

LIGNES DIRECTRICES

EN LANGAGE CLAIR POUR LES

COOPÉRATIVES DU
PROGRAMME FÉDÉRAL
DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION AVEC UN
PRÊT HYPOTHÉCAIRE
INDEXÉ (PHI)

TABLE DES MATIÈRES

OBJET DES LIGNES DIRECTRICES.....	1
GÉNÉRALITÉS.....	1
GESTION ET ENTRETIEN.....	3
AIDE FÉDÉRALE.....	4
DROITS D'OCCUPATION.....	6
FONDS DE SÉCURITÉ D'OCCUPATION.....	7
AIDE DE SUPPLÉMENT AU LOYER.....	8
DISCRIMINATION	9
DÉPENSES.....	9
RÉSERVE DE REMPLACEMENT DES IMMOBILISATIONS	11
ASSURANCE	15
IMPÔTS FONCIERS	15
PRÊT DE FONDS ET DROIT GREVANT LA PROPRIÉTÉ [PARAGRAPHE 14]	15
TRAITEMENT DES EXCÉDENTS [PARAGRAPHE 10].....	16
MODIFICATION DE LA PÉRIODE DE REMBOURSEMENT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE... 	17
VENTE.....	17
DOSSIERS FINANCIERS ET PRODUCTION DE RAPPORTS	18
DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS	19
EXAMEN SUR PLACE	20
GOUVERNANCE.....	20

VIOLATION DE L'ACCORD D'EXPLOITATION	21
DISPOSITIONS SPÉCIALES POUR LES COOPÉRATIVES PHI PRODUITES APRÈS 1990...	23
DÉFINITIONS	25

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 fédéral des coopératives d'habitation (PHI);
- les droits et obligations d'une coopérative en vertu de son accord d'exploitation avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Il y a du texte entre crochets à côté de plusieurs titres dans ces lignes directrices. Il indique la clause connexe dans l'accord d'exploitation. S'il n'y a pas de texte entre crochets, la règle ne se trouve pas dans l'accord d'exploitation. Elle provient plutôt d'une politique de la SCHL. Certaines coopératives ont signé une version courte de l'accord d'exploitation. La version courte compte neuf pages au lieu de quatorze, et 22 clauses au lieu de 27. Les numéros de clause indiqués dans ces lignes directrices correspondent à ceux de la version longue de l'accord.

Les définitions de nombreux termes se trouvent à la fin des lignes directrices. Cliquez sur le lien dynamique dans le texte pour accéder directement à la définition.

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. En cas de conflit avec ces lignes directrices, l'accord a préséance. Veuillez noter qu'une coopérative qui a une entente de sauvetage financier avec la SCHL devra satisfaire à d'autres obligations. Ces obligations peuvent avoir priorité sur l'accord d'exploitation.

L'Agence administre le programme PHI au nom de la SCHL en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard. Lorsque ces lignes directrices font référence à l'Agence, on entend « l'Agence, au nom de la SCHL ».

Remarque spéciale pour les coopératives financées après 1990

Il existe de nombreuses différences importantes entre l'accord d'exploitation des coopératives approuvées par la SCHL après 1990 et l'accord antérieur à 1991. Celles-ci comprennent des plafonds de revenu, des suppléments compensatoires ainsi que le nombre de logements avec supplément au loyer. Veuillez consulter la section 20 à la fin de ce document pour plus de renseignements à ce propos.

OBJET DES LIGNES DIRECTRICES

Ces lignes directrices ont été écrites pour aider les coopératives à comprendre l'accord d'exploitation qu'elles ont signé avec la SCHL ainsi que les politiques de la SCHL qui y sont reliées.

GÉNÉRALITÉS

1.1 Prêt hypothécaire indexé [paragraphe d'introduction]

Dans le cadre de ce programme, le prêt hypothécaire de la coopérative est un prêt hypothécaire indexé, ou PHI, assuré par la SCHL. Le prêteur hypothécaire est un prêteur approuvé en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH).

La période d'amortissement du prêt hypothécaire est de 30 ans. Les versements mensuels sont déterminés de manière à ce que le prêt soit remboursé en totalité au cours de cette période. Cependant, des changements de circonstances peuvent faire en sorte que le prêt est remboursé en un peu plus ou un peu moins de 30 ans.

1.2 Contrat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) [paragraphe 2(1)]

La coopérative a signé un accord d'exploitation dans le cadre du Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH). Cet accord est un contrat juridique entre la coopérative et la SCHL. Il établit ce que la coopérative doit faire afin de recevoir une aide financière du gouvernement fédéral. Si la coopérative ne respecte pas les modalités de ce contrat, la SCHL peut mettre fin à cette aide.

1.3 Durée de l'accord [paragraphe 24(1)]

La fin de l'accord d'exploitation dépend de la version de l'accord qui a été signée par la coopérative.

Certains accords prennent fin à la *première* des dates suivantes :

- 35 ans après la date d'ajustement de l'intérêt du prêt hypothécaire de la coopérative;
- la date à laquelle la coopérative a remboursé son prêt hypothécaire indexé en totalité.

Certains accords prennent à la *dernière* des dates suivantes :

- la date de l'accord plus 35 ans;
- la date à laquelle la coopérative a remboursé son prêt hypothécaire indexé en totalité.

1.4 Objet général du Programme fédéral des coopératives d'habitation [alinéas 1(1)a), 2(1) et 2(2)a) jusqu'à c)]

La SCHL octroie de l'aide financière pour aider la coopérative à faire face à ses coûts pendant le remboursement de son prêt hypothécaire. L'accord d'exploitation exige de la coopérative qu'elle demeure sans but lucratif et que son objectif principal soit de loger ses membres.

1.5 Restrictions liées au statut de membre et à l'occupation [alinéas 2(2)d) et (e); paragraphe 6(2); et article 11]

La majorité des ménages occupant la coopérative doivent comprendre au moins une personne qui est membre de la coopérative. Le membre peut s'absenter pour de courtes périodes, mais jamais pendant plus d'un an au cours de toute période de deux ans. [Paragraphe 1(2)]

Après la première année, la coopérative a besoin de la permission de l'Agence pour loger des non-membres.

Un certain nombre de logements doivent être occupés par des occupants admissibles au supplément au loyer.

Les membres ne peuvent transférer ni leur statut de membre ni leur droit d'occupation (le droit d'habiter dans la coopérative) à une autre personne.

Un membre qui déménage ne peut recevoir un montant dépassant le montant initial qu'il a payé pour un prêt de membre, une part ou un dépôt. La coopérative peut aussi rembourser au membre les coûts pour les améliorations apportées au logement par celui-ci, mais uniquement si le nouveau membre paie ce montant à la coopérative.

L'entente d'occupation ou les règlements de la coopérative doivent énoncer que celle-ci peut retirer le statut de membre ou retirer les droits d'occupation de quiconque essaie de tirer un profit financier de son statut de membre ou de son droit d'occupation, comme dans le cas d'un membre qui demanderait un « dépôt pour clef ».

1.6 Modification aux actes constitutifs [article 20]

La coopérative a besoin de l'approbation écrite de l'Agence pour apporter toute modification à ses actes constitutifs qui aurait pour effet de la rendre inadmissible à une aide en vertu du Programme fédéral des coopératives d'habitation. (Veuillez consulter la section de définitions à la fin de ces lignes directrices pour les critères d'admissibilité d'une coopérative.)

1.7 Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation [article 19]

Chaque coopérative PHI a versé dans le Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation une somme égale à trois pour cent de ses coûts en immobilisations

admissibles. Le Fonds a aidé à prévenir des défauts de paiement hypothécaires au moyen de prêts à des coopératives PHI éprouvant des difficultés financières.

Lors de la fermeture du Fonds en 2010, les fonds non dépensés ont été remis à la SCHL. Ceux-ci doivent être utilisés uniquement pour aider des coopératives PHI qui éprouvent des difficultés.

GESTION ET ENTRETIEN

2.1 Saine gestion et entretien [paragraphe 15(1) jusqu'à (3)]

La coopérative doit tenir des dossiers appropriés. La SCHL et l'Agence ont le droit de consulter les livres en donnant un avis raisonnable.

La coopérative doit gérer efficacement sa propriété et la maintenir en bon état. Elle peut embaucher son propre personnel ou une entreprise de gestion immobilière. Elle doit obtenir une approbation écrite de l'Agence avant de signer un contrat avec une société de gestion immobilière.

L'Agence peut conseiller à une coopérative éprouvant des difficultés financières d'embaucher un nouveau gestionnaire qui pourra trouver des solutions au problème.

Si la propriété n'est pas bien entretenue, l'Agence peut exiger de la coopérative qu'elle prenne des mesures précises, dans un délai donné, afin de corriger la situation.

2.2 Gestion professionnelle

Si l'Agence croit que la coopérative n'est pas bien gérée, elle demandera à la coopérative :

- d'embaucher un gestionnaire si elle n'en a pas déjà un;
- de changer de gestionnaire.

L'Agence peut prendre de telles mesures même si la coopérative n'a pas de retard dans ses paiements hypothécaires.

2.3 Inspections de la propriété [paragraphe 15(2)]

L'Agence a le droit d'inspecter la propriété de la coopérative en donnant un avis raisonnable.

La pratique habituelle de l'Agence est d'inspecter les coopératives à risque élevé tous les deux ans.

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. Peu après, 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 l'état des lieux du bâtiment.

À la suite de l'inspection, l'Agence peut obliger la coopérative à réaliser certains travaux de réparation ou d'entretien général en imposant une date limite pour effectuer les travaux.

2.4 Remboursement du prêt [Paragraphe 16(1)]

La coopérative doit effectuer ses paiements hypothécaires à temps. Si la coopérative manque un versement, la SCHL peut mettre fin à ses paiements d'aide à la coopérative.

AIDE FÉDÉRALE

3.1 Moment des paiements d'aide fédérale [paragraphe 4(5) et (6)]

Les paiements d'aide fédérale sont versés directement à la coopérative, chaque mois. Le versement se fait le jour auquel le paiement hypothécaire est exigible. Les paiements s'appliquent au mois précédent. Ils se poursuivent pendant un maximum de 35 ans, jusqu'à ce que le PHI ait été remboursé.

3.2 Aide fédérale pour la [première année](#) [paragraphe 4(1) et (2)]

Au cours de la première année d'exploitation de la coopérative, l'aide de la SCHL a été égale

- aux revenus attendus de la coopérative, tels qu'approuvés par la SCHL;
- aux coûts prévus de la coopérative, tels qu'approuvés par la SCHL. Ces coûts comprennent les coûts d'exploitation, les paiements hypothécaires ainsi que les contributions à la réserve de remplacement des immobilisations et au fonds de sécurité d'occupation.

3.3 Ajustements après la première année [paragraphe 4(3) et sous-alinéa 4(4)a)(ii)]

Le paiement hypothécaire de la coopérative change chaque année. La variation en pourcentage correspond à la variation de l'indice des prix à la consommation (IPC) d'ensemble à l'échelle nationale pour la période de douze mois se terminant six mois avant l'anniversaire de la [date d'ajustement de l'intérêt](#), moins deux points de pourcentage.

L'aide fédérale varie dans la même proportion.

Si l'IPC augmente de *moins de deux* pour cent, l'aide fédérale et les paiements hypothécaires diminuent.

3.4 Réduction de l'aide fédérale après la quinzième année [paragraphe 4(4), 17(4) et 17(5)]

La SCHL peut réduire le montant de l'aide fédérale après la quinzième année. Elle le fera si les [droits d'occupation ordinaires](#) représentent moins de 85 % des [loyers du marché](#).

- La réduction maximale est un montant équivalent à cinq pour cent des [droits d'occupation ordinaires](#) de la quinzième année. Ce montant augmente ou diminue chaque année dans la même proportion que l'augmentation ou la diminution de l'aide fédérale.
- La réduction est répartie sur plus d'un an, au besoin, afin que les droits d'occupation ne dépassent jamais 85 % des [loyers du marché](#).
- Chaque année jusqu'à l'atteinte de la réduction complète, l'Agence laisse savoir à la SCHL comment les droits d'occupation de la coopérative se comparent aux [loyers du marché](#).
 - Elle regarde d'abord le budget de la coopérative. Elle retire les revenus ou les coûts ponctuels afin de voir à combien s'élèveraient les droits d'occupation sans ceux-ci.
 - Elle examine ensuite le prix des loyers du marché local de la coopérative, et y compare les droits d'occupation de la coopérative.
- La SCHL donnera à la coopérative un préavis de trois mois pour la réduction de l'aide fédérale.
- Une coopérative peut décider de ne pas soumettre ses budgets après la seizième année si elle consent à accepter la réduction complète de l'aide fédérale.

3.5 Renseignements à fournir par la coopérative [paragraphe 17(4)]

Au cours de la quinzième année, la coopérative doit remettre à l'agence ses budgets d'exploitation pour

- la quinzième année ainsi que
- pour les neuf premiers mois de la seizième année, au moins.

La coopérative doit mettre à jour le budget de la quinzième année si elle s'attend à des changements aux revenus ou aux dépenses. Les budgets doivent être remis à l'Agence au plus tard six mois après le début de la quinzième année.

Le budget de la seizième année doit comprendre

- une estimation de la réduction maximale de l'aide fédérale pour la seizième année;
- l'estimation par la coopérative des [loyers du marché](#) actuels pour des logements similaires, s'il y a lieu;
- toute réduction attendue de l'aide fédérale pour l'année en question.

La coopérative peut demander l'aide de l'Agence à ce sujet.

L'Agence peut dispenser la coopérative de soumettre ses budgets si elle sait que les [droits d'occupation ordinaires](#) représentent plus de 85 % des [loyers du marché](#). C'est souvent le cas lorsqu'une coopérative a obtenu un sauvetage financier de la SCHL.

3.6 Annulation de la réduction après la seizième année *[sous-alinéa 4(4)b)(ii)]*

La coopérative peut demander une annulation totale ou partielle de la réduction de l'aide fédérale si elle est d'avis que ses droits d'occupation représentent plus de 85 % des [loyers du marché](#).

DROITS D'OCCUPATION

4.1 Droits d'occupation ordinaires *[alinéas 1(1)f) et 1(1)i)]*

Après la [première année](#), la coopérative fixe les [droits d'occupation ordinaires](#) chaque année. Ces droits d'occupation doivent couvrir

- les dépenses d'exploitation de la coopérative;
- les paiements hypothécaires de la coopérative;
- les contributions de la coopérative à sa réserve de remplacement des immobilisations;
- les contributions de la coopérative au fonds de sécurité d'occupation; moins
 - le montant de toute aide fédérale;
 - tout revenu de placement, à l'exception des revenus tirés du fonds de la réserve de remplacement des immobilisations.

Les [droits de soutien au secteur](#) ne sont pas compris dans les droits d'occupation ordinaires.

4.2 Contribution de soutien au secteur *[paragraphe 5(2) et 6(4)]*

Si la coopérative a effectué une [contribution de soutien au secteur](#) au moyen de son PHI, elle peut obliger les ménages qui ne reçoivent pas de supplément au loyer à verser un [droit de soutien au secteur coopératif](#).

Le paiement des droits de soutien par les ménages bénéficiant de supplément au loyer doit être fait de manière volontaire. Le consentement à payer ces droits n'a besoin d'être obtenu qu'une seule fois, comme au moment de l'emménagement.

4.3 Occupant qui refuse de devenir ou de demeurer membre *[paragraphe 5(3)]*

La coopérative peut fixer des droits d'occupation plus élevés pour un ménage

- qui ne reçoit pas de supplément au loyer et

- qui ne compte aucune personne prête soit à se joindre à la coopérative ou à demeurer membre.

Les droits d'occupation plus élevés ne doivent pas dépasser le [loyer du marché](#) pour ce type de logement.

Les revenus excédentaires provenant des droits d'occupation plus élevés doivent être versés au fonds de sécurité d'occupation. Ceux-ci s'ajoutent à la contribution ordinaire de la coopérative au fonds.

4.4 Attribution de logements lorsqu'une subvention est disponible [paragraphe 5(4)]

La coopérative ne peut pas faire de discrimination entre les membres et les non-membres dans l'allocation de logements pour lesquels un supplément au loyer est disponible. Elle peut toutefois exiger d'un non-membre auquel est attribué le logement qu'il devienne membre de la coopérative.

FONDS DE SÉCURITÉ D'OCCUPATION

5.1 Usage du fonds de sécurité d'occupation [paragraphe 8(2)]

La coopérative doit avoir un fonds de sécurité d'occupation. Le fonds est disponible pour aider les ménages qui ne bénéficient pas de supplément au loyer et qui ont de la difficulté à payer la totalité des droits d'occupation de la coopérative

- parce que leurs droits d'occupation représentent un pourcentage plus élevé de leur revenu qu'au moment de leur emménagement dans la coopérative; ou
- parce qu'ils sont admissibles à un supplément au loyer, mais aucun supplément au loyer n'est disponible.

La coopérative ne peut utiliser le fonds de sécurité d'occupation à aucune autre fin.

Deux autres règles s'appliquent aux ménages bénéficiant du fonds de sécurité d'occupation :

- Leurs droits d'occupation réduits ne doivent pas être moins élevés qu'ils le seraient s'ils recevaient du supplément au loyer.
- Leurs droits d'occupation réduits ne doivent pas représenter un pourcentage moins élevé de leurs revenus que le montant qu'ils payaient au moment de leur emménagement dans la coopérative.

5.2 Contributions au fonds de sécurité d'occupation [paragraphe 8(1)]

Après la première année, la contribution au fonds de sécurité d'occupation doit augmenter ou diminuer dans la même proportion que la variation des paiements hypothécaires et de l'aide fédérale.

5.3 Placement du fonds de sécurité d'occupation [paragraphes 9(1) et 9(2)]

Les investissements du fonds de sécurité d'occupation n'ont pas besoin d'être séparés des autres fonds de la coopérative. La coopérative doit toutefois :

- présenter le fonds dans un compte distinct dans ses documents comptables;
- conserver les fonds uniquement
 - auprès d'une banque, d'une société de fiducie, d'une coopérative de crédit ou d'une caisse populaire;
 - au moyen d'obligations d'un gouvernement provincial ou du gouvernement fédéral;
 - au moyen de titres garantis par le gouvernement fédéral ou un gouvernement provincial; ou
 - au moyen d'autres placements approuvés par la SCHL.

5.4 Solde du fonds de sécurité d'occupation [paragraphe 9(3)]

Tout montant restant dans le fonds de sécurité d'occupation à la fin d'un exercice financier doit y demeurer. Il peut uniquement être utilisé pour aider les ménages qui sont admissibles à recevoir une aide.

Toutefois, si le créancier hypothécaire ou la SCHL fait une réclamation à la coopérative en raison d'une violation en vertu de cet accord ou du prêt hypothécaire, le créancier hypothécaire ou la SCHL peut, dans le cadre de tout règlement, réclamer le fonds de sécurité d'occupation.

AIDE DE SUPPLÉMENT AU LOYER

6.1 Nombre de logements faisant l'objet de supplément au loyer [paragraphe 6(2)]

Au moins 15 % des logements dans les coopératives approuvées avant 1991 doivent être occupés par des ménages bénéficiant de supplément au loyer. Au moins 30 % des logements dans les coopératives approuvées en 1991 et en 1992 doivent être occupés par des ménages bénéficiant de supplément au loyer. Aucune coopérative ne peut se situer sous ces niveaux sans l'approbation de l'Agence.

6.2 Droits d'occupation des occupants soumis au contrôle du revenu [paragraphe 6(4)]

Les droits d'occupations payés par les ménages bénéficiant de supplément au loyer sont établis suivant les règles du programme de supplément au loyer.

6.3 Obstacles à l'accès au logement [paragraphe 6(3)]

La coopérative doit veiller à ce qu'aucun autre obstacle n'empêche les ménages admissibles à un supplément au loyer d'accéder à un logement :

- cotisations ou autres droits et frais;
- achats de parts;
- prêts de membres;
- autres sommes à verser à la coopérative;
- [droits de soutien au secteur](#).

La coopérative peut éliminer l'obstacle en permettant l'étalement des paiements sur une période donnée.

DISCRIMINATION

7.1 Non-discrimination *[article 18]*

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 tous ces motifs et d'autres. La coopérative doit se conformer aux lois de sa province en matière de droits de la personne.

7.2 Logement pour des groupes particuliers *[article 18]*

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 ou des groupes défavorisés.

7.3 Droits d'occupation et autres frais *[alinéa 2(2)g) et paragraphes 5(3) et 10(1)]*

La coopérative doit offrir le même traitement aux membres et aux non-membres en ce qui a trait à ses prix, sauf dans les cas décrits aux paragraphes 4.3 ci-dessus ou 13.2 ci-dessous.

DÉPENSES

8.1 Dépenses d'exploitation normales

Les coûts d'exploitation normaux des coopératives d'habitation en vertu 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 satellite ou par câble);
- les services de sécurité;
- les intérêts sur prêts hypothécaires et autres prêts;

- 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;
- le marketing et la publicité;
- l'administration (y compris les frais de gestion et de tenue des comptes)*;
- les honoraires (p. ex., vérification, frais juridiques);
- la gouvernance, notamment les cotisations versées aux associations de coopératives d'habitation et les dépenses sociales modiques qui favorisent la participation des membres;
- le recouvrement et les créances irrécouvrables;
- la TPS ou la TVH;
- les contributions à la réserve de remplacement des immobilisations;
- les contributions au fonds de sécurité d'occupation

Les coûts liés à l'espace de réunion et 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 pour l'administration et la gouvernance.

8.2 Dépenses non admissibles

La coopérative ne peut pas traiter ces dépenses comme des coûts d'exploitation de l'ensemble d'habitation :

- les coûts d'exploitation des composantes non résidentielles du projet (p. ex., une garderie) [article 13];
- la part des dépenses d'exploitation communes (p. ex., impôts fonciers) pour les espaces non résidentiels [article 13];
- le coût des avantages non liés au logement, p. ex., ressources de formation professionnelle;
- les coûts liés à une phase de la coopérative relevant d'un autre programme*;
- les cadeaux et les dons, outre ceux qui sont modiques;
- le coût des services supplémentaires liés au logement (p. ex., télévision par câble) pour les ménages assujettis au contrôle du revenu.
- la portion du paiement hypothécaire couvrant la [contribution de soutien au secteur](#).
- Celle-ci doit être financée par les droits de soutien au secteur ou d'autres revenus de la coopérative, comme le revenu tiré du placement des parts ou des dépôts des membres. [alinéa 1(1)i]

* 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 recouvrer les dépenses non admissibles au moyen de :

- suppléments compensatoires s’ajoutant aux droits d’occupation, y compris des [droits de soutien au secteur](#);
- revenus provenant de sources non subventionnées tels que :
 - les revenus tirés du placement des prêts de membres, des dépôts et des parts;
 - les recettes provenant d’activités sociales;
- les revenus provenant de sources autres que les logements, comme les revenus liés à la buanderie et au stationnement.

RÉSERVE DE REMPLACEMENT DES IMMOBILISATIONS

9.1 Usage de la réserve de remplacement des immobilisations [paragraphes 7(1) et 7(2)]

La réserve de remplacement des immobilisations est utilisée pour financer le remplacement d’éléments usés des bâtiments et des terrains. Les éléments d’immobilisation sont des éléments coûteux qui durent plus d’une année (voir le paragraphe 9.3). La réserve n’est pas destinée à l’entretien régulier ou aux réparations mineures.

9.2 Contributions à la réserve de remplacement des immobilisations [paragraphe 7(1)]

La coopérative doit conserver une réserve de remplacement des immobilisations et y verser des contributions chaque année. L’accord d’exploitation établit le montant à verser dans la réserve la [première année](#). Chaque année par la suite, la contribution doit augmenter ou diminuer dans la même proportion que la variation du paiement hypothécaire et de l’aide fédérale.

L’Agence et la coopérative peuvent s’entendre pour modifier la contribution de la coopérative à sa réserve. Si elles ne s’entendent pas sur le montant nécessaire, la coopérative peut faire faire une évaluation de l’état du bâtiment et une étude sur le fonds de la réserve afin d’aider l’Agence et la coopérative à parvenir à une entente.

9.3 Dépenses liées aux éléments approuvés au préalable [paragraphe 7(2)]

La coopérative peut utiliser des fonds de la réserve pour 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;
- les tapis;
- le revêtement extérieur;
- les fenêtres;
- l'asphalte.

Aucune approbation préalable de l'Agence n'est 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

Éléments d'importance du bâtiment

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

Installations techniques d'importance

- les chauffe-eau domestiques, 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'épuration;
- 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, pièces d'équipement et composants d'importance

- les parcs de stationnement, les stationnements intérieurs et les surfaces des allées piétonnières et des voies d'accès, y compris les revêtements de surface et les dalles de béton des garages des collectifs d'habitation;
- les systèmes de traitement 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 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. Lorsqu'ils font défaut, leur remplacement peut être financé au moyen de la réserve de remplacement des immobilisations :

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

9.4 Plan de 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 devrait 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 actuelle de cinq ans du plan approuvé;
- 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 davantage de conseils sur les plans de réserve de remplacement des immobilisations.

9.5 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'un système de chauffage l'hiver et la réparation d'une défaillance structurale menaçant 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.

9.6 Comptabilité et investissement de la réserve de remplacement des immobilisations *[paragraphe 9(1)]*

La coopérative doit :

- indiquer la réserve de remplacement des immobilisations dans un compte distinct dans ses documents comptables;
- conserver les fonds uniquement
 - auprès d'une banque, d'une société de fiducie, d'une coopérative de crédit ou d'une caisse populaire;
 - au moyen d'obligations d'un gouvernement provincial ou du gouvernement fédéral;
 - au moyen de titres garantis par le gouvernement fédéral ou un gouvernement provincial;
 - au moyen d'autres placements approuvés par la SCHL.

La SCHL permet à la coopérative de conserver la réserve avec ses autres fonds. La coopérative doit attribuer une juste part des intérêts gagnés à la réserve.

9.7 La réserve est sujette aux réclamations [paragraphe 9(3)]

Si le créancier hypothécaire ou la SCHL fait une réclamation à la coopérative en raison d'une violation en vertu de cet accord ou du prêt hypothécaire, le créancier hypothécaire ou la SCHL peut, dans le cadre de tout règlement, réclamer le fonds de la réserve de remplacement des immobilisations.

ASSURANCE

10.1 Niveau de couverture requis [Prêt hypothécaire]

Le contrat hypothécaire de la coopérative exige que la coopérative soit suffisamment assurée pour protéger le prêteur hypothécaire.

La coopérative doit avoir ce qui suit, au minimum :

- une assurance incendie couvrant le coût de remplacement total des bâtiments et de l'équipement;
- une assurance couvrant 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.

Les coopératives peuvent souscrire une assurance auprès de toute compagnie d'assurance canadienne de régime provincial ou fédéral.

IMPÔTS FONCIERS

11.1 Impôts fonciers

Le prêteur hypothécaire et la coopérative déterminent lequel d'entre eux paiera les impôts fonciers.

PRÊT DE FONDS ET DROIT GREVANT LA PROPRIÉTÉ [PARAGRAPH 14]

12.1 Droit grevant la propriété

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

12.2 Prêt ou don de fonds de la coopérative

Sous réserve du paragraphe 12.3, à l'exception de cadeaux ou de dons modiques, la coopérative ne peut ni prêter ou donner ses fonds, ni garantir la dette d'un tiers sans la permission écrite de l'Agence.

12.3 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.

TRAITEMENT DES EXCÉDENTS [ARTICLE 10]

13.1 Excédents attribuables à la participation des membres [paragraphe 10(1) et alinéa 2(2)g]

Si l'Agence est d'avis que la participation des membres s'est traduite par un excédent, la coopérative peut redistribuer l'excédent parmi les membres au moyen de droits d'occupations moins élevés à l'avenir ou d'autres avantages pour les membres. La coopérative n'a pas l'obligation de partager cet avantage avec les non-membres.

13.2 Affectation des autres excédents [paragraphe 10(2) et alinéa 2(2)g]

La coopérative doit utiliser tout excédent ne découlant pas d'économies réalisées grâce à la participation des membres au profit de tous les occupants de la coopérative, qu'ils soient membres ou non. La coopérative peut le faire en baissant les droits d'occupation à l'avenir ou en offrant d'autres avantages aux occupants.

La coopérative ne doit pas redistribuer l'excédent de manière à créer un doute sur son statut d'organisme sans but lucratif aux fins de l'impôt sur le revenu et de la TPS ou de la TVH (par exemple, en le redistribuant aux résidents).

13.3 Règle spéciale pour les occupants bénéficiant de supplément au loyer [paragraphe 6(5)]

Si la coopérative se sert d'un excédent afin de procurer des avantages spéciaux aux membres, l'avantage doit profiter à l'agence gouvernementale responsable du programme de supplément au loyer, et non directement au ménage subventionné.

13.4 Aucune réduction de l'aide fédérale [paragraphe 4(3)]

L'aide fédérale est calculée selon une formule. Ainsi, le montant ne diminue pas si la coopérative dégage un excédent. La SCHL ne recouvre pas les surplus et n'éponge pas les déficits.

MODIFICATION DE LA PÉRIODE DE REMBOURSEMENT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

14.1 Prolongation ou modification de la période de remboursement du prêt hypothécaire *[paragraphes 16(2) et (3)]*

La coopérative doit obtenir une approbation écrite de l'Agence avant de

- prolonger la période de remboursement de son prêt hypothécaire;
- rembourser son prêt hypothécaire par anticipation.

La SCHL peut approuver une prolongation de la période de remboursement du prêt hypothécaire pouvant aller jusqu'à cinq ans si la coopérative n'a pas les moyens d'effectuer ses paiements hypothécaires. Si la coopérative est située sur un terrain loué, le bail doit se terminer au moins cinq ans après la fin de la nouvelle période de remboursement.

VENTE

15.1 Vente de la propriété *[paragraphes 12(1),(2),(4) et (6)]*

La coopérative doit obtenir la permission de la SCHL avant de vendre ou d'accepter de vendre une partie ou l'ensemble de sa propriété. Une coopérative qui désire vendre une partie de sa propriété doit faire une demande à l'Agence.

Si la propriété est vendue, l'acheteur doit accepter les obligations de l'accord d'exploitation de la coopérative.

La SCHL ne s'opposera pas à la vente de biens à une autre [coopérative d'habitation sans but lucratif](#) qui répond aux exigences de la SCHL et est prête à reprendre l'accord d'exploitation.

15.2 Conditions d'approbation

Habituellement, la SCHL n'envisagera la vente d'une propriété que dans les circonstances suivantes :

- la fusion d'une coopérative avec une autre [coopérative d'habitation sans but lucratif](#);
- le transfert de certains logements à un autre propriétaire sans but lucratif;
- le transfert de l'ensemble de la propriété de la coopérative à un fournisseur de logements sans but lucratif, si la coopérative n'est pas en mesure de se gouverner elle-même de façon appropriée.

La SCHL peut aussi approuver la vente d'une partie de la propriété de la coopérative afin d'assurer la survie de la coopérative. Une telle vente doit être effectuée à la valeur marchande.

DOSSIERS FINANCIERS ET PRODUCTION DE RAPPORTS

16.1 Dossiers financiers [paragraphe 15(1)]

La coopérative doit tenir des livres comptables appropriés. La SCHL et l'Agence ont le droit de consulter ces livres en donnant un avis raisonnable.

16.2 Production de rapports [paragraphe 17(1)]

La coopérative doit faire vérifier ses états financiers chaque année par un expert-comptable agréé. Au plus tard quatre mois après la fin de son exercice financier, la coopérative doit envoyer à l'Agence

- ses états financiers vérifiés;
- un état du pourcentage de logements occupés par des membres de la coopérative;
- les noms et adresses des administrateurs et des dirigeants de la coopérative;
- tout autre renseignement dont a besoin l'Agence pour confirmer que la coopérative respecte son accord d'exploitation.

16.3 États financiers vérifiés

Les états financiers vérifiés comprennent habituellement :

- le rapport et l'avis du vérificateur;
- l'état de la situation financière ou bilan;
- l'état des résultats (de façon séparée pour la composante de logement et les composantes autres que de logement, s'il y a lieu);
- l'état des réserves;
- l'état de l'évolution des soldes des actifs nets;
- l'état des flux de trésorerie;
- les notes afférentes aux états financiers.

L'Agence peut exiger que les états de la coopérative respectent un format déterminé.

16.4 Responsabilités du vérificateur [paragraphe 17(2)]

Le vérificateur doit confirmer :

- que la vérification a été effectuée selon les normes de vérification généralement reconnues;

- que les états ont été préparés selon les principes comptables généralement reconnus (PCGR)¹;
- si les états financiers présentent fidèlement ou non la situation financière de la coopérative, les résultats de ses activités et le flux de trésorerie au cours de l'année;
- que la coopérative a vérifié les revenus ainsi que perçu et payé les suppléments compensatoires à la SCHL, au besoin, en vertu du programme PHI de 1991 [après 1990 : alinéa 17(2) d.1)]

Le vérificateur doit expliquer toute préoccupation qu'il pourrait avoir à propos des points mentionnés ci-dessus.

16.5 Autres renseignements [paragraphe 17(3)]

L'Agence peut demander à la coopérative une explication au sujet des renseignements dans les états financiers vérifiés. Elle peut aussi demander d'autres renseignements faciles à fournir par la coopérative.

DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS

17.1 Déclaration annuelle de renseignements (DAR) [paragraphe 17(3)]

La coopérative doit remplir une Déclaration annuelle de renseignements (DAR) dans les quatre mois suivant la fin de son exercice financier.

L'Agence examine la DAR, puis transmet trois rapports à la coopérative :

- un **rapport d'évaluation des risques** (ce rapport attribue une « cote de risque » à la coopérative, fondée 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).

¹ Dans la pratique, la SCHL encourage les coopératives à comptabiliser le coût des actifs financés par le prêt hypothécaire au même taux que le capital du prêt hypothécaire est remboursé. Cette pratique s'écarte des PCGR.

EXAMEN SUR PLACE

18.1 Facteurs justifiant un examen sur place

L'Agence effectue un examen sur place si une évaluation du risque, un examen de la conformité ou autre chose laisse croire que la coopérative

- ne gère pas bien sa propriété;
- ne respecte pas son accord d'exploitation.

18.2 Examen sur place

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

- examiner les documents comptables et les dossiers de la coopérative;
- rencontrer le conseil d'administration, le gestionnaire ou les comités;
- inspecter la propriété.

À la suite de l'examen sur place, l'Agence rédige un rapport. Le rapport présente les mesures que la coopérative doit prendre pour améliorer sa situation. L'Agence transmet le rapport au conseil d'administration de la coopérative. Elle effectue un suivi pour veiller à ce que la coopérative règle les problèmes relevés dans le rapport.

GOVERNANCE

19.1 Gouvernance

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

Comme la coopérative est une organisation 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 :

- d'obtenir de la formation pour les administrateurs;
- d'exiger la démission des administrateurs qui manquent à leurs obligations;
- d'organiser des élections pour pourvoir les postes d'administrateurs inoccupés;
- de songer à nommer des administrateurs temporaires de l'extérieur de la coopérative.

L'Agence conviendra, avec le conseil d'administration, d'un plan visant à remplacer les administrateurs externes par des administrateurs résidents au fil du temps.

19.2 Conflit d'intérêts

Un conflit d'intérêts se produit quand un administrateur, un dirigeant, un employé ou un membre de comité participe à des décisions de la coopérative qui pourraient se traduire par un avantage pour lui-même, un membre de sa famille ou un associé commercial que les autres membres de la coopérative n'auraient pas.

Tout administrateur ou employé qui se trouve en situation de conflit d'intérêts doit en informer le conseil d'administration. Cette personne doit se retirer des discussions et de la prise de décisions relatives à l'affaire en question.

VIOLATION DE L'ACCORD D'EXPLOITATION

20.1 Violation de l'accord [article 21]

La SCHL a de puissants recours si la coopérative ne respecte pas l'accord d'exploitation. Lorsqu'elle remarque une violation, l'Agence en informe la coopérative. Elle lui explique le problème ainsi que les mesures que la coopérative doit prendre. Elle rappelle à la coopérative que la SCHL peut suspendre, réduire ou arrêter l'aide fédérale si la coopérative ne corrige pas la situation.

20.2 Recours [article 21]

Si une coopérative ne respecte pas

- son accord d'exploitation ou
- un plan d'action approuvé par l'Agence visant à régler le problème,

la SCHL peut, sur recommandation de l'Agence,

- arrêter les paiements d'aide fédérale avec un avis écrit d'un mois;
- se présenter en cour afin d'obliger la coopérative à se conformer à l'accord d'exploitation;
- nommer un séquestre qui gérera l'ensemble d'habitation.

Le séquestre-gestionnaire doit en tout temps essayer de combler les logements vacants de la coopérative avec des membres.

La SCHL peut utiliser tous les recours exposés dans l'accord d'exploitation, simultanément et aussi souvent qu'il le faut. Le fait de tarder à utiliser un recours n'empêche pas la SCHL d'utiliser celui-ci à l'avenir.

20.3 Droit d'achat de la SCHL [article 22]

La SCHL a le droit d'acheter la propriété de la coopérative ainsi que sa réserve de remplacement des immobilisations si la coopérative enfreint sérieusement et de manière continue l'article 2 de l'accord d'exploitation. L'article 2 stipule que la coopérative

- doit rester une [coopérative d'habitation sans but lucratif](#);
- ne peut pas vendre ni mettre en vente l'ensemble d'habitation sans l'approbation de la SCHL;
- doit être occupée par des membres de la coopérative, à moins d'une approbation contraire de la SCHL;
- ne doit pas faire de discrimination envers les non-membres d'une manière qui n'est pas permise par l'accord d'exploitation;
- ne doit pas permettre aux membres de tirer un profit de leurs parts ou de leur droit d'occupation dans la coopérative;
- ne doit pas intentionnellement enfreindre les règles en matière de limites de revenu et de suppléments compensatoires si elle a été approuvée après 1990.

Le prix d'achat correspondrait

- au solde du prêt hypothécaire de premier rang
- plus un dollar
- plus le coût réel des améliorations des immobilisations effectuées par la coopérative avec l'accord de la SCHL et non financées au moyen du PHI ou de la réserve de remplacement des immobilisations
- moins le coût de la remédiation à une violation du PHI (p. ex., effectuer des paiements en retard)
- moins toute autre charge grevant la propriété.

La SCHL ne peut pas procéder à l'achat la propriété de la coopérative à moins d'avoir tout d'abord fait tout ce qui était en son pouvoir pour aider la coopérative à remédier à la violation de l'article 2. Elle doit donner un préavis écrit à la coopérative d'au moins trois mois de son plan d'acheter la propriété.

Si la SCHL

- décide de ne pas acheter ou
- ne peut pas acheter la propriété,

la coopérative doit effectuer un paiement à la SCHL, tel qu'énoncé à l'alinéa 22(d)i) de l'accord d'exploitation. La SCHL doit donner un préavis de trois mois à la coopérative pour lui indiquer le montant dû.

Si la coopérative remédie à la violation après avoir reçu l'avis de la SCHL, la SCHL renoncera à son plan d'acheter les biens ou d'exiger un paiement.

La SCHL ne peut pas employer ces recours si la violation par la coopérative découle du non-respect de l'accord par la SCHL et si la coopérative remédie à la violation une fois que la SCHL a corrigé la situation de son côté.

Si la SCHL achète l'ensemble d'habitation en vertu de cet article, elle doit faire de son mieux pour le revendre à une autre [coopérative d'habitation sans but lucratif](#).

DISPOSITIONS SPÉCIALES POUR LES COOPÉRATIVES PHI PRODUITES APRÈS 1990

21.1 Plafonds de revenu

La SCHL peut établir un plafond de revenu pour la coopérative. Un ménage ne peut emménager dans la coopérative que si son revenu est inférieur au plafond de revenu lors de l'emménagement. La coopérative doit vérifier le revenu du ménage. *[Après 1990 : paragraphes 4.1(1), (2), (3) et (5)]*

La pratique de la SCHL consiste à établir un plafond de revenu chaque année, pour chacune des provinces. Le plafond demeure en vigueur pour toute l'année civile.

Le revenu du ménage s'entend du revenu total (avant impôt et net de tous frais professionnels) de toutes provenances pour toutes les personnes du ménage qui sont âgées d'au moins quinze ans. Aucune déduction n'est faite. *[Après 1990 : alinéa 1(1)h.1]*

21.2 Suppléments compensatoires *[après 1990 : article 5]*

Tous les ménages habitant dans la coopérative doivent déclarer leurs revenus chaque année.

Un ménage dont le revenu total dépasse le plafond doit payer un supplément compensatoire. Ce supplément s'ajoute aux [droits d'occupation ordinaires](#).

Le montant du supplément compensatoire correspond au moins élevé

- de 30 % de la portion du revenu du ménage dépassant le plafond ou
- du supplément compensatoire maximal.

Le supplément compensatoire maximal correspond au plus élevé

- du loyer économique ou
- du [loyer du marché](#)

pour le logement, moins les [droits d'occupation ordinaires](#).

Il se peut que le supplément compensatoire doive être réduit afin de respecter la réglementation ou les lignes directrices provinciales en matière de loyers, si celles-ci s'appliquent à la coopérative.

Un ménage qui ne déclare pas ses revenus ou n'en remet pas la preuve à la coopérative doit payer le supplément compensatoire maximal. *[Après 1990 : paragraphes 5(2.3) et (2.6)]*

La première fois qu'un supplément compensatoire est perçu, la coopérative peut donner un préavis de six mois au ménage avant que celui-ci entre en vigueur. Par la suite, le supplément compensatoire est fixé chaque année. *[Après 1990 : paragraphe 5(2,7)]*

21.3 Ajustement du plafond de revenu

Si la coopérative peut démontrer que le plafond de revenu cause des pertes d'inoccupation excessives, l'Agence peut relever ce plafond de 20 %.

21.4 Fonds de suppléments compensatoires

Tous les fonds provenant de suppléments compensatoires doivent être versés dans un fonds de suppléments compensatoires. *[Après 1990 : paragraphe 8.1(1)]*

La coopérative doit verser le solde du fonds de suppléments compensatoires à la SCHL au plus tard deux semaines après la fin de chaque mois. La SCHL peut exiger une fréquence de paiement moins élevée, par exemple une fois par année. La coopérative doit effectuer le rapprochement du fonds de suppléments compensatoires deux mois après la fin de son exercice financier, au plus tard, puis payer tout montant restant dû à la SCHL. *[Après 1990 : paragraphe 8.1(3)]*

21.5 Nombre de logements avec supplément au loyer *[après 1990 : paragraphe 6(2)]*

Au moins 30 % des logements doivent être occupés par des ménages bénéficiant de supplément au loyer, à moins que la coopérative ait reçu l'approbation de l'Agence pour un pourcentage moins élevé.

DÉFINITIONS

Date d'ajustement de l'intérêt (DAI)

La date d'ajustement de l'intérêt est un mois avant la date à laquelle le premier paiement hypothécaire du PHI de la coopérative est dû.

Loyer du marché

Le loyer exigé dans le marché local de la coopérative pour des logements d'âge, de taille et de qualité similaires.

Coopérative d'habitation sans but lucratif

Coopérative d'habitation sans but lucratif est la forme abrégée de coopérative d'habitation permanente à but non lucratif. Une telle coopérative comporte ces caractéristiques :

- Il s'agit d'une association coopérative légalement constituée.
- Son objectif fondamental et sa principale activité sont de fournir un logement au prix coûtant à ses membres. Si la coopérative dégage quelque bénéfice que ce soit, celui-ci doit être employé à cette fin.
- Il ne doit y avoir aucune possibilité de gain financier pour les membres ni pour toute autre personne.
- Il s'agit d'une association au sein de laquelle
 - les membres n'achètent aucune part ou,
 - s'ils achètent des parts, ces parts ne peuvent être vendues à quiconque à l'exception de la coopérative. Si les parts sont revendues à la coopérative, le membre ne peut réaliser aucun gain sur la revente.
- Lors de la liquidation de la coopérative, tout actif résiduel doit être transféré à une autre [coopérative d'habitation sans but lucratif](#) au Canada, ou encore à un organisme de bienfaisance canadien.
- La coopérative ne peut pas rémunérer ses administrateurs et ses dirigeants pour leurs services. Elle peut toutefois les rembourser pour des dépenses raisonnables découlant de leurs tâches.
- Les administrateurs sont élus lors d'assemblées des membres, qui approuvent aussi les budgets et les états financiers annuels. Les administrateurs et les dirigeants doivent rendre des comptes aux membres.

Droits d'occupation ordinaires

Les droits d'occupation ordinaires représentent le montant de revenu nécessaire de la part de chaque logement de manière à ce que le total des droits d'occupation ordinaires soit égal au total des coûts d'exploitation de la coopérative, moins

- le montant d'aide fédérale;
- le revenu tiré des placements de la coopérative (à l'exception des intérêts touchés sur le fonds de la réserve de remplacement des immobilisations);
- le revenu tiré des [droits de soutien au secteur](#); et
- tout autre revenu touché par la coopérative.

Contribution de soutien au secteur

Une contribution de soutien au secteur est un paiement versé pour soutenir le secteur de l'habitation coopérative, financé au moyen du prêt hypothécaire de la coopérative. La contribution maximale permise était d'un pour cent des dépenses en immobilisations approuvées de la coopérative.

Droit de soutien au secteur

Ce droit est un montant ajouté aux droits d'occupation ordinaires pour couvrir le coût de la contribution de soutien au secteur.

Première année

La première année est l'année débutante à la date d'ajustement de l'intérêt (DAI). Chaque année après la première année est numérotée en ordre séquentiel.