



## Questions et réponses au sujet de la fin de votre accord d'exploitation aux termes de l'article 95 de la SCHL

### Qu'est-ce que l'accord d'exploitation aux termes de l'article 95?

L'accord d'exploitation aux termes de l'article 95 est un contrat légal entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et les coopératives d'habitation formées entre 1979 et 1985. L'article 95 a trait à une clause de la *Loi nationale sur l'habitation*. (L'accord d'exploitation elle-même renvoie à l'article 56.1, le numéro de la clause avant la modification de la loi en 1985.)

### 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 de l'article 95. L'aide comprenait une assurance hypothécaire pouvant atteindre 100 % du coût initial de l'immeuble. La SCHL accordait également des subventions (il y a longtemps) et une aide assujettie au contrôle du revenu, qui est encore offerte pendant que votre accord est en vigueur. L'accord d'exploitation établit les conditions de vos relations avec la SCHL.

### Qu'ont convenu notre coopérative et la SCHL?

L'accord définit les points clés du Programme de l'article 95, dont le montant que la SCHL donne à la coopérative, votre responsabilité en matière de saine gestion et relative à l'entretien de votre propriété, les règles régissant l'aide assujettie au contrôle du revenu et la nécessité de financer une réserve de remplacement.

Le site Web public de l'Agence présente le détail des lignes directrices en langage clair visant le programme aux termes de l'article 95.

### Quelle est la durée de l'accord d'exploitation aux termes de l'article 95?

L'accord prend fin habituellement lorsque votre hypothèque est entièrement remboursée ou 35 ans après que vous avez commencé à rembourser votre prêt, si cette date est antérieure. Consultez votre gestionnaire des relations si vous n'êtes pas certain de cette date.

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

Lorsque l'accord prend fin, votre coopérative n'est plus liée par les engagements qu'elle a pris initialement avec la SCHL. Votre ancienne hypothèque sera disparue, mais vous pourriez souhaiter contracter un nouvel emprunt afin de rénover vos immeubles ou d'en acheter des nouveaux. Vous cesserez de recevoir l'aide que vous obtenez maintenant afin de subventionner les membres à faible revenu.

Toutefois, la SCHL dispose d'un nouveau programme d'aide aux locataires, désigné IFLC-2, qui débutera en 2020. Vos relations actuelles avec l'Agence et la SCHL prendront fin, mais de nouvelles commenceront, si votre coopérative accepte l'offre d'aide aux locataires de la SCHL.

Dans le cas contraire, votre dernière Déclaration annuelle de renseignements (DAR) à l'Agence portera normalement sur l'année au cours de laquelle votre accord prend fin. L'Agence vous

communiquera ce renseignement. Lorsque vous aurez produit votre dernière DAR, nous vous ferons parvenir un Rapport d'évaluation des risques final et un Rapport sur le rendement et les données financières en langage clair.

Certaines coopératives se sont développées en plusieurs étapes et sans doute, en vertu de plus d'un programme. Ainsi, elles ont 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. Ces accords imposent de nouvelles règles en plus de celles que contient l'accord d'exploitation. Vous pouvez en apprendre davantage à ce sujet en lisant les Q et R sur les sauvetages financiers de l'Agence. Si vous avez un tel accord, il ne se prolonge pas habituellement au-delà de votre accord d'exploitation.

### **Qu'est-ce qui demeurera inchangé?**

Si votre coopérative accepte le programme d'aide aux locataires de la SCHL IFLC-2, vous devrez encore faire une déclaration annuelle. Les détails seront établis dans un nouvel accord.

Votre coopérative sera encore régie par votre loi provinciale sur les coopératives. Les règlements de la loi sur les élections du conseil, les réunions des membres, etc. s'appliqueront encore. Les comptes rendus à votre province, relativement aux changements au sein de votre conseil ou de vos administrateurs, par exemple, demeureront en vigueur. Votre loi provinciale sur les droits de la personne et les normes du travail demeurera en vigueur, tout comme les règlements de construction et les codes du bâtiment municipaux et provinciaux.

Une grande partie de la vie de votre coopérative est définie par ses propres politiques et

règlements ou règles. À la fin de votre accord d'exploitation, ces derniers régiront encore les actions de votre conseil et de vos membres, tout comme maintenant. En supposant que votre coopérative fonctionne bien, votre mot d'ordre doit être de maintenir le mode de fonctionnement en place. Cependant, nous recommandons que les coopératives examinent leurs règles ou leurs règlements, sans doute avec l'aide de leur fédération régionale, afin de connaître les changements à apporter. À titre d'exemple, votre coopérative peut avoir des règles sur les subventions qui ne s'appliquent plus.

### **Nous avons donc encore besoin d'une réserve de remplacement d'immobilisations?**

Absolument. La conservation d'une réserve de remplacement d'immobilisations continuera d'être essentiel à l'entretien de votre propriété. Votre coopérative devra continuer à mettre des fonds de côté dans la réserve chaque année. En fait, vous voudrez en mettre davantage de côté, étant donné que vos immeubles continueront de vieillir. Il sera plus important que jamais que vous disposiez d'un plan d'immobilisations précis qui vous indique le montant à économiser et à dépenser.

### **Serons-nous propriétaires de notre coopérative?**

Les membres seront propriétaires de la coopérative de la même façon que maintenant, soit ensemble. Le propriétaire légal de la propriété sera encore la coopérative qui continuera à louer des unités aux membres. La responsabilité de la direction de la coopérative incombera à un 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 l'hypothèque a été remboursée?**

Non. La loi provinciale varie, mais, dans tous les cas, elle prévoit des règlements 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 qui est encore nécessaire. De nombreux membres qui en ont déjà fait partie ont contribué à la réussite de leur fonctionnement. Il serait injuste qu'un ménage qui habitait par hasard une unité au moment de la fin de l'accord jouisse d'un avantage exceptionnel.

### **Qu'advient-il des subventions?**

Dans l'article 95, la grande partie de l'aide assujettie à un contrôle du revenu provient de fonds que reçoit la coopérative tous les mois de la SCHL. Ces paiements cesseront le mois suivant la fin de votre accord d'exploitation.

L'Agence encourage toutes les coopératives admissibles à souscrire au programme d'aide aux locataires IFLC-2. Vous pouvez toujours décider de vous retirer à une date ultérieure.

### **Pouvons-nous continuer à utiliser notre fonds de subventions excédentaires jusqu'à épuisement, pour aider nos membres à faible revenu?**

Oui. À une époque, la SCHL prévoyait que les coopératives établies aux termes de l'article 95 cesseraient de dépenser les sommes tirées de leur fonds de subventions excédentaires dès que leur accord d'exploitation prendrait fin. Tout ce qui restait dans ce fonds devait être rendu à la SCHL. Cependant, cette règle a été modifiée. Votre coopérative devrait avoir reçu une lettre de la SCHL confirmant ce changement. Au lieu de retourner ce qui reste dans le fonds, vous pouvez le dépenser jusqu'à épuisement du solde.

La seule exception porte sur les coopératives dont le fonds est supérieur à 500 \$ par unité du programme de l'article 95, exception faite des intérêts accumulés dans le fonds. L'excédent doit être remboursé.

Si votre coopérative a plus d'un accord découlant de l'article 95, vous pouvez distribuer les fonds de subventions de la SCHL entre toutes les propriétés qui sont régies par ces accords. Cependant, lorsque chacun de ces accords vient à échéance, le montant provenant de la SCHL diminuera et le maximum que vous pouvez détenir dans votre fonds de subventions excédentaires diminuera également.

### **Notre immeuble a besoin de travaux importants. Pouvons-nous obtenir une autre hypothèque?**

Votre coopérative devrait pouvoir obtenir une autre hypothèque. Mais il faudra un peu de temps et probablement un peu d'aide, pour évaluer les besoins financiers et préparer les documents à présenter à l'appui de votre demande de prêt.

La première étape consiste à vous assurer que vous avez un plan de réserve de remplacement des immobilisations en vigueur fondé sur une évaluation récente de l'état de l'immeuble. Ainsi, vous et le prêteur potentiel fixerez la somme qu'il vous faut. Cela démontrera également que votre capacité de rembourser ne sera pas interrompue par des faiblesses imprévues de l'immeuble.

Les prêteurs se serviront de ces données et d'autres renseignements pour évaluer votre demande. Vous pouvez vous adresser à votre gestionnaire des relations pour vous renseigner sur ce que les prêteurs recherchent et ce que vous pouvez faire pour être admissible à un prêt. La Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) et la Co-operative Housing Federation BC (CHF BC) offrent maintenant à leurs membres de l'aide à ce chapitre.

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

Oui, si vous précisez l'ampleur des travaux. Votre coopérative peut disposer d'espace inutilisé ou négligé. Vous pouvez également constater 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. Si tel est le cas, il pourrait être logique que vous divisiez certaines de vos unités plus grandes. Vous pouvez même souhaiter remplacer une structure existante par un nouvel immeuble. Avant d'entreprendre un tel projet, vous devez examiner tous les avantages et les inconvénients et préciser les répercussions pour votre coopérative. Vous devrez faire appel à un spécialiste pour planifier le tout et vous préparer à être admissible à une nouvelle hypothèque.

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

Cela dépendra du propriétaire du terrain. Si votre municipalité ou une autre administration publique est propriétaire du terrain, demandez l'aide de votre fédération pour tenter d'obtenir un nouveau bail. Si vous avez signé un bail auprès d'une entreprise privée, vous pourrez peut-être racheter le terrain, mais vous devez vous attendre à payer la valeur de marché.

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

Adressez-vous à votre gestionnaire des relations! Vous pouvez également consulter notre site Web.

***Dernière mise à jour : octobre 2019***