



Questions et réponses à propos de la fin de votre accord d'exploitation PHI (PFCH)

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

L'accord d'exploitation prêt hypothécaire indexé (PHI) est un contrat légal entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement (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 % 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 la province dans laquelle votre coopérative est située.) L'accord d'exploitation établit les conditions des relations de votre coopérative avec la SCHL.

Qu'ont convenu notre coopérative et la SCHL?

L'accord précise les principaux éléments du programme PHI. Il s'agit notamment du 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 devrez lire le vôtre attentivement. Vous trouverez l'accord de votre coopérative sur le [site Web des clients](#) de l'Agence.

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 le prêt hypothécaire est entièrement remboursé ou au bout de 35 ans à partir de la date de signature de l'accord d'exploitation, la plus tardive des deux dates étant retenue. Votre accord d'exploitation ne prend donc pas nécessairement fin lorsque vous effectuez votre dernier paiement hypothécaire. 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, l'aide apportée aux ménages à faible revenu se fait sous la forme de suppléments au loyer mensuels provenant de la SCHL (ou de la BC Housing ou de la province de l'Alberta, dans ces provinces). Cette entente est valide pendant 35 ans et est distincte de votre accord d'exploitation. Si votre entente relative aux suppléments au loyer est conclue avec la SCHL, votre coopérative continuera à déposer des DAR et à recevoir des suppléments au loyer jusqu'à la fin de l'entente.

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

Lorsque l'accord 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 pour les nouveaux membres comme c'est le cas pour certains accords d'exploitation. Les suppléments de loyer chargés aux membres à revenu plus élevé ne seront plus requis non plus.

Vous ne recevrez plus d'aide fédérale chaque mois. Certaines coopératives pourraient vouloir contracter un nouvel emprunt afin de rénover leurs immeubles ou d'en acheter des nouveaux. Elles devront le faire selon des conditions qu'elles pourront respecter sans l'aide du gouvernement.

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. Si votre entente relative aux suppléments au loyer prend fin plus tard ou si vous en avez signé une nouvelle et que vous ne vous trouvez pas en Colombie-Britannique ou en Alberta, vous devrez déposer votre dernière DAR après la fin de l'année au cours de laquelle votre entente relative aux suppléments au loyer 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 et 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.

Ces changements signifient que la planification des immobilisations et la gestion prudente des finances sont plus importantes que jamais.

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. Le code provincial sur les droits de la personne et la loi sur les normes du travail continueront de s'appliquer, 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. 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 recommandons que les coopératives examinent leurs règlements, peut-être avec l'aide de leur fédération locale, pour voir les changements à apporter. À titre d'exemple, votre coopérative peut avoir des règles sur les niveaux de revenu des demandeurs qui ne s'appliqueront plus.

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

Absolument. 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 plus important que jamais 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 la coopérative qui continuera à louer des unités aux membres. La responsabilité de diriger 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 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 qui est encore nécessaire. De nombreux membres qui ont déjà fait partie d'une coopérative ont contribué à la réussite de leurs opérations. Il serait injuste qu'un ménage jouisse d'un avantage exceptionnel simplement parce qu'il habitait une unité au moment de la fin de l'accord.

Nos bâtiments ont besoin de réparations majeures. Pouvons-nous 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 et R sur le financement privé de l'Agence offrent des conseils d'ordre général sur 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 Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) et la Co-operative Housing Federation BC (CHF BC) offrent à leurs membres de l'aide pour 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. Il est possible que votre coopérative ait des espaces sous-utilisés ou négligés. 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. 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. Si votre municipalité ou une autre administration publique est propriétaire du terrain, demandez l'aide de la FHCC ou de votre fédération pour tenter d'obtenir un nouveau bail. Si votre bail est avec une société privée, vous pourriez acheter la propriété, mais attendez-vous à payer le terrain à sa valeur du marché.

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

Adressez-vous à la FHCC ou à votre fédération locale pour connaître la gamme de ressources qui vous sont offertes pour planifier cette prochaine étape de la vie de votre coopérative.

Dernière mise à jour : décembre 2019