



Questions et réponses aux Coopératives du PFCH (PHI) après la 15e année



L'AGENCE
DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION

THE AGENCY
FOR CO-OPERATIVE
HOUSING

Pourquoi la 15e année est-elle importante pour le programme PHI?

Lorsque le programme PHI a été lancé, une fonctionnalité y a été intégrée pour s'assurer que les loyers d'une coopérative ne descendent pas bien en deçà du taux du marché aux frais du gouvernement. Cette fonctionnalité entre en jeu au cours de la 15e année de la coopérative.

Comment fonctionne la fonctionnalité à la suite de la 15e année?

Lorsque votre coopérative atteint sa 15e année d'opération, la SCHL (ou l'Agence au nom de la SCHL) vérifie vos loyers par rapport aux loyers de logements semblables du secteur privé dans votre zone de marché. Si vos loyers étaient inférieurs à 85 % du taux du marché normal, un ajustement à votre aide fédérale a eu lieu. À partir de la 16e année, votre coopérative a subi une diminution unique dans son aide fédérale de l'ordre de 5 % de ses loyers de la 15e année.

Jusqu'à quel niveau les loyers de notre coopérative doivent-ils être pour occasionner cette réduction?

Si les loyers de la 15e année de votre coopérative étaient équivalents ou inférieurs à 80 % du taux du marché, votre aide fédérale est descendue du montant total de la coupure au cours de la 16e année.

Voici un exemple qui apportera une clarification. Aux fins de simplification, nous ne tiendrons pas compte de l'inflation pour le moment. (Nous reviendrons sur le sujet plus tard.)

Le loyer moyen de la 15e année de la coopérative Bon Marché était de 750 \$. Le loyer du marché pour des unités semblables était de 1 000 \$, donc le loyer de la coopérative était inférieur à 80 % du taux du marché. Au cours de la 16e année, l'aide fédérale de la coopérative est descendue de 37,50 \$ par unité par mois, soit 5 % de la moyenne des loyers de la 15e année. La coopérative Bon Marché a pallié cette différence par une augmentation des loyers supérieure à la normale.

Nous avons terminé la 15e année. Pouvons-nous considérer que la réduction a déjà été appliquée?

Pas nécessairement. La 15e année pourrait toujours être importante pour vous. Il est possible que vous n'ayez toujours pas vu la réduction entière à l'aide fédérale. Poursuivez la lecture pour comprendre de quelle manière cela pourrait se produire.

Que se passe-t-il si les loyers de la 15e année de notre coopérative sont supérieurs à 80 % du taux du marché?

Quels que soient les loyers de la 15e année de votre coopérative, la SCHL a calculé la réduction de l'aide de 5 %. Les renseignements demeurent dans les dossiers.

Si au cours de la 15e année les loyers de votre coopérative se situaient entre 80 % et 85 % du taux du marché, la SCHL n'a pas imposé toute la réduction en une fois. Celle-ci a plutôt été introduite progressivement.

Ainsi, si le loyer moyen de la 15e année de la coopérative L'Échappé Belle était de 820 \$ et que le loyer pour des unités semblables était de 1 000 \$, le loyer de L'Échappé Belle était de 82 % du taux du marché. L'aide fédérale devrait être descendue de 41 \$ par unité par mois, soit 5 % de la moyenne des loyers de la 15e année de la coopérative. Toutefois, parce que la baisse complète de l'aide aurait fait en sorte que les loyers dépassent la barre des 85 % du taux du marché, elle a été répartie sur plus d'une année.

Au cours de la 16e année, l'aide a chuté de 30 \$ par unité par mois, c'est-à-dire la différence entre 85 % du taux du marché de la 15e année (c'est-à-dire 850 \$) et les loyers de la 15e année de la coopérative. Avant le début de la 17e année, l'Agence s'est penchée de nouveau sur les loyers de la coopérative. S'ils étaient inférieurs à 85 % du taux du marché, la SCHL a

introduit progressivement une partie ou la totalité des 11 \$ restants de la baisse de l'aide calculée pour la 15e année.

Que se passe-t-il si les loyers de la 15e année de notre coopérative étaient supérieurs à 85 % du taux du marché?

Vous ne perdrez aucune aide fédérale tant que les loyers de votre coopérative demeurent équivalents ou supérieurs à 85 % du taux du marché. Par contre, pour référence future, un dossier a été conservé pour ce qui est de la réduction de 5 % calculée à la 15e année.

Y a-t-il autre chose qui entre dans le calcul?

Oui. Un autre élément entre en jeu. Ce dernier ne devrait pas surprendre les coopératives PHI. Chaque année, le paiement hypothécaire et le montant de l'aide fédérale de votre coopérative augmentent ou diminuent en fonction du changement apporté à l'indice des prix à la consommation (IPC) sur une période de 12 mois se terminant 6 mois plus tôt, moins 2 points de pourcentage. Par exemple, si l'IPC augmente de 2,3 pour cent, votre paiement hypothécaire et votre aide augmenteront de 0,3 pour cent (2,3 moins 2,0).

La réduction maximale de votre aide fédérale change chaque année en fonction de ce facteur. Pour obtenir la somme exacte qui sera attribuée à votre coopérative pour une année donnée, la SCHL déduit le montant ajusté de la réduction du montant ajusté de l'aide. Si votre coopérative a pris la réduction complète, vous aurez seulement besoin du montant de l'aide net (l'aide complète, moins la déduction). Toutefois, si la réduction est progressive, les détails du calcul sont importants. L'introduction progressive est complétée lorsque votre coopérative a subi la totalité de sa réduction ajustée de l'aide.



Vous avez expliqué que la réduction est fondée sur la comparaison entre nos loyers et le taux du marché. Comment détermine-t-on cela?

Il revient à l'Agence d'indiquer à la SCHL comment les loyers de votre coopérative se comparent au taux du marché. Notre première étape est de déterminer les loyers du secteur privé. De temps à autre, nous embaucherons un expert pour mener une étude complète des loyers des unités dans votre zone de marché issues de plusieurs habitations à logements multiples de taille, d'âge et de qualité comparables à votre coopérative. Il est possible que l'expert commence par visiter votre habitation pour confirmer les renseignements à propos des unités et des commodités. Le choix du moment de cette visite sera décidé avec la personne-ressource désignée de votre coopérative. Lorsque l'Agence aura reçu les rapports de l'expert, nous partagerons les résultats avec vous. Si vous doutez des conclusions, nous vous les expliquerons ou, si vous avez de bons motifs, nous effectuerons une révision.

Si notre coopérative effectue sa propre étude, l'Agence acceptera-t-elle les résultats?

Oui, si l'étude respecte les exigences de la SCHL. Vous pouvez effectuer votre propre comparaison de marché, mais consultez-nous en premier lieu. Cette tâche est plus ardue qu'il n'en paraît. La SCHL demande que les loyers soient comparés uniquement avec ceux des logements locatifs du secteur privé. Les loyers exigés par d'autres coopératives ou logements sans but lucratif ne sont pas pris en compte. Si les unités du marché ne sont pas comparables à celles de votre coopérative, ce qui est souvent le cas, des ajustements devront être apportés afin d'en arriver à un loyer de marché comparable.

Est-ce que cette comparaison des loyers avec les loyers du marché ne se produit qu'une fois?

La comparaison ne s'est produite qu'une fois pour les coopératives dont les loyers à la 15e année étaient inférieurs à 80 % du taux du marché. Ces coopératives ont subi la réduction complète à la 16e année et, pour ces dernières, le processus suivant la 15e année est terminé. Pour les coopératives dont les loyers de la 15e année sont supérieurs à 80 % du taux du marché, la comparaison s'effectue chaque année jusqu'à ce que la réduction complète ait été progressivement introduite ou jusqu'à l'année avant que le remboursement complet de votre PHI arrive à échéance.

Deux années sur trois, l'Agence fera la comparaison en se référant au taux moyen d'augmentation des loyers déterminé par la SCHL dans la zone de marché de votre coopérative. Nous appliquons ce taux d'augmentation au taux du marché de l'année précédente pour voir à quel point les loyers de votre coopérative sont proches du marché. Dès que votre coopérative a subi la totalité de la réduction, l'Agence cesse de comparer vos tarifs à ceux du marché.

L'Agence a-t-elle besoin de vérifier d'autres renseignements que les loyers actuels à propos de la coopérative pour effectuer cette comparaison?

Oui. L'Agence a également besoin de vérifier votre budget que nous vous demandons d'envoyer 120 jours avant la fin de votre année financière. Comme exigé par votre accord d'exploitation avec la SCHL, nous recherchons des coûts ou revenus exceptionnels qui, si retirés, diminueraient (ou augmenteraient) les loyers de votre coopérative. Si nous en remarquons, nous déterminons ce que vos loyers seraient sans cette dépense ou ce revenu supplémentaire.



Est-ce que cela signifie que l'Agence pourra changer le budget de notre coopérative?

Non. L'Agence ne changera pas votre budget. Nous le vérifions seulement afin de pouvoir déterminer la façon dont les loyers de votre coopérative se comparent au marché.

Nous avons déjà atteint la réduction maximale. Nos loyers sont maintenant bien au-dessus de 85 % du taux du marché. Est-il possible d'obtenir l'aide de nouveau?

Votre coopérative a subi la réduction totale et vos loyers sont maintenant bien au-dessus de 85 % du taux du marché? Dans ce cas, il est possible que vous obteniez le montant d'aide fédérale que vous obteniez auparavant. Si vous croyez que cela est la situation de votre coopérative, veuillez-vous adresser à votre gestionnaire des relations.

À quel endroit puis-je avoir davantage de renseignements?

Veuillez communiquer avec votre gestionnaire des relations. Vous pouvez également lire le [bulletin de la SCHL](#) à ce sujet sur le site Web de l'Agence.



DERNIÈRE MISE À JOUR JUILLET 2023

