

Q et R

Questions et réponses sur le financement privé de second rang

En quoi consiste le financement de premier et de second rang pour notre coopérative?

Le financement de premier rang de votre coopérative est le financement à l'origine de sa création – votre premier financement, en fait. Le financement de premier rang a servi à payer les frais de développement essentiels et accessoires de votre coopérative, qui ont été rassemblés sous forme d'hypothèque. Les frais essentiels comprennent notamment :

- l'achat ou la location de la propriété;
- la construction ou la rénovation d'un ou de plusieurs bâtiments;
- l'aménagement paysager.

Les frais accessoires comprennent :

- la conception du bâtiment;
- le marketing visant à combler les nouvelles unités;
- la formation initiale aux résidents;
- la mise en place de systèmes de gestion;
- la contribution au soutien du secteur.

Le financement privé de second rang consiste en des fonds non gouvernementaux prêtés à votre coopérative à un moment ultérieur afin de répondre à de nouveaux besoins. Il peut s'agir d'une seconde hypothèque, en se rappelant qu'une hypothèque n'est qu'un type de prêt. Les conseils de coopérative qui lisent ceci envisagent peut-être d'obtenir un financement de second rang additionnel.

Pourquoi voudrions-nous obtenir un financement de second rang?

Emprunter plus d'argent est votre seule option si votre propriété nécessite plus de travaux que ce que votre coopérative peut payer. Ce prêt serait un financement de second rang.

Comment déterminer si nous devons emprunter?

Vous devez tout d'abord déterminer l'ampleur des travaux dont votre propriété a besoin. Pour ce faire, le meilleur moyen est de procéder à une évaluation de l'état de l'immeuble, qui est généralement effectuée par un ingénieur. L'évaluation de l'état de l'immeuble vous indiquera de quels travaux votre propriété a besoin, le délai dans lequel ils doivent être faits et les frais essentiels approximatifs à défrayer. Les estimations sont souvent prudentes, c'est-à-dire qu'elles sont élevées afin d'éviter les mauvaises surprises à plus long terme. Les frais accessoires ne sont généralement pas inclus. Vous devez donc vous attendre à payer pour la gestion de projet des travaux importants.

Il est possible que vous soyez en mesure de financer la majorité des travaux grâce à votre réserve pour remplacement des immobilisations et aux augmentations des droits d'occupation. Votre coopérative aura avantage à s'auto-financier autant que possible puisque tout prêt devra être remboursé avec intérêts.

Votre gestionnaire des relations peut vous expliquer comment analyser vos flux de trésorerie actuels et les prévoir. Vous devriez étudier plusieurs options différentes selon diverses augmentations des droits d'occupation annuels. Par exemple, l'évaluation de l'état de l'immeuble pourrait indiquer que certains

travaux doivent être effectués sans délai. Cependant, l'état des flux de trésorerie indiquent que ces travaux ne peuvent être payés avec votre réserve pour remplacement des immobilisations. Dans ce cas, il serait justifié de faire une demande de prêt.

Maintenant que nous savons ce dont nous avons besoin, où pouvons-nous emprunter?

Si les coopératives obtiennent l'approbation de la SCHL, elles peuvent emprunter auprès d'un prêteur secondaire autorisé par la LNH. Il s'agit d'un prêteur commercial comme une coopérative de crédit ou une banque. Il est impossible d'obtenir un prêt directement auprès de la SCHL.

Comment le prêteur déterminera-t-il si notre coopérative est admissible à un prêt?

Un prêteur pose trois questions qui doivent être répondues par l'affirmative. La première question est « Avez-vous un actif que vous pouvez utiliser comme garantie pour nos fonds? ». Le prêteur voudra s'assurer que vous comptez emprunter une somme très inférieure à la valeur de la propriété. Il pourra ainsi, au besoin, vendre la propriété afin de récupérer ses fonds et être payé pour ses efforts.

La deuxième question est « Si nous vous prêtons de l'argent, pouvez-vous le rembourser? ». Avant que votre coopérative n'envisage le financement de second rang, le conseil de votre coopérative doit s'assurer que la réponse est « Oui, nous le pouvons ». Si vous avez enregistré des déficits au cours des dernières années, vous ne serez pas considéré comme un bon candidat pour un prêt avant que vous n'augmentiez les droits d'occupation de votre coopérative au même niveau que ceux du marché.

La troisième question est « Si nous vous prêtons de l'argent, le rembourseriez-vous? ». Cette question vise à cerner la réputation de votre coopérative et à vérifier si vos actions passées révèlent que vous respecterez votre parole et paierez honorablement vos factures à temps. Le prêteur et la SCHL pourraient aussi examiner votre historique afin de vérifier si vos membres

ont toujours accepté les augmentations des droits d'occupation annuels. Il se pourrait que votre coopérative doive augmenter ses droits d'occupation avant que le prêt ne soit approuvé.

Qu'en est-il si nous sommes incertains de notre réponse?

Dans ce cas, les directeurs doivent tout d'abord se poser quelques questions.

1. Augmentons-nous suffisamment nos droits d'occupation chaque année pour tenir compte de l'évolution de nos frais, y compris nos contributions à la réserve de capital, et générer un surplus?
2. Si nous offrons le stationnement payant à nos membres, les droits mensuels sont-ils comparables à la norme dans le voisinage?
3. Nos unités sont-elles toutes occupées?
4. À la fin de l'année, avons-nous plus de trois mois de retard pour les arriérés sur les droits d'occupation et les créances irrécouvrables?
5. Avons-nous recours aux services d'une agence de recouvrement ou prenons-nous d'autres mesures lorsqu'une personne qui nous doit de l'argent déménage?
6. Pour les coopératives de l'article 95, est-ce qu'un maximum de 10 pour cent du total de nos fonds de subvention provient des activités mensuelles à titre de subvention interne?

Si vous avez répondu « non » à l'une de ces questions, vous devriez modifier les pratiques de votre coopérative. Votre gestionnaire des relations peut vous aider. Autrement, il se pourrait que vous ne trouviez personne pour prêter de l'argent à votre coopérative à un taux d'intérêt que vous avez les moyens de payer.

Si vous faites tout dans les règles et que vous n'avez toujours pas les moyens de payer tous

les travaux dont votre propriété a besoin, vous pourriez être candidat au financement de second rang.

une étude environnementale peut être requise dans certains cas.

Une fois que nous avons fait nos devoirs, que se passe-t-il ensuite?

Voici la réponse courte :

1. Demandez à votre gestionnaire des relations de vous suggérer un ou plusieurs prêteurs autorisés dans votre collectivité – qui peuvent accorder des prêts aux coopératives d'habitation – et de vous conseiller sur la manière de les approcher.
2. Demandez un prêt au prêteur.
3. En collaboration avec l'Agence, demandez à la SCHL d'approuver le prêt.

Ce n'est pas toujours aussi simple, bien entendu.

Combien de temps cela prendra-t-il?

Il est difficile de répondre à cette question. Cela dépend entre autres de la rapidité avec laquelle la coopérative fournit tous les documents requis. Chaque jour compte. Vérifiez vos règlements afin de savoir ce que le conseil peut autoriser et ce qui doit être approuvé lors d'une réunion des membres. Il est important d'organiser une réunion dès que possible lorsqu'une décision doit être prise. Il est également important de s'assurer que les rapports et autres documents sont transmis sans délai au bureau de l'avocat de la coopérative ou du prêteur. Le processus peut prendre un an ou aussi peu que six mois. Il n'est pas sage d'ignorer l'élément de chance, mais ne vous y fiez pas.

Quels renseignements notre coopérative doit-elle fournir au prêteur?

Les institutions financières ont différentes exigences, politiques et procédures. L'Agence peut fournir à votre coopérative une liste indiquant certaines d'entre elles. Par exemple,

Quel est le rôle de l'Agence dans le processus d'approbation?

L'Agence agit au nom de la SCHL. Nous examinons les documents requis, informons votre coopérative si nous croyons que des changements doivent être apportés et, lorsque les documents administratifs sont prêts, recommandons à la SCHL d'approuver une autre hypothèque sur votre propriété.

Sur quoi l'approbation repose-t-elle?

La SCHL et le prêteur examineront les finances et l'historique de crédit de votre coopérative. Ils étudieront la demande de prêt en s'assurant que vous versez les paiements requis pour votre première hypothèque et que vos droits d'occupation sont comparables à ceux du marché. Cette mesure vise à établir la capacité de votre coopérative à rembourser le financement de second rang.

Pouvons-nous simplifier le processus?

Pas vraiment. Le processus est pour le moins compliqué. Puisque son approbation doit être obtenue, la SCHL indique au prêteur la voie à suivre, en particulier si elle assure également votre nouveau prêt. Les coopératives ne peuvent toutefois pas traiter directement avec la SCHL. Le rôle de l'Agence est d'agir à titre d'intermédiaire ainsi que de faire preuve de rigueur et d'honnêteté à l'égard de votre coopérative afin de vous aider à faire le nécessaire pour que votre prêt soit approuvé.

Ne pouvons-nous pas épargner les coûts, le temps et les efforts nécessaires pour organiser une évaluation de l'état de l'immeuble et emprunter une somme suffisante pour réparer un seul élément du bâtiment, comme les fenêtres?

Le prêteur n'a généralement pas assez confiance en l'emprunteur pour accorder ce type de prêt. Les prêteurs doivent gérer le risque de perdre de l'argent. Puisque le prêt est remboursé au fil du temps, les prêteurs se demandent toujours si la coopérative aura

besoin d'un autre prêt pour garder ses unités vivables – et doivent produire des recettes pour assurer leur prêt. Ils veulent être certains que la propriété ne nécessitera pas d'autres réparations majeures. Leur crainte est que la coopérative découvrira d'autres problèmes graves pendant le déroulement des travaux ou que d'autres problèmes surviendront à la fin des travaux, alors que le prêt ne sera pas remboursé avant plusieurs années encore. Votre conseil doit essayer de se faire une idée exacte de toutes les réparations dont votre propriété a besoin et des coûts approximatifs. Une étude pour le remplacement d'immobilisations, fondée sur une évaluation sur l'état de l'immeuble, est la source d'information la plus fiable.

Pouvons-nous simplement emprunter de l'argent à un prêteur?

La plupart des coopératives doivent déjà de l'argent à la SCHL ou la SCHL assure leur hypothèque. Voilà pourquoi l'accord d'exploitation de votre coopérative exige que vous obteniez l'approbation de la SCHL avant d'emprunter. En effet, un deuxième prêt pourrait compromettre la capacité de la coopérative à payer l'hypothèque qu'elle a déjà.

L'Agence aidera votre coopérative à consulter plusieurs prêteurs au sujet de leurs exigences et à évaluer ses options. Une fois que votre conseil a déterminé ce qui est le mieux pour votre coopérative, l'Agence vous aidera à obtenir l'approbation de la SCHL pour le prêt.

Pouvons-nous souscrire l'assurance hypothécaire de la SCHL pour le prêt?

C'est possible, et l'assurance donnera confiance à votre prêteur, ce qui permettra à votre coopérative d'emprunter à un meilleur taux d'intérêt. Gardez toutefois en tête que vous devrez verser des droits de demande par unité, et ce, même si la SCHL décide de ne pas assurer votre prêt. Vous devrez également payer à la SCHL un pourcentage de votre hypothèque si le prêt est approuvé. Par conséquent, obtenez une opinion en ce qui a

trait à l'avantage d'obtenir une assurance pour votre coopérative.

Existe-t-il des subventions gouvernementales pour aider notre coopérative à effectuer les travaux?

Aucune subvention n'est actuellement offerte par la SCHL ou l'Agence pour effectuer des travaux sur la propriété d'une coopérative. Les fonds que certaines coopératives ont reçus dans le cadre de l'Initiative de rénovation et de modernisation des logements sociaux visaient à stimuler l'économie. Il est improbable qu'un tel programme soit offert dans un avenir prévisible. Le Homeowner Protection Office (HPO), qui a aidé les coopératives de la Colombie-Britannique ayant souffert d'une défaillance catastrophique de l'enveloppe du bâtiment (coopératives aux prises avec des problèmes d'infiltration d'eau), ne prend pas de nouveaux engagements. Une contribution financière supplémentaire a déjà été offerte aux coopératives et aux logements sans but lucratif touchés par une baisse des fonds de subvention pour un prêt hypothécaire reconduit. Elle a été abandonnée depuis qu'un changement au paiement hypothécaire annuel d'une coopérative est équilibré de manière précise par une augmentation du montant de la subvention au loyer proportionné au revenu reçue du gouvernement.

Une coopérative peut demander une subvention afin d'apporter des modifications à une unité habitée par une personne handicapée. Cependant, il est possible que les gouvernements reçoivent plus de demandes qu'il n'y a de fonds disponibles. Il se pourrait donc que votre coopérative doive présenter une autre demande au début du nouvel exercice financier du gouvernement. Certaines municipalités ont des programmes spéciaux qui pourraient aider votre coopérative. Par exemple, la ville d'Ottawa accorde de petites subventions aux propriétaires de propriétés patrimoniales qui nécessitent des travaux. Il peut être intéressant de s'enquérir des possibilités auprès d'un aimable conseiller municipal. Ne perdez pas de vue que les politiciens municipaux de l'Ontario

pourraient ne pas comprendre d'emblée que les coopératives fédérales n'ont aucun lien avec la municipalité, sauf à titre de contribuables et d'utilisateurs des services de la ville. Il pourrait être utile de commencer par parler du programme dans le cadre duquel votre coopérative a été créée ainsi que de l'éventail de revenus de vos membres.

Dernière mise à jour : 2 février 2011