

**LIGNES DIRECTRICES EN LANGAGE CLAIR VISANT LES
COOPÉRATIVES FINANCÉES PAR UN PRÊT
HYPOTHÉCAIRE INDEXÉ (PHI) DANS LE CADRE DU
PROGRAMME FÉDÉRAL DES COOPÉRATIVES
D'HABITATION**

Les présentes lignes directrices en langage clair s'appuient sur les directives de la SCHL visant les programmes. Ces modules conviviaux ont été préparés dans un langage simple, non technique, de compréhension facile pour tous. Ils sont affichés sur le site Web de l'Agence à l'intention des coopératives d'habitation qui souhaitent mieux comprendre comment fonctionnent les programmes fédéraux de financement des coopératives d'habitation.

Il est important de souligner que ces modules ne remplacent pas les directives et méthodes de la SCHL. Si le présent module n'est pas clair ou ne correspond pas aux directives et méthodes de la SCHL, ce sont les directives et méthodes de la SCHL qui sont déterminantes. De plus, par « l'Agence », on entend « l'Agence, au nom de la SCHL ».

TABLE DES MATIÈRES

<i>TABLE DES MATIÈRES</i>	3
<i>GÉNÉRALITÉS</i>	8
<i>AIDE FÉDÉRALE</i>	9
1.1 <i>Versement de l'aide fédérale</i>	9
1.2 <i>Redressement de l'aide fédérale après la première année</i>	9
1.3 <i>Seizième année</i>	9
1.4 <i>Après la seizième année</i>	9
1.5 <i>Loyers du marché</i>	9
1.6 <i>Ensembles approuvés en 1991 et en 1992</i>	9
<i>PROLONGATION DE LA PÉRIODE DE REMBOURSEMENT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE</i> ..	10
2.1 <i>Prolongation de la période de remboursement du prêt hypothécaire</i>	10
<i>TRAITEMENT DES EXCÉDENTS</i>	10
3.1 <i>Excédents attribuables à la participation des membres</i>	10
3.2 <i>Affectation pertinente de l'excédent</i>	10
3.3 <i>Aucune réduction de l'aide fédérale</i>	10
3.4 <i>Prise en compte des excédents</i>	10
<i>DISCRIMINATION</i>	11
4.1 <i>Discrimination</i>	11
<i>CHARGES ET PRÊTS</i>	11
5.1 <i>Charges et prêts</i>	11
<i>ASSURANCE</i>	11
6.1 <i>Assurance</i>	11
<i>IMPÔTS FONCIERS</i>	12
7.1 <i>Impôts fonciers</i>	12

<i>RÉSERVE DE REMPLACEMENT</i>	12
8.1 <i>Réserve de remplacement – usage des fonds</i>	12
8.2 <i>Contributions à la réserve de remplacement</i>	14
8.3 <i>Approbation des dépenses imputées à la réserve de remplacement</i>	14
8.4 <i>Dépenses urgentes</i>	14
8.5 <i>Investissement de la réserve de remplacement</i>	15
<i>FONDS DE SÉCURITÉ D'OCCUPATION</i>	15
9.1 <i>Sécurité d'occupation</i>	15
9.2 <i>Contributions au fonds de sécurité d'occupation</i>	15
9.3 <i>Investissement du fonds de sécurité d'occupation</i>	15
9.4 <i>Fonds de sécurité d'occupation à la fin de l'exercice financier</i>	15
9.5 <i>Fins prévues</i>	15
9.6 <i>Demandes de règlement</i>	16
<i>DISPOSITIONS SPÉCIALES POUR LES COOPÉRATIVES PHI PRODUITES EN 1991</i>	16
10.1 <i>Fonds de supplément compensatoire</i>	16
10.2 <i>Solde du fonds de supplément compensatoire</i>	16
10.3 <i>Limite de revenu imposée aux nouveaux locataires</i>	16
10.4 <i>Limites de revenu établies à l'échelle provinciale</i>	16
<i>VENTE DE L'ENSEMBLE OU DE LOGEMENTS</i>	17
11.1 <i>Vente</i>	17
<i>RECOURS DE LA SCHL – VIOLATION DE L'ACCORD</i>	18
12.1 <i>Violation de l'accord</i>	18
12.2 <i>Recours</i>	18
<i>SUSPENSION, RÉDUCTION OU SUPPRESSION DE L'AIDE FÉDÉRALE</i>	18
13.1 <i>Suspension de l'aide fédérale</i>	18

<i>OBTENTION DE L'ORDONNANCE D'UN TRIBUNAL.....</i>	<i>19</i>
<i>14.1 Ordonnance d'un tribunal</i>	<i>19</i>
<i>NOMINATION D'UN SÉQUESTRE.....</i>	<i>19</i>
<i>15.1 Nomination d'un séquestre</i>	<i>19</i>
<i>15.2 Logements destinés en premier lieu aux membres.....</i>	<i>19</i>
<i>RECOURS ADDITIONNELS – DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SCHL.....</i>	<i>19</i>
<i>16.1 Droit de préemption.....</i>	<i>19</i>
<i>16.2 Vaines tentatives d'achat de la SCHL</i>	<i>20</i>
<i>16.3 Recours additionnels.....</i>	<i>20</i>
<i>GESTION DE L'ENSEMBLE</i>	<i>20</i>
<i>17.1 Gestion conforme à l'accord d'exploitation.....</i>	<i>20</i>
<i>17.2 Gestion.....</i>	<i>20</i>
<i>17.3 Mauvaise gestion</i>	<i>20</i>
<i>17.4 Responsabilité de la gestion rendue à la coopérative</i>	<i>21</i>
<i>17.5 Régie</i>	<i>21</i>
<i>17.6 Régie faible</i>	<i>21</i>
<i>DROITS D'OCCUPATION</i>	<i>21</i>
<i>18.1 Droits d'occupation ordinaires.....</i>	<i>21</i>
<i>18.2 Contributions de soutien du secteur coopératif.....</i>	<i>22</i>
<i>18.3 Occupant payant un loyer non proportionné au revenu qui refuse de devenir ou de demeurer membre</i>	<i>22</i>
<i>MÉNAGES BÉNÉFICIAINT D'UN SUPPLÉMENT AU LOYER.....</i>	<i>22</i>
<i>19.1 Signature d'un accord de supplément au loyer</i>	<i>22</i>
<i>19.2 Nombre de logements faisant l'objet de supplément au loyer</i>	<i>22</i>
<i>19.3 Droits d'occupation des occupants soumis au contrôle du revenu</i>	<i>22</i>
<i>19.4 Paiement de l'aide sous forme de loyer proportionné au revenu (LPR).....</i>	<i>22</i>

19.5	<i>Obstacles à l'accès au logement</i>	23
	RAPPORT ANNUEL ET ÉTATS FINANCIERS VÉRIFIÉS	23
20.1	<i>États financiers vérifiés</i>	23
20.2	<i>Obligations du vérificateur</i>	23
20.3	<i>Notes du vérificateur</i>	24
20.4	<i>Explication des états financiers vérifiés</i>	24
20.5	<i>États financiers consolidés</i>	24
	DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS	24
21.1	<i>Déclaration annuelle de renseignements - DAR</i>	24
	BUDGETS ANNUELS D'EXPLOITATION – QUINZIÈME ANNÉE ET ANNÉES SUBSÉQUENTES	25
22.1	<i>Budgets d'exploitation de la quinzième année</i>	25
22.2	<i>Budgets à jour</i>	25
22.3	<i>Réduction prévue de l'aide fédérale</i>	25
22.4	<i>Modification de la réduction</i>	25
22.5	<i>Aide au calcul</i>	25
22.6	<i>Exemption de la soumission annuelle</i>	25
	INSPECTIONS DES LIEUX	27
23.1	<i>Fréquence des inspections</i>	27
23.2	<i>Inspection de la propriété</i>	27
23.3	<i>Inspection complète</i>	27
	EXAMEN SUR PLACE	27
24.1	<i>Facteurs justifiant un examen sur place</i>	27
24.2	<i>Examen sur place</i>	27
24.3	<i>Rapport de l'examen sur place</i>	28
	DÉPENSES D'EXPLOITATION ADMISSIBLES	28

25.1	<i>Dépenses d'exploitation admissibles</i>	28
	<i>DÉPENSES NON ADMISSIBLES</i>	29
26.1	<i>Dépenses non admissibles</i>	29
	<i>ENSEMBLES EN DIFFICULTÉ FINANCIÈRE</i>	29
27.1	<i>Ensembles en difficulté financière</i>	29
	<i>FONDS DE STABILISATION</i>	30
28.1	<i>Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation</i>	30

GÉNÉRALITÉS

- (i) Tous les ensembles produits dans le cadre du Programme fédéral des coopératives d'habitation sont financés par des « prêts hypothécaires indexés » spéciaux (PHI) accordés par des prêteurs agréés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). Le PHI est assuré en vertu de la partie I de la LNH.

Toutes les coopératives relevant du programme ont conclu avec la SCHL un accord dans le cadre du Programme fédéral des coopératives d'habitation. Cet accord décrit l'entente contractuelle entre la SCHL et la coopérative, y compris les normes de gestion.

L'accord dure 35 ans ou moins, si le prêt hypothécaire indexé est entièrement remboursé, conformément aux modalités du prêt hypothécaire et de l'accord d'exploitation.

- (ii) Les paiements du PHI changent chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation (IPC), moins 2 %. L'IPC est mesuré sur une période d'un an qui se termine six mois avant la date d'ajustement de l'intérêt (DAI). Si l'IPC est inférieur à 2 %, l'aide fédérale diminue.

Les changements apportés à l'accord doivent être faits par écrit et être signés par les signataires autorisés de la SCHL et de la coopérative.

Si la coopérative souhaite prolonger ou redresser la période de remboursement prévue, ou rembourser par anticipation le PHI, elle doit s'adresser à l'Agence pour obtenir l'approbation écrite de la SCHL.

Si un PHI doit faire l'objet de mesures de sauvetage, il est possible de modifier certaines lignes directrices pour permettre le sauvetage.

Tous les ensembles bénéficiant d'un PHI doivent contribuer au Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation. Il s'agit d'un fonds en fiducie conjoint de la SCHL et du secteur coopératif. Le Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation sert à prévenir les demandes de règlement au Fonds d'assurance hypothécaire de la part de coopératives qui éprouvent des difficultés financières temporaires.

AIDE FÉDÉRALE

1.1 *Versement de l'aide fédérale*

L'aide fédérale est versée mensuellement sous la forme d'un chèque à l'ordre de la coopérative ou d'un transfert de fonds directement à son compte de banque, de compagnie de fiducie ou de coopérative d'épargne et de crédit. Le premier versement de l'aide fédérale coïncide avec la date du premier paiement hypothécaire (la date d'ajustement de l'intérêt, ou DAI).

1.2 *Redressement de l'aide fédérale après la première année*

À compter de la deuxième année, l'aide fédérale est redressée en fonction du redressement du paiement du PHI, de la façon décrite dans la partie Généralités.

1.3 *Seizième année*

À compter de la seizième année, l'aide fédérale versée à l'ensemble est réduite du montant redressé en fonction de l'inflation si les droits d'occupation ordinaires (DOO) sont de plus de 15 % inférieurs aux loyers du marché pour des logements comparables. L'aide fédérale n'est pas réduite de plus de 5 % des DOO de la quinzième année. L'Agence consultera la coopérative au sujet de ses DOO de la quinzième année afin de s'assurer qu'ils ne sont pas attribuables à des circonstances ou des facteurs exceptionnels. La réduction de l'aide fédérale est de moins de 5 % des DOO si les droits d'occupation dépassent 85 % des loyers du marché.

1.4 *Après la seizième année*

Chaque année, après la seizième année, la réduction maximale de l'aide fédérale calculée de la façon décrite dans l'alinéa (ii), Généralités, est redressée selon le même taux que les paiements de PHI.

1.5 *Loyers du marché*

La méthode décrite à l'alinéa (ii), Généralités, est répétée pour chaque année d'exploitation à compter de la seizième année. Il faut déterminer chaque année les loyers du marché exigés pour des logements comparables, après la quinzième année, afin de veiller à ce que les DOO des coopératives ne correspondent pas à moins de 85 % des loyers du marché et que les réductions de l'aide ne se traduisent pas par des DOO correspondant à plus de 85 % des loyers du marché.

1.6 *Ensembles approuvés en 1991*

L'aide fédérale destinée aux ensembles approuvés en 1991 changera après la première année, s'il le faut, en fonction du montant que la coopérative aura perçu en suppléments

compensatoires. Les suppléments compensatoires sont les montants que paient les ménages dont les revenus dépassent la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires.

PROLONGATION DE LA PÉRIODE DE REMBOURSEMENT DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

2.1 *Prolongation de la période de remboursement du prêt hypothécaire*

La SCHL peut approuver la prolongation de la période de remboursement, jusqu'à concurrence d'une période totale de 35 ans. Si l'ensemble est situé sur un terrain loué, le bail doit dépasser d'au moins cinq ans la fin de la période de remboursement prolongée. Une telle prolongation n'est sensée que dans certaines conjonctures économiques, par exemple, des périodes de forte inflation. Le prolongement de la période de remboursement ne sera vraisemblablement approuvé que dans les cas de sauvetage.

TRAITEMENT DES EXCÉDENTS

3.1 *Excédents attribuables à la participation des membres*

Si, de l'avis de l'Agence, la participation des membres s'est traduite par un excédent de revenu du fait des économies réalisées sur le plan des coûts de gestion, la coopérative peut remettre l'excédent aux membres de l'une des deux façons suivantes :

- en réduisant les droits d'occupation pendant un certain temps;
- en l'utilisant convenablement de manière à en faire profiter généralement tous les membres.

3.2 *Affectation pertinente de l'excédent*

Il incombe à la coopérative de veiller à ce que l'excédent soit affecté ou réparti convenablement. Il faut consulter l'Agence pour obtenir des éclaircissements sur la bonne utilisation de l'excédent.

3.3 *Aucune réduction de l'aide fédérale*

L'aide fédérale n'est pas réduite sous prétexte que la coopérative réalise un excédent. La SCHL ne recouvre pas les sommes excédentaires et n'éponge pas les déficits. L'aide fédérale se fonde sur une formule et n'est pas fonction des excédents ou des déficits.

3.4 *Prise en compte des excédents*

Il ne faut établir l'excédent qu'une fois tenues en compte les charges de remboursement hypothécaire et les autres dépenses admissibles.

DISCRIMINATION

4.1 *Discrimination*

La coopérative doit respecter les modalités de l'accord de PHI et toute autre loi canadienne applicable en matière de discrimination.

CHARGES ET PRÊTS

5.1 *Charges et prêts*

Une coopérative ne peut grever ou hypothéquer quelque partie que ce soit d'un ensemble sans l'approbation écrite préalable du prêteur et de la SCHL, à la recommandation de l'Agence.

Exception faite de cadeaux et de dons raisonnables, la coopérative ne doit pas prêter ou donner des fonds appartenant à l'ensemble, ni garantir ou prendre en charge le remboursement de la dette d'une tierce partie, sans l'autorisation écrite préalable de la SCHL, à la recommandation de l'Agence.

ASSURANCE

6.1 *Assurance*

La coopérative doit être assurée de la façon énoncée dans la convention hypothécaire et de la façon requise dans les exigences que les prêteurs agréés doivent respecter pour les prêts relevant de la partie I de la *Loi nationale sur l'habitation*.

La coopérative doit s'assurer de manière à protéger entièrement les intérêts de la SCHL, y compris ce qui suit, sans s'y limiter :

- assurance-incendie couvrant le coût de remplacement de l'immeuble ou des immeubles;
- assurance couvrant les risques comme les tempêtes de vent, la grêle, les éclairs et les inondations;
- assurance comportant une clause désignant le bénéficiaire et précisant que le créancier hypothécaire de premier rang sera le premier bénéficiaire dédommagé.

Les coopératives peuvent s'assurer auprès de n'importe quelle compagnie d'assurance canadienne sous réglementation provinciale ou fédérale.

IMPÔTS FONCIERS

7.1 *Impôts fonciers*

Le prêteur agréé et la coopérative déterminent lequel d'entre eux veille au paiement des impôts fonciers.

RÉSERVE DE REMPLACEMENT

8.1 *Réserve de remplacement – usage des fonds*

La coopérative doit avoir un fonds de réserve de remplacement. Elle utilise ce fonds pour remplacer ou réparer les immobilisations. Les immobilisations qui peuvent être remplacées au moyen de la réserve de remplacement sont les suivantes :

a) Principaux composants de construction

- les toits, y compris les enduits, solins, gouttières et descentes pluviales;
- les murs extérieurs dont la durée utile est inférieure à celle du reste de l'ensemble, y compris la peinture extérieure et le stucco;
- les portes extérieures et fenêtres;
- le mastic extérieur difficile à atteindre et à remplacer;
- l'imperméabilisation hors sol, y compris les pare-vapeur.

b) Principales installations techniques

- les systèmes de chauffage, y compris 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 les composants connexes;
- 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 requises.

c) Installations sanitaires et autres commodités de base

- pour les cuisines, les cuisinières et les réfrigérateurs, les éviers et robinets, les comptoirs et les placards;
- pour les salles de bain, les toilettes, les lavabos, les coiffeuses, les baignoires et les appareils de plomberie.

d) 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 requis 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.
- e) **Autres installations, pièces d'équipement et composants d'importance**
- les parcs de stationnement, les stationnements intérieurs et les surfaces des voies d'accès et des allées piétonnières, y compris les garages des collectifs d'habitation et les dalles de béton;
 - 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 laveuses et sécheuses;
 - les adoucisseurs d'eau, si la dureté de l'eau de puits l'exige.
- f) **Changements réglementés**
- Les changements exigés par la loi à l'intérieur d'une période donnée.

Ajouts à la liste courante

S'ajoutent à la liste courante les composants qui ont été conçus, fabriqués et installés pour fonctionner comme il se doit pendant toute la durée utile de l'ensemble, mais n'ont pas tenu en raison d'un défaut ou de facteurs environnementaux. En voici quelques exemples :

- 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 systèmes de plomberie;
- les installations électriques, y compris les transformateurs et les génératrices d'urgence de l'ensemble;
- les balcons.

La coopérative peut utiliser les fonds de sa réserve de remplacement dans les conditions énoncées ci-dessous.

8.2 Contributions à la réserve de remplacement

Après la première année, la contribution courante à la réserve de remplacement change à chaque année, de la même façon que les paiements du PHI, décrite à l'alinéa (ii), Généralités.

8.3 Approbation des dépenses imputées à la réserve de remplacement

1. La coopérative possède un plan de remplacement des immobilisations approuvé.

Une coopérative qui possède un plan complet n'a pas besoin de l'approbation de l'Agence pour imputer des dépenses à la réserve de remplacement si les conditions suivantes sont réunies :

- le plan comporte un calendrier complet de remplacement des immobilisations, ainsi que des estimations des coûts de chaque élément;
- le plan a été approuvé par la SCHL ou par l'Agence;
- la coopérative met le plan à jour tous les trois ans;
- la coopérative met de côté le montant annuel requis par le plan de remplacement des immobilisations.

Aux trois ans, quand la coopérative met à jour son plan de remplacement des immobilisations, elle n'a pas absolument besoin de faire de nouvelles études techniques. Elle peut choisir de mettre à jour le calendrier de remplacement et les prévisions de trésorerie. Tout plan de remplacement mis à jour doit être approuvé par l'Agence, car la contribution annuelle à la réserve de remplacement peut changer. La contribution annuelle a un effet direct sur le budget et sur les droits d'occupation.

2. La coopérative ne possède pas de plan de remplacement des immobilisations approuvé

Si la coopérative ne possède pas de plan de remplacement des immobilisations à long terme approuvé par l'Agence, elle doit obtenir l'approbation de l'Agence pour dépenser des fonds de sa réserve de remplacement, sauf pour les dépenses permises dans l'accord d'exploitation.

8.4 Dépenses urgentes

Les dépenses urgentes sont nécessaires si le report de réparations d'immobilisations peut représenter un risque pour la santé ou la sécurité. Le remplacement d'un système de chauffage l'hiver et la réparation d'une défaillance structurale représentant un risque pour la sécurité des membres en sont des exemples.

On s'attend à ce que la coopérative exécute immédiatement ces réparations et qu'elle en informe l'Agence sans tarder.

8.5 Investissement de la réserve de remplacement

Pour la réserve de remplacement, la coopérative ne peut choisir que des investissements assurés par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou par la société d'assurance-dépôts d'une coopérative d'épargne et de crédit, ou des investissements approuvés par la SCHL.

Le fonds de réserve de remplacement et les revenus de placement doivent être indiqués séparément dans les livres comptables et les états financiers de la coopérative.

FONDS DE SÉCURITÉ D'OCCUPATION

9.1 Sécurité d'occupation

Le fonds de sécurité d'occupation aide les ménages qui auraient de la difficulté à payer les droits d'occupation du marché en raison d'une diminution de leur revenu après leur emménagement. Le montant d'aide accordé à un ménage ne peut réduire leurs droits d'occupation au point où ils seraient inférieurs à ce qu'il paierait s'il recevait un supplément au loyer. L'aide liée à la sécurité d'occupation ne peut faire en sorte que le pourcentage du revenu qu'un ménage consacre aux droits d'occupation soit inférieur à ce qu'il payait quand il a emménagé dans la coopérative.

9.2 Contributions au fonds de sécurité d'occupation

Après la première année, la contribution au fonds de sécurité d'occupation est indexée annuellement. La formule est la même pour les paiements du PHI de l'ensemble, décrite à l'alinéa (ii), Généralités.

9.3 Investissement du fonds de sécurité d'occupation

Pour le fonds de sécurité d'occupation, la coopérative ne peut choisir que des investissements assurés par la Société d'assurance-dépôts du Canada ou par la société d'assurance-dépôts d'une coopérative d'épargne et de crédit, ou des investissements approuvés par la SCHL.

Le fonds de sécurité d'occupation et les revenus de placement doivent être indiqués séparément dans les livres comptables et les états financiers de la coopérative.

9.4 Fonds de sécurité d'occupation à la fin de l'exercice financier

Tout montant versé au fonds ou s'y trouvant toujours à la fin de l'exercice financier doit y demeurer pour les besoins futurs.

9.5 Fins prévues

Le fonds de sécurité d'occupation ne doit servir qu'aux fins prévues.

9.6 Demandes de règlement

Le fonds de sécurité d'occupation peut être soumis à toute demande du créancier hypothécaire en vertu du PHI et est assujéti à toute demande de la SCHL et à la garantie des obligations de la coopérative en vertu de l'accord. On peut y mettre fin en partie ou en entier, et en disposer conformément à tout accord conclu entre la coopérative (ou tout autre propriétaire de l'ensemble à ce moment), le créancier hypothécaire et la SCHL.

DISPOSITIONS SPÉCIALES POUR LES COOPÉRATIVES PHI PRODUITES EN 1991

10.1 Fonds de supplément compensatoire

La coopérative établit et maintient un fonds de supplément compensatoire. On verse à ce fonds les sommes perçues auprès des ménages dont le revenu a dépassé la limite de revenu annuel imposée aux nouveaux locataires et qui doivent verser un supplément compensatoire, montant qui s'ajoute à leurs droits d'occupation ordinaires.

10.2 Solde du fonds de supplément compensatoire

Chaque année, la coopérative verse le solde de ce fonds à la SCHL, ou la SCHL redresse les paiements d'aide fédérale pour l'année suivante.

10.3 Limite de revenu imposée aux nouveaux locataires

Les particuliers qui font une demande afin d'obtenir un logement d'une coopérative approuvée en 1991 sont soumis à une limite de revenu imposée aux nouveaux locataires.

Les ménages qui ne fournissent pas une confirmation de revenu annuelle paient le montant maximum de supplément compensatoire.

Le revenu du ménage est le revenu total (avant l'impôt) de toutes provenances de tous les membres du ménage âgés d'au moins 15 ans. Aucune déduction n'est permise.

Les ménages qui doivent verser un supplément compensatoire ont droit à une période de grâce de six mois avant de devoir verser le supplément compensatoire. Cette période de grâce ne s'applique qu'une seule fois à chaque ménage.

10.4 Limites de revenu établies à l'échelle provinciale

Les limites de revenu sont établies annuellement à l'échelle provinciale, en fonction de la base de données de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEN). La limite de revenu d'une coopérative est établie pour toute l'année civile.

Les règles supplémentaires suivantes s'appliquent au programme de PHI de 1991 :

- un demandeur ne peut emménager dans un logement de la coopérative que si le revenu du ménage est inférieur à la limite de revenu;
- tous les ménages doivent faire une déclaration annuelle de revenu;
- si le revenu total du ménage dépasse la limite de revenu, la coopérative doit réduire la subvention de 30 % de l'excédent, et l'excédent, qui est considéré comme un supplément compensatoire, est versé par la coopérative à la SCHL;
- le supplément compensatoire ne doit pas dépasser ce qu'il faudrait pour que les droits d'occupation correspondent au loyer économique total.

Si la coopérative peut démontrer que l'imposition d'une limite de revenu se traduit par d'importantes pertes attribuables aux logements vacants, l'Agence peut approuver une latitude de 20 % par rapport à la limite de revenu.

VENTE DE L'ENSEMBLE OU DE LOGEMENTS

11.1 Vente

Pendant la durée de la convention de PHI, aucune coopérative ne peut vendre une partie ou la totalité de ses actifs sans la permission de la SCHL. La SCHL n'envisage la vente d'un ensemble que dans des circonstances exceptionnelles.

Voici quelques exemples de circonstances exceptionnelles :

- la fusion ou l'absorption d'une coopérative avec un autre ensemble sans but lucratif;
- le transfert de certains logements à un autre ensemble sans but lucratif;
- le transfert d'une coopérative à un autre fournisseur de logements sans but lucratif, si la coopérative affirme ne pas être en mesure de s'acquitter de ses obligations en matière de régie d'une coopérative d'habitation.

La vente n'est possible que si elle représente le meilleur intérêt de la coopérative et qu'elle respecte les objectifs du programme. La coopérative serait vendue pour 1 \$, et l'acheteur assumerait le solde du prêt hypothécaire. L'acheteur assumerait les obligations de l'ensemble, l'exploiterait conformément au programme et se soumettrait à l'accord d'exploitation conclu avec la SCHL.

Dans certaines circonstances, une coopérative peut être obligée de vendre une partie de la coopérative pour la rendre plus viable dans son ensemble. En pareil cas, la propriété doit être vendue à la valeur marchande, et les modalités de la vente doivent être préalablement approuvées par l'Agence, de concert avec la SCHL.

RECOURS DE LA SCHL – VIOLATION DE L’ACCORD

12.1 *Violation de l’accord*

Si une coopérative viole l’accord d’exploitation PHI, la SCHL peut, compte tenu de la recommandation de l’Agence :

- suspendre les paiements d’aide fédérale après un avis écrit d’un mois;
- obtenir d’un tribunal une ordonnance obligeant la coopérative à se conformer à l’accord d’exploitation (exécution directe);
- nommer un séquestre qui gèrera l’ensemble.

12.2 *Recours*

En cas de violation de l’accord d’exploitation, la SCHL peut utiliser tous les recours dont elle dispose dans l’accord d’exploitation pour le faire observer. Ces recours peuvent être utilisés simultanément, et aussi souvent qu’il le faut. Le fait de ne pas se prévaloir des recours ou de tarder à s’en prévaloir ne signifie pas qu’ils ne pourront être utilisés dans l’avenir.

SUSPENSION, RÉDUCTION OU SUPPRESSION DE L’AIDE FÉDÉRALE

13.1 *Suspension de l’aide fédérale*

L’Agence, de concert avec la SCHL, peut suspendre l’aide fédérale si une coopérative viole l’accord d’exploitation, mais agit avec le plus grand soin pour que la suspension ne mène pas à des problèmes financiers.

Si la coopérative viole l’accord d’exploitation, l’Agence doit immédiatement informer la coopérative et la SCHL de la nature de la violation. L’Agence doit également rappeler à la coopérative qu’elle peut suspendre, réduire ou supprimer l’aide fédérale si la violation n’est pas corrigée.

Si la coopérative manque un paiement hypothécaire, l’Agence peut cesser les paiements de subvention ou envoyer les paiements de subvention directement au prêteur.

L’Agence et la coopérative travailleront à la résolution des problèmes financiers de la coopérative ou de la violation de l’accord d’exploitation. S’il le faut, les deux parties doivent s’entendre sur un plan d’action.

Une coopérative qui néglige de remédier à une violation de l’accord d’exploitation pourrait constater la suspension, la réduction ou la suppression de l’aide fédérale, jusqu’à ce qu’elle ait remédié à la violation.

OBTENTION DE L'ORDONNANCE D'UN TRIBUNAL

14.1 *Ordonnance d'un tribunal*

Avec l'approbation de la SCHL, l'Agence peut obtenir une ordonnance d'un tribunal pour obliger le respect de l'accord d'exploitation.

On ne peut obtenir une ordonnance d'un tribunal que sur les conseils de l'Agence et après consultation avec la SCHL et ses avocats.

NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

15.1 *Nomination d'un séquestre*

L'Agence, avec l'approbation de la SCHL, peut nommer un séquestre (ou gestionnaire) si la coopérative viole l'accord d'exploitation ou connaît des difficultés financières.

Les modalités de la nomination du séquestre varient d'un cas à l'autre.

15.2 *Logements destinés en premier lieu aux membres*

Le séquestre ou le gestionnaire doit toujours s'efforcer de réserver les logements aux membres. En l'absence de membres, le séquestre ou le gestionnaire peut alors offrir les logements à d'autres personnes.

RECOURS ADDITIONNELS – DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SCHL

16.1 *Droit de préemption*

Si la coopérative essaie de vendre l'ensemble sans l'approbation de la SCHL, ou si la coopérative viole l'accord d'exploitation d'une façon grave et permanente, la SCHL a le droit d'acheter l'ensemble en priorité. L'achat englobe :

- le fonds de réserve de remplacement;
- le fonds de sécurité d'occupation;
- le solde du prêt hypothécaire de premier rang, plus un dollar et les redressements liés aux améliorations majeures approuvées par la SCHL et financées autrement qu'au moyen du PHI ou de la réserve de remplacement;
- les dettes légitimes reconnues par la SCHL.

16.2 Vaines tentatives d'achat de la SCHL

Si les efforts déployés par la SCHL pour acheter l'ensemble échouent, la coopérative doit verser à la SCHL le montant stipulé au sous-alinéa 22 (1)d)(4) de l'accord d'exploitation dans les trois mois suivant la réception de la demande.

16.3 Recours additionnels

L'article 22 de l'accord d'exploitation fournit de l'information au sujet de tous les recours additionnels.

GESTION DE L'ENSEMBLE

17.1 Gestion conforme à l'accord d'exploitation

La coopérative doit respecter les modalités de l'accord d'exploitation dans ses activités de gestion de l'ensemble.

17.2 Gestion

La coopérative doit gérer l'ensemble de façon efficace. Elle entretient et répare l'ensemble conformément à des normes de gestion professionnelle qui, selon l'Agence, abaissent le risque d'exploitation à des niveaux acceptables.

La coopérative peut engager des personnes possédant les compétences pertinentes pour la gestion de la coopérative. Outre les conventions conclues avec les membres de son propre personnel, la coopérative ne conclut aucune entente de gestion sans le consentement écrit préalable de l'Agence.

17.3 Mauvaise gestion

Si l'Agence estime que la coopérative ne respecte pas les normes prévues à l'article 17.2, elle peut exiger de la coopérative qu'elle apporte des changements à la gestion de l'ensemble, même si elle n'accuse aucun retard dans ses paiements hypothécaires.

Si l'Agence croit que la coopérative éprouve des problèmes financiers, elle peut exiger de la coopérative qu'elle retienne les services d'un gestionnaire professionnel. Un gestionnaire professionnel est une entreprise ou un particulier qui possède les compétences nécessaires pour évaluer les difficultés de l'ensemble et mettre en place des moyens de résoudre les problèmes et d'empêcher qu'ils surgissent de nouveau.

Si la coopérative viole la convention hypothécaire et refuse d'apporter les changements de gestion que l'Agence juge nécessaires, l'Agence indique à la SCHL qu'il faut retenir les services d'un gestionnaire professionnel.

17.4 *Responsabilité de la gestion rendue à la coopérative*

Quand l'Agence exige de la coopérative qu'elle recourt à un gestionnaire professionnel, elle rend la responsabilité de la gestion à la coopérative dès qu'elle et la coopérative estiment que la coopérative est prête.

Si des administrateurs de l'extérieur font partie du conseil d'administration, l'Agence convient avec le conseil d'administration d'un plan visant à les remplacer graduellement par des administrateurs résidents.

17.5 *Régie*

La coopérative veille à la bonne régie de l'association et de ses affaires en se dotant d'un conseil d'administration composé d'administrateurs compétents et engagés.

Tout administrateur qui se trouve en situation de conflit d'intérêts doit en informer le conseil d'administration. Cet administrateur ne peut prendre part aux discussions ou à la prise de décisions relatives à la question qui est à la source du conflit d'intérêts.

Il peut y avoir conflit d'intérêts quand un administrateur, un représentant, 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.

17.6 *Régie faible*

Si l'Agence croit que la coopérative ne se conforme pas aux normes de régie énoncées à l'article 17.5, elle peut demander à la coopérative :

- d'obtenir de la formation pour les administrateurs;
- d'exiger des administrateurs qu'ils démissionnent s'ils manquent à leurs obligations;
- d'organiser des élections pour combler les postes d'administrateurs inoccupés;
- de nommer des administrateurs temporaires de l'extérieur de la coopérative.

DROITS D'OCCUPATION

18.1 *Droits d'occupation ordinaires*

Après la première année, la coopérative fixe les droits d'occupation. Elle adopte un budget qui garantit au moins l'équilibre, même une fois versés les paiements hypothécaires, les dépenses d'exploitation et les contributions aux fonds de réserve de remplacement et de sécurité d'occupation, moins toute aide fédérale, et exception faite des droits de soutien du secteur coopératif.

18.2 Contributions de soutien du secteur coopératif

Si la coopérative a financé une contribution de soutien du secteur coopératif au moyen de son PHI, elle peut obliger les ménages qui ne reçoivent pas de supplément au loyer à verser un droit de soutien du secteur coopératif.

18.3 Occupant payant un loyer non proportionné au revenu qui refuse de devenir ou de demeurer membre

Si un occupant payant un loyer non proportionné au revenu refuse de devenir ou de demeurer membre, la coopérative peut exiger que cet occupant paie des droits d'occupation plus élevés, à condition que les droits d'occupation ne dépassent pas le loyer du marché exigé pour un logement comparable. S'il y a lieu, le montant correspondant à l'écart entre les droits d'occupation des membres et ceux des non membres s'ajoute à la contribution annuelle au fonds de sécurité d'occupation.

MÉNAGES BÉNÉFICIAIRE D'UN SUPPLÉMENT AU LOYER

19.1 Signature d'un accord de supplément au loyer

Les coopératives signent un accord de supplément au loyer avec la SCHL ou avec la province, si c'est elle qui administre le Programme de supplément au loyer.

19.2 Nombre de logements faisant l'objet de supplément au loyer

La coopérative essaie de maintenir le nombre de logements faisant l'objet de supplément au loyer au moment de l'engagement. Dans les coopératives approuvées avant 1991, au moins 15 % des logements doivent faire l'objet de supplément au loyer. Dans les coopératives approuvées par la suite, au moins 30 % des logements doivent faire l'objet de supplément au loyer, à moins que la SCHL annule cette exigence.

19.3 Droits d'occupation des occupants soumis au contrôle du revenu

L'accord de supplément au loyer énonce les droits d'occupation des occupants soumis au contrôle du revenu, ainsi que la façon dont les droits d'occupation changent quand la situation ou le revenu du ménage change.

19.4 Paiement de l'aide sous forme de loyer proportionné au revenu (LPR)

Les méthodes de paiement de l'aide sous forme de LPR sont décrites dans l'accord de supplément au loyer signé avec la coopérative.

19.5 *Obstacles à l'accès au logement*

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

- cotisations et autres droits et frais;
- achat de parts requis;
- contributions aux immobilisations et prêts de membres;
- autres sommes à verser à la coopérative;
- droits de soutien du secteur coopératif.

RAPPORT ANNUEL ET ÉTATS FINANCIERS VÉRIFIÉS

20.1 *États financiers vérifiés*

Dans les quatre mois suivant la fin de son exercice financier, la coopérative doit transmettre à l'Agence ses états financiers vérifiés et une Déclaration annuelle de renseignements.

Les états financiers vérifiés comprennent ce qui suit :

- le rapport du vérificateur;
- l'état de la situation financière ou le bilan;
- l'état des résultats pour la composante résidentielle et la composante non résidentielle, s'il y a lieu;
- l'état des fonds de réserve;
- l'état des flux de trésorerie;
- l'état de l'évolution des soldes des fonds;
- les notes afférentes aux états financiers;
- l'attestation du vérificateur.

20.2 *Obligations du vérificateur*

Le vérificateur prépare et envoie la Déclaration annuelle de renseignements par voie électronique.

Le vérificateur vérifie :

- l'état de la situation financière ou le bilan;
- l'état des résultats;
- l'état des flux de trésorerie;
- l'état de l'évolution des soldes des fonds;
- l'état des fonds de réserve;
- le respect des exigences relatives au supplément au loyer;
- le paiement à temps des versements hypothécaires.

Le vérificateur confirme aussi que le revenu a été vérifié et que les suppléments compensatoires ont été perçus comme l'exige le Programme PHI de 1991.

Le vérificateur présente un rapport précisant que :

- la vérification a été menée conformément aux normes de vérification généralement reconnues;
- les états financiers reflètent fidèlement la situation financière de la coopérative;
- les états ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus (PCGR), sauf en ce qui concerne les exceptions aux PCGR exigées par la SCHL.

20.3 Notes du vérificateur

Les notes doivent préciser si la coopérative a convenablement provisionné le fonds de réserve de remplacement et le fonds de sécurité d'occupation. Les notes doivent aussi indiquer si la coopérative a ajouté comme il se doit les revenus de placement à ces fonds.

20.4 Explication des états financiers vérifiés

La coopérative fournit une explication de l'information que contiennent les états financiers vérifiés pour répondre aux exigences raisonnables de l'Agence.

20.5 États financiers consolidés

Une coopérative peut présenter des états financiers consolidés si elle exploite plus d'un ensemble. Dans ce cas, il faut soumettre des états des revenus et des dépenses distincts pour chaque phase. Si des états financiers consolidés sont soumis, il faut une déclaration pour les réserves provisionnées de chaque ensemble.

DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS

21.1 Déclaration annuelle de renseignements - DAR

La Déclaration annuelle de renseignements (DAR) est un nouveau rapport.

Une fois que l'Agence a recueilli et examiné les données de la DAR, elle transmet ses constatations et son analyse à la coopérative.

Le rapport annuel sur les indicateurs fait état du rendement de l'ensemble. Le rapport porte sur les revenus provenant des droits d'occupation et d'autres sources, les pertes d'inoccupation, le roulement, les ménages dont les paiements sont en retard, les créances irrécouvrables, les dépenses d'entretien, etc.

Le rapport fournit aussi de l'information comparative quant au rendement de l'ensemble par rapport au rendement d'un ensemble semblable et au rendement global du portefeuille.

Le rapport annuel fait ressortir les problèmes de conformité qui exigent un suivi de la part de la coopérative en raison d'une violation de l'accord d'exploitation.

BUDGETS ANNUELS D'EXPLOITATION – QUINZIÈME ANNÉE ET ANNÉES SUBSÉQUENTES

22.1 *Budgets d'exploitation de la quinzième année*

Avant le deuxième trimestre de la quinzième année, la coopérative doit avoir préparé des budgets d'exploitation annuels pour toute la quinzième année et pour au moins les neuf premiers mois de la seizième année.

22.2 *Budgets à jour*

Les budgets doivent être à jour à la date de leur présentation à l'Agence, de sorte qu'ils tiennent compte des événements et des changements dans les attentes depuis les premiers budgets.

Les budgets doivent comporter tous les droits d'occupation ordinaires.

22.3 *Réduction prévue de l'aide fédérale*

Les budgets doivent indiquer toute réduction prévue de l'aide fédérale, s'il y a lieu, pour la seizième année et les années suivantes. Le calcul de la réduction doit s'accompagner du calcul à l'appui de la réduction maximale de l'aide fédérale pour la seizième année et les années subséquentes. La coopérative doit également donner son opinion sur les loyers du marché actuels pour des logements comparables.

22.4 *Modification de la réduction*

S'il le faut, moyennant un avis de trois mois, l'Agence peut modifier la réduction calculée par la coopérative, mais l'écart doit être raisonnable.

22.5 *Aide au calcul*

La coopérative peut, en tout temps, demander à l'Agence de l'aider à faire le calcul.

22.6 *Exemption de la soumission annuelle*

Au cours des années subséquentes, l'Agence peut dispenser des coopératives de préparer la soumission annuelle si leurs circonstances sont bien connues et si les droits d'occupation ordinaires sont manifestement supérieurs à 85 % des loyers du marchés.

INSPECTIONS DES LIEUX

23.1 *Fréquence des inspections*

L'Agence inspecte un ensemble tous les deux ans. L'inspection visuelle se limite à l'extérieur, aux aires communes et aux logements inoccupés, à moins que l'inspection révèle qu'il faut également inspecter les logements occupés.

23.2 *Inspection de la propriété*

L'inspection porte sur la qualité marchande de la propriété et sur son entretien général, conformément aux normes d'entretien et de réparation.

23.3 *Inspection complète*

L'Agence exécute une inspection complète des lieux si elle estime que c'est nécessaire selon les résultats de l'analyse annuelle de la conformité ou après une inspection de la propriété. L'Agence peut aussi décider de réaliser une inspection si la coopérative viole son accord d'exploitation.

L'Agence peut exiger de la coopérative qu'elle obtienne à ses propres frais une évaluation de l'état de l'immeuble.

Selon les résultats de l'évaluation de l'état de l'immeuble, la coopérative pourrait être obligée de réaliser certains travaux de réparation ou d'entretien général.

EXAMEN SUR PLACE

24.1 *Facteurs justifiant un examen sur place*

Si des préoccupations émergent à la suite de l'évaluation des risques réalisée par l'Agence au sujet de la coopérative ou en raison d'autres indicateurs, l'Agence exécute un examen sur place.

24.2 *Examen sur place*

L'Agence peut :

- examiner les livres et les registres;
- rencontrer le conseil d'administration, le personnel ou les comités de la coopérative;
- inspecter la propriété ou les logements;
- exécuter les examens et analyses nécessaires.

24.3 *Rapport de l'examen sur place*

À la suite de l'examen sur place, l'Agence rédige un rapport. Une copie du rapport de l'examen sur place est transmise au conseil d'administration de la coopérative, accompagnée des améliorations recommandées par l'Agence. L'Agence assure le suivi, si c'est nécessaire, pour veiller à ce que la coopérative se conforme à l'accord d'exploitation et règle les problèmes que l'examen sur place a révélés.

DÉPENSES D'EXPLOITATION ADMISSIBLES

25.1 *Dépenses d'exploitation admissibles*

Les dépenses suivantes sont des dépenses d'exploitation raisonnables dans le cadre du fonctionnement au quotidien d'une coopérative :

- intérêt, amortissement et dépréciation;
- impôts fonciers;
- assurance;
- entretien et réparations (y compris les services de nettoyage);
- services publics;
- sécurité;
- loyer foncier;
- marketing et publicité;
- administration*;
- régie;
- TPS/TVQ;
- créances irrécouvrables;
- contribution à la réserve de remplacement.

Quand l'Agence passe en revue les montants des dépenses, elle tient compte des normes du secteur et des pratiques exemplaires.

* La SCHL s'appuie sur un taux de 6 % pour déterminer si les coûts d'administration sont raisonnables. En fait, selon les directives de la SCHL, les coûts d'administration d'une coopérative ne devraient pas correspondre à plus de 6 % des dépenses d'exploitation totales, y compris les paiements de principal et d'intérêt. Cependant, la SCHL a reconnu que de nombreux facteurs peuvent influencer sur le coût de l'administration d'une coopérative et a tenu compte de ces facteurs dans l'application de sa ligne de conduite. Tant que l'Agence n'aura pas accumulé ses propres données concernant les dépenses d'exploitation, à des fins de comparaison annuelle, elle s'appuiera sur la ligne de conduite de la SCHL concernant les coûts d'administration.

DÉPENSES NON ADMISSIBLES

26.1 *Dépenses non admissibles*

Les dépenses suivantes sont des exemples de dépenses non admissibles :

- les coûts d'exploitation des composantes non résidentielles de l'ensemble (comme une garderie), y compris la part des dépenses d'exploitation communes qui sont liées aux composantes non résidentielles de l'ensemble, comme les impôts fonciers;
- les coûts relatifs à un avantage qui n'est pas lié à la composante résidentielle, comme les ressources de formation professionnelle (cependant, les dépenses d'ordre social raisonnables qui encouragent la participation des membres à la coopérative sont admissibles);
- les coûts liés à une autre phase de l'ensemble, produite dans le cadre d'un autre programme;
- les dépenses générales de l'ensemble (comme les frais administratifs) qui doivent être séparées en fonction des différentes phases;
- les cadeaux et les dons, outre ceux qui sont modiques;
- les coûts des services liés aux logements de ménages soumis au contrôle du revenu qui, comme la télévision par câble, dépassent la définition donnée dans l'accord d'exploitation pour les logements loués charges comprises.

Les dépenses non admissibles ne peuvent être recouvrées que par les moyens suivants :

- suppléments compensatoires s'ajoutant aux droits d'occupation;
- revenus provenant d'autres sources que des subventions, par exemple, les revenus de placement des prêts de membres, des dépôts et des parts, ou des recettes provenant d'activités sociales;
- les revenus provenant d'autres sources que les logements, par exemple, les activités de financement.

ENSEMBLES EN DIFFICULTÉ FINANCIÈRE

27.1 *Ensembles en difficulté financière*

Tout ensemble qui a des difficultés financières, qui risque d'en avoir ou qui s'attend à en avoir doit dès que possible demander l'aide du Fonds de stabilisation avant de manquer à ses engagements hypothécaires.

FONDS DE STABILISATION

28.1 *Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation*

Le Fonds de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation a été créé dans le cadre du Programme fédéral des coopératives d'habitation. Toute coopérative créée dans le cadre du programme et ayant un prêt hypothécaire indexé (PHI) doit verser dans ce fonds un montant correspondant à 3 % des dépenses en immobilisations admissibles. Le fonds peut offrir une aide financière sous la forme de prêts aux coopératives qui éprouvent des difficultés financières.

L'Agence ou la SCHL peut demander au Fonds de stabilisation d'examiner le fonctionnement d'un ensemble, de lui donner des conseils et de lui verser une aide financière.