Une fois que vous aurez produit votre dernière DAR, vous recevrez la dernière trousse des rapports de l'Agence.

Votre coopérative pourrait avoir été établie en plusieurs phases et en vertu de plus d'un programme. Cela signifie que vous avez deux accords d'exploitation ou plus qui se terminent à des dates différentes. Si l'un de vos accords a pris fin, votre déclaration de fin d'exercice à l'Agence changera. Veuillez communiquer avec votre gestionnaire des relations pour obtenir de plus amples renseignements.

Certaines coopératives disposent également d'un accord de sauvetage financier avec la SCHL. Les accords de sauvetage imposent de nouvelles règles qui vont au-delà de celles des accords d'exploitation. Vous pouvez en apprendre davantage à ce sujet en lisant les [Q & R sur les sauvetages financiers](#) de l'Agence. Si vous avez un tel accord, il se termine normalement, mais pas toujours, lorsque votre accord d'exploitation prend fin.

Qu'est-ce qui demeurera inchangé?

Votre coopérative sera encore régie par la loi provinciale sur les coopératives. Les règles de la loi sur les élections du conseil, les réunions des membres, etc. s'appliqueront encore. Les rapports soumis à votre



province (concernant les changements au sein de votre conseil d'administration, par exemple) devront continuer à être soumis. Votre coopérative sera toujours assujettie aux codes provinciaux sur les droits de la personne et aux lois sur les normes du travail, de même qu'aux règlements de construction et aux codes du bâtiment municipaux et provinciaux.

Si votre coopérative adhère au Programme de soutien au loyer, vous serez en mesure de présenter une demande auprès de la SCHL relativement aux programmes de subventions et de prêts, comme vous pouvez le faire actuellement. Ces programmes sont disponibles de temps à autre afin d'aider à payer les évaluations de l'état des immeubles et pour d'autres études et, à l'occasion, pour des projets d'immobilisations.

Une grande partie de la vie de votre coopérative est définie par ses propres politiques et règlements. Après la fin de votre accord d'exploitation, ces derniers régiront encore les actions de votre conseil et de vos membres, comme c'est le cas actuellement.

En supposant que votre coopérative fonctionne bien, votre mot d'ordre devrait être de maintenir le mode de fonctionnement en place. Cependant, nous vous recommandons d'examiner vos règlements, peut-être avec l'aide de votre fédération locale, pour voir les changements à apporter, par exemple, les règles sur les niveaux de revenu des demandeurs qui ne sont plus en vigueur.

Nous aurons donc encore besoin d'une réserve de remplacement des immobilisations?

Absolument. L'expiration de votre accord d'exploitation signifie qu'une planification des immobilisations et une gestion financière prudente sont plus importantes que jamais.

Maintenir une réserve de remplacement des immobilisations continuera d'être un élément essentiel

à l'entretien de votre propriété. Votre coopérative devra continuer à mettre des fonds dans la réserve chaque année. En réalité, vous voudrez en mettre davantage de côté, étant donné que vos immeubles continueront de vieillir. Il sera essentiel de disposer d'un bon plan d'immobilisations ou de gestion des actifs qui vous indique les montants à mettre de côté ou à dépenser.

Serons-nous propriétaires de notre coopérative?

Les membres seront propriétaires de la coopérative de la même façon que maintenant, c'est-à-dire collectivement. Le propriétaire légal de la propriété sera encore votre coopérative, qui continuera à louer des unités aux membres. La responsabilité de diriger votre coopérative incombera au conseil d'administration élu par les membres. Cette structure demeurera inchangée.

Certains d'entre nous peuvent-ils acheter leurs unités à la fin de l'accord et lorsque nous n'avons plus d'hypothèque?

Non. Les lois provinciales varient, mais, dans tous les cas, elles prévoient des règles visant à ce que les coopératives d'habitation sans but lucratif demeurent sans but lucratif. Il est facile de comprendre pourquoi.

Les coopératives d'habitation du Canada ont été établies avec des fonds publics provenant des impôts de millions de Canadiens. Elles sont une source de logements à prix abordables dont nous avons bien besoin. De nombreux membres qui ont déjà fait partie d'une coopérative ont contribué à la réussite de leurs opérations.

Serait-il juste qu'un ménage jouisse d'un avantage exceptionnel simplement parce qu'il habitait une unité au moment de la fin de l'accord? À cette question, nous répondons par la négative.



Nos bâtiments ont besoin de réparations majeures. Avez-vous dit que nous pouvions obtenir un autre prêt hypothécaire?

Votre coopérative devrait pouvoir obtenir un autre prêt sans difficulté. Mais il faudra du temps et probablement un peu d'aide pour évaluer vos besoins financiers et préparer les documents à l'appui de votre demande de prêt. Les Q & R sur le financement privé de l'Agence offrent des conseils d'ordre général à propos de ces démarches.

La première étape consiste à vous assurer que vous avez un plan de remplacement des immobilisations à jour fondé sur une évaluation récente de l'état de l'immeuble. Cela permettra à la coopérative et au prêteur potentiel de déterminer le montant qu'il vous faut. Cela démontrera également que votre capacité de rembourser ne sera pas interrompue par des problèmes imprévus à l'immeuble.

Les prêteurs se serviront de ces données et d'autres renseignements pour évaluer votre demande. La FHCC et la CHF BC aideront leurs membres à trouver du nouveau financement. Vous pouvez vous adresser à eux ou à votre gestionnaire des relations pour vous renseigner sur ce que les prêteurs recherchent et sur ce que vous pouvez faire pour être admissible à un prêt.

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

Oui. Vous devrez bien comprendre l'ampleur des travaux. Même si votre coopérative dispose d'espaces sous-utilisés ou négligés, ce ne sont pas tous les résidents qui seront d'accord pour transformer ces espaces en logement.

Cependant, vous pourriez également découvrir que les besoins de vos membres ont changé. Votre coopérative loue peut-être les unités d'une chambre à coucher plus

facilement que les plus grandes. Ou encore, votre coopérative ne comporte que des habitations en rangée à plusieurs étages qui ne sont plus idéales pour les personnes dont les enfants ont quitté la maison et qui vieillissent à domicile. Si tel est le cas, il pourrait être logique que vous divisiez certaines de vos unités plus grandes. Vous pourriez même souhaiter remplacer une structure existante par un nouvel immeuble. Avant d'entreprendre un tel projet, vous devrez examiner tous les avantages et les inconvénients et préciser les répercussions pour votre coopérative. Vous aurez besoin de l'aide d'un expert pour réaliser une planification soignée et pour vous préparer afin d'être admissible à un nouveau prêt hypothécaire.

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

Cela dépendra du propriétaire du terrain. Les coopératives de l'Alberta n'ont pas de baux fonciers. Cependant, si votre coopérative est située en C.-B., votre municipalité ou une autre administration publique est peut-être propriétaire du terrain. Le cas échéant, n'hésitez pas à demander l'aide de la CHF BC pour tenter d'obtenir un nouveau bail.

Si votre bail est avec une société privée, vous pourriez acheter la propriété — peut-être avec l'aide d'une fiducie foncière — mais attendez-vous à payer le terrain à sa valeur du marché. Assurez-vous de tenir la CHF BC informée de vos progrès dans les négociations.

Où pouvons-nous obtenir de plus amples renseignements sur la fin de notre accord d'exploitation?

Adressez-vous à la CHF BC pour connaître les ressources disponibles pour planifier cette prochaine étape de la vie de votre coopérative.





DERNIÈRE MISE À JOUR AOÛT 2024

