

**LIGNES DIRECTRICES EN LANGAGE CLAIR VISANT LE  
PROGRAMME DES COOPÉRATIVES D'HABITATION  
RELEVANT DE L'ARTICLE 61 (ANTÉRIEUREMENT  
L'ARTICLE 34.18) ET LES COOPÉRATIVES AYANT FAIT  
L'OBJET D'ENGAGEMENTS EN VERTU DE L'ARTICLE 27  
(ANTÉRIEUREMENT L'ARTICLE 15.1) DE LA LOI  
NATIONALE SUR L'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

<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	3
1. ACCORD D'EXPLOITATION .....	7
2. VIOLATION DE L' ACCORD D'EXPLOITATION.....	7
2.1 Contributions fédérales à des fins d'immobilisations.....	7
3. CONTRIBUTION POUR ALLÈGEMENT D'INTÉRÊT .....	8
4. SUPPLÉMENT AU LOYER .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1 Partage des coûts des suppléments au loyer .....	8
4.2 Signature d'un accord avec la SCHL et la province .....	8
4.3 Calcul du supplément au loyer .....	9
5. CONTRATS D'OCCUPATION .....	9
5.1 Conformité du contrat d'occupation avec l'accord d'exploitation .....	9
5.2 Parties au contrat d'occupation (ne s'applique pas aux coopératives d'habitation relevant de l'article 27) .....	9
5.3 Contrats limités à 12 mois.....	9
5.4 Confirmation du revenu .....	9
5.5 Respect par la coopérative des lois et règlements provinciaux.....	9
5.6 Occupation d'un logement réservée uniquement aux personnes nommées dans le contrat d'occupation .....	10
6. DÉPÔT DE GARANTIE OU LOYER PAYÉ À L'AVANCE.....	10
7. DÉCLARATION DE REVENU .....	10
8. LIMITE DE REVENU.....	10
8.1 Limite de revenu imposée aux nouveaux locataires .....	10
8.2 Application de la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires .....	11
8.3 Revenu d'un ménage dépassant la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires .....	11
8.4 Vérification de l'application de la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires .....	11
8.5 Arrêt de l'application de la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires .....	11

9.	DROITS D'OCCUPATION.....	11
9.1	<i>Approbation du redressement des droits d'occupation</i> .....	11
9.2	<i>Modification des droits d'occupation plus d'une fois par année</i> .....	12
9.3	<i>Hausse des droits d'occupation</i> .....	12
9.4	<i>Avis de modification des droits d'occupation</i> .....	12
9.5	<i>Droits d'occupation maximaux</i> .....	12
10.	COMPOSANTE NON RÉSIDENTIELLE.....	12
10.1	<i>Loyer du marché exigé pour les locaux commerciaux</i> .....	12
10.2	<i>Seuil de rentabilité requis pour les locaux commerciaux</i> .....	12
11.	SUPPLÉMENT COMPENSATOIRE .....	13
11.1	<i>Aspect facultatif du programme</i> .....	13
11.2	<i>Définition du supplément compensatoire</i> .....	13
11.3	<i>Réduction du supplément compensatoire</i> .....	13
12.	INSPECTIONS DES LIEUX.....	13
12.1	<i>Fréquence des inspections</i> .....	13
12.2	<i>Inspection de la propriété</i> .....	13
12.3	<i>Inspections complètes</i> .....	13
13	EXAMEN SUR PLACE .....	14
13.1	<i>Facteurs justifiant un examen sur place</i> .....	14
13.2	<i>Examen sur place</i> .....	14
13.3	<i>Rapport de l'examen sur place</i> .....	14
14.	GESTION.....	14
14.1	<i>Gestion conforme à l'accord d'exploitation</i> .....	14
14.2	<i>Gestion</i> .....	15
14.3	<i>Mauvaise gestion</i> .....	15
14.4	<i>Responsabilité de la gestion rendue à la coopérative</i> .....	15
14.5	<i>Régie</i> .....	15

14.6	<i>Régie faible</i> .....	16
14.7	<i>Coûts d'administration</i> .....	16
15.	DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS - DAR.....	16
16.	ÉTATS FINANCIERS.....	17
16.1	<i>États financiers vérifiés</i> .....	17
16.2	<i>Obligations du vérificateur</i> .....	17
16.3	<i>Notes du vérificateur</i> .....	18
17.	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	18
18.	RÉSERVE DE FONCTIONNEMENT.....	18
19.	RÉSERVE DE REMPLACEMENT.....	18
19.1	<i>Investissement de la réserve de remplacement</i> .....	18
19.2	<i>Réserve de remplacement – usage des fonds</i> .....	18
19.3	<i>Dépenses imputées à la réserve de remplacement</i> .....	21
19.4	<i>Dépenses urgentes</i> .....	21
19.5	<i>Échéance de l'accord d'exploitation</i> .....	21
20.	AUTRES FRAIS DE FINANCEMENT.....	21
21.	COMMISSION PROVINCIALE DE RÉVISION DES LOYERS.....	21
21.1	<i>La commission provinciale de révision des loyers et l'augmentation des droits d'occupation</i> .....	21
21.2	<i>Demande de comparution devant la commission de révision des loyers</i> .....	22
21.3	<i>Discussions informelles entre l'Agence et les agents de la commission de révision des loyers</i> .....	22
22.	RÉDUCTION DES LOYERS.....	22
23.	PRÊTS ET GRÈVEMENT DES ENSEMBLES.....	22
23.1	<i>Ensembles grevés sans la permission de la SCHL</i> .....	22
23.2	<i>Prêt ou don de fonds de l'ensemble</i> .....	22
24.	AJOUTS OU AGRANDISSEMENTS.....	22
25.	RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES.....	22

25.1	<i>Approbation préalable en vue du financement</i> .....	22
25.2	<i>Approbation d'un financement additionnel</i> .....	23
25.3	<i>Augmentation des droits d'occupation compte tenu des améliorations majeures</i> .....	23
26.	VENTE DE L'ENSEMBLE .....	23
27	REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE DE LA SCHL .....	23

## **1. ACCORD D'EXPLOITATION**

La coopérative est tenue de signer un accord d'exploitation avec la SCHL et une hypothèque de premier rang sur l'ensemble d'habitation.

L'accord d'exploitation énonce les modalités que doit respecter la coopérative pour continuer de bénéficier de l'aide offerte en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation (LNH)*.

L'accord d'exploitation demeure en vigueur jusqu'au remboursement intégral du prêt hypothécaire et de l'intérêt.

La coopérative doit se conformer à l'accord d'exploitation pour obtenir la contribution fédérale, la remise sur prêt du PAREL et les contributions pour allègement d'intérêt.

## **2. VIOLATION DE L'ACCORD D'EXPLOITATION**

Si la coopérative viole l'accord d'exploitation, la SCHL peut, à la recommandation de l'Agence :

- 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.

Si la coopérative viole l'accord d'exploitation, la SCHL peut exiger le remboursement immédiat du prêt hypothécaire. Elle peut aussi hausser le taux d'intérêt sur le montant impayé du prêt, y compris sur la portion non gagnée de la subvention à des fins d'immobilisations et de la remise.

### **2.1 Contributions fédérales à des fins d'immobilisations**

En vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, la SCHL peut verser à un organisme d'habitation coopérative admissible une contribution à des fins d'immobilisations correspondant à 10 % des coûts convenus de l'ensemble.

La contribution se gagne au moyen de mensualités égales sur la période d'amortissement du prêt hypothécaire. Toute réduction des mensualités hypothécaires a un effet sur la contribution gagnée.

Si une coopérative rembourse son prêt hypothécaire par anticipation, avec l'approbation de la SCHL, elle pourrait devoir rembourser la partie non gagnée de la contribution à des fins d'immobilisations.

### **3. CONTRIBUTION POUR ALLÈGEMENT D'INTÉRÊT**

En vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, la SCHL peut verser une contribution pour allègement d'intérêt à un organisme d'habitation coopérative qui a obtenu un prêt en vertu des articles 27 et 61 après le 31 décembre 1975.

Le montant de la contribution pour allègement d'intérêt équivaut à la différence entre le taux d'intérêt maximal (en vertu de l'article 26 de la LNH, au moment de l'engagement) et le taux d'intérêt minimal prescrit par le gouverneur en conseil de l'époque, compte tenu du prêt remboursable une fois déduite la contribution à des fins d'immobilisations de 10 %.

### **4. SUPPLÉMENT AU LOYER**

Dans certains cas, le Programme de supplément au loyer du sous-alinéa 82(1)(b) prévoit des subventions au loyer pour les coopératives admissibles désignées par la province.

#### **4.1 *Partage des coûts des suppléments de loyer***

Les gouvernements fédéral et provincial assument à parts égales les coûts du Programme de supplément au loyer, conformément aux ententes fédérales-provinciales conclues à cet égard le cas échéant.

Le supplément au loyer est administré par la SCHL ou par la province, selon le cas.

L'Ontario fait exception, car la SCHL assume la totalité des coûts du Programme de supplément au loyer en vertu de l'entente fédérale-provinciale sur le logement social.

Nota : Dans les faits, la proportion peut varier si les subventions de la SCHL comme le taux d'intérêt avantageux et la contribution à des fins d'immobilisations de 10 % sont comparées à l'aide provinciale accordée à la coopérative, si aide il y a.

#### **4.2 *Signature d'un accord avec la SCHL et la province***

En vertu du Programme de supplément au loyer, chaque coopérative doit signer un accord avec la province ou la SCHL, ou avec les deux. La coopérative doit accepter d'exploiter l'ensemble conformément à certaines modalités pour avoir droit aux subventions au loyer mensuelles.

#### **4.3 *Calcul du supplément au loyer***

Le supplément au loyer équivaut à la différence entre les droits d'occupation établis en fonction de l'échelle des loyers proportionnés au revenu et le loyer économique approuvé périodiquement par la partie active.

### **5. CONTRATS D'OCCUPATION**

Les contrats d'occupation sont aussi appelés des « baux », mais l'expression « contrat d'occupation » est la plus courante et la plus pertinente pour les coopératives d'habitation.

#### **5.1 *Conformité du contrat d'occupation avec l'accord d'exploitation***

La coopérative doit louer les logements conformément à l'accord d'exploitation et appliquer les modalités du bail ou du contrat d'occupation.

L'Agence doit juger acceptable la forme des contrats d'occupation et des baux.

#### **5.2 *Parties au contrat d'occupation (ne s'applique pas aux coopératives d'habitation relevant de l'article 27)***

Le contrat d'occupation ou bail doit être signé par au moins un adulte du ménage. Si des occupants adultes ne sont pas mariés ou conjoints de fait, chacun de ces adultes doit signer le contrat d'occupation.

#### **5.3 *Contrats limités à 12 mois***

Tout contrat d'occupation conclu entre la coopérative et le ménage doit donner à la coopérative le droit de modifier les droits d'occupation chaque année.

#### **5.4 *Confirmation du revenu***

Tout demandeur doit fournir une confirmation de son revenu avant d'emménager dans un logement.

#### **5.5 *Respect par la coopérative des lois et règlements provinciaux***

La coopérative doit respecter les lois et règlements provinciaux qui régissent la façon dont les coopératives louent les logements, que ce soit à des membres ou à des non membres.

#### **5.6 Occupation d'un logement réservée uniquement aux personnes nommées dans le contrat d'occupation**

Seules les personnes nommées dans le contrat d'occupation ou le bail peuvent occuper le logement.

La sous-location ne doit être envisagée comme une formule de location à bail que dans des circonstances exceptionnelles. Les coopératives peuvent inclure dans le contrat d'occupation des dispositions interdisant la sous-location.

### **6. DÉPÔT DE GARANTIE OU LOYER PAYÉ À L'AVANCE**

La coopérative respecte les lois provinciales qui s'appliquent aux occupants de coopératives d'habitation pour toutes les questions d'occupation, notamment, le dépôt de garantie et le loyer payé à l'avance.

### **7. DÉCLARATION DE REVENU**

La confirmation de revenu doit précéder la signature d'un accord d'occupation. Pour devenir ou demeurer admissibles à des droits d'occupation réduits, les occupants doivent fournir chaque année à la coopérative une confirmation de revenu satisfaisante. Il incombe à la coopérative d'obtenir des confirmations de revenu convenables.

### **8. LIMITE DE REVENU**

#### **8.1 Limite de revenu imposée aux nouveaux locataires**

Afin de donner aux familles à revenu faible ou modeste l'accès aux logements, comme l'exige la *Loi nationale sur l'habitation*, la limite de revenu imposée aux familles et aux aînés qui souhaitent obtenir un logement autonome est :

- la limite supérieure du deuxième quintile de la répartition du revenu familial établie par Statistique Canada dans la province en question et fournie annuellement par l'Agence.

## **8.2 *Application de la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires***

Il incombe à la coopérative d'appliquer la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires. Si la coopérative ne peut trouver d'occupants admissibles en raison de la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires, l'Agence peut approuver une augmentation de la limite de revenu pour réduire les pertes d'inoccupation et assurer la viabilité de l'ensemble.

## **8.3 *Revenu d'un ménage dépassant la limite de revenu imposée aux locataires***

Un ménage qui occupe un logement n'est pas obligé de quitter la coopérative si son revenu dépasse la limite de revenu.

## **8.4 *Vérification de l'application de la limite de revenu imposée aux locataires***

Chaque année, les coopératives vérifient si la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires est appliquée comme il se doit.

## **8.5 *Arrêt de l'application de la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires***

Cinq ans avant le remboursement du prêt hypothécaire, la limite de revenu imposée aux nouveaux locataires cesse de s'appliquer.

## **9. DROITS D'OCCUPATION**

La coopérative loue les logements moyennant des droits d'occupation ne dépassant pas un niveau que l'Agence juge acceptable.

### **9.1 *Approbation du redressement des droits d'occupation***

La coopérative doit obtenir l'approbation de l'Agence pour tout redressement des droits d'occupation.

Quand l'Agence examine les droits d'occupation, elle tient compte du fait que les revenus de l'ensemble doivent couvrir la totalité des frais d'exploitation acceptables de l'ensemble. L'Agence a le droit de demander la modification des droits d'occupation.

## **9.2 *Modification des droits d'occupation plus d'une fois par année***

La coopérative ne modifie les droits d'occupation qu'une seule fois tous les 12 mois, sauf quand les circonstances suivantes sont réunies :

- l'accord d'exploitation permet des redressements plus fréquents;
- l'Agence approuve l'augmentation.

## **9.3 *Hausse des droits d'occupation***

La coopérative peut hausser les droits d'occupation pour éponger un déficit. Cependant, une hausse rétroactive des droits d'occupation ne sera pas approuvée.

## **9.4 *Avis de modification des droits d'occupation***

Quand elle modifie les droits d'occupation, la coopérative en avise les occupants conformément à la loi provinciale applicable.

## **9.5 *Droits d'occupation maximaux***

Les droits d'occupation maximaux, y compris les suppléments compensatoires, sont énoncés dans l'accord d'exploitation et ne peuvent être modifiés sans l'approbation écrite de l'Agence.

# **10. COMPOSANTE NON RÉSIDENTIELLE**

## **10.1 *Loyer du marché exigé pour les locaux commerciaux***

Pour tout local commercial, il faut exiger le loyer du marché ou le loyer économique, le choix allant au plus élevé des deux. Les profits tirés des locaux commerciaux doivent être employés à réduire les droits d'occupation liés à la composante résidentielle.

## **10.2 *Seuil de rentabilité requis pour les locaux commerciaux***

Les locaux commerciaux doivent au moins être rentables. Aucun déficit ne doit être imputé à la composante résidentielle.

Des frais d'exploitation peuvent être liés à la composante non résidentielle d'une coopérative. La coopérative ne peut utiliser ses revenus de logement pour couvrir des frais.

## **11. SUPPLÉMENT COMPENSATOIRE**

### **11.1 *Aspect facultatif du programme***

La perception de suppléments compensatoires est un aspect facultatif du programme.

### **11.2 *Définition du supplément compensatoire***

Grâce au supplément compensatoire, on obtient des fonds supplémentaires des occupants dont les revenus sont plus élevés pour en faire bénéficier ceux qui ont un revenu peu élevé. On obtient ainsi une coopérative qui dépend moins de subventions externes et où les revenus sont diversifiés.

### **11.3 *Réduction du supplément compensatoire***

Si les droits d'occupation, y compris le supplément compensatoire, dépassent les loyers du marché, il est possible de réduire temporairement le supplément compensatoire avec l'approbation de l'Agence. L'Agence peut ordonner à la coopérative de modifier comme il se doit les suppléments compensatoires.

## **12. INSPECTIONS DES LIEUX**

### **12.1 *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.

### **12.2 *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.

### **12.3 *Inspections complètes***

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.

## **13 EXAMEN SUR PLACE**

### **13.1 *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.

### **13.2 *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.

### **13.3 *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.

## **14. GESTION**

### **14.1 *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.

## **14.2 *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.

## **14.3 *Mauvaise gestion***

Si l'Agence estime que la coopérative ne respecte pas les normes prévues à l'article 14.2, 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.

## **14.4 *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.

## **14.5 *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.

#### **14.6 Régie faible**

Si l'Agence croit que la coopérative ne se conforme pas aux normes de régie énoncées à l'article 14.4, 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.

#### **14.7 Coûts d'administration**

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.

### **15. 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.

## **16. ÉTATS FINANCIERS**

### **16.1 *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.

### **16.2 *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;
- l'application de l'échelle des loyers proportionnés au revenu ou du processus de détermination des loyers.

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.

Le vérificateur doit aussi vérifier les notes accompagnant les états financiers, car elles font partie des états financiers.

### **16.3 Notes du vérificateur**

Les notes doivent préciser si la coopérative a convenablement provisionné le fonds de réserve de remplacement. Les notes doivent aussi indiquer si la coopérative a ajouté comme il se doit les revenus de placement à ce fonds.

## **17. 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.

## **18. RÉSERVE DE FONCTIONNEMENT**

Un ensemble qui provisionne une réserve de fonctionnement ne peut y accumuler plus de 500 \$ par logement. La réserve de fonctionnement aide à éponger les déficits causés dans l'avenir par les pertes d'inoccupation ou les coûts importants d'entretien et de réparation.

## **19. RÉSERVE DE REMPLACEMENT**

### **19.1 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.

### **19.2 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 sècheuses;
  - 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.

### **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.

### **19.3 *Dépenses imputées à la réserve de remplacement***

Quand une coopérative transmet ses états financiers vérifiés à l'Agence, elle doit signaler toute dépense imputée à la réserve de remplacement au cours de l'année passée. Il faut joindre aux états financiers un rapport détaillé des travaux réalisés au cours de l'année et de leurs coûts. Ce rapport doit être présenté séparément ou inclus dans les notes.

### **19.4 *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.

### **19.5 *Échéance de l'accord d'exploitation***

Une fois le prêt ou le prêt hypothécaire remboursé et l'accord d'exploitation échu, la coopérative conserve le fonds de réserve de remplacement. Cependant, si la SCHL approuve un remboursement anticipé, c'est elle qui détermine ce qui arrive au fonds de réserve de remplacement en fonction de ses lignes de conduite.

## **20. AUTRES FRAIS DE FINANCEMENT**

On peut considérer les frais de financement et charges autres que le prêt hypothécaire de premier rang de la SCHL comme des frais d'exploitation légitimes et les inclure dans le budget d'exploitation, à condition que la SCHL les ait approuvés antérieurement.

## **21. COMMISSION PROVINCIALE DE RÉVISION DES LOYERS**

### **21.1 *La commission provinciale de révision des loyers et l'augmentation des droits d'occupation***

Si un organisme de réglementation provincial ayant compétence approuve une augmentation de loyer inférieure à l'augmentation des droits d'occupation autorisée par l'Agence, l'augmentation maximale qui s'applique aux droits d'occupation des membres de la coopérative est celle de l'organisme provincial. Cependant, si une commission provinciale de révision des loyers approuve une augmentation des loyers supérieure à l'augmentation autorisée par l'Agence, l'augmentation maximale qui s'applique aux droits d'occupation des membres est celle qui est approuvée par l'Agence.

## **21.2 *Demande de comparution devant la commission de révision des loyers***

L'Agence détermine le bien-fondé des demandes de comparution devant une commission de révision des loyers ou un organisme ayant un mandat semblable.

## **21.3 *Discussions informelles entre l'Agence et les agents de la commission de révision des loyers***

Des discussions informelles peuvent avoir lieu avec les agents de la commission provinciale de révision des loyers au sujet de la façon dont les redressements de loyers sont calculés. L'Agence détermine d'abord si de telles discussions sont pertinentes.

## **22. RÉDUCTION DES LOYERS**

Une coopérative ne peut réduire les droits d'occupation au point où elle ne pourra couvrir les coûts d'exploitation de l'ensemble. La coopérative ne peut réduire les droits d'occupation que si le marché l'exige ou qu'elle obtienne préalablement l'approbation de l'Agence.

## **23. PRÊTS ET GRÈVEMENT DES ENSEMBLES**

### **23.1 *Ensembles grevés sans la permission de la SCHL***

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.

### **23.2 *Prêt ou don de fonds de l'ensemble***

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.

## **24. AJOUTS OU AGRANDISSEMENTS**

Une coopérative ne peut agrandir ou modifier l'ensemble sans le consentement préalable de la SCHL.

## **25. RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS MAJEURES**

### **25.1 *Approbation préalable en vue du financement***

L'Agence étudiera le programme de réparations et d'améliorations majeures que propose une coopérative. La coopérative doit avoir obtenu du prêteur qu'il préapprouve le prêt.

### **25.2 *Approbation d'un financement additionnel***

L'Agence, de concert avec la SCHL, peut approuver un emprunt additionnel couvrant les coûts des réparations ou des améliorations, mais seulement si le fonds de réserve de remplacement et le fonds de réserve de fonctionnement ne couvrent pas les coûts.

### **25.3 *Augmentation des droits d'occupation compte tenu des améliorations majeures***

La coopérative peut hausser les droits d'occupation compte tenu des améliorations majeures et de l'augmentation des frais d'exploitation.

## **26. VENTE DE L'ENSEMBLE**

Pendant la durée de l'accord, 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.

## **27. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE DE LA SCHL**

L'Agence, de concert avec la SCHL, étudie la proposition d'une coopérative visant le remboursement anticipé du prêt direct de la SCHL. Tout remboursement se fait

conformément aux dispositions visant le remboursement anticipé de la convention de prêt hypothécaire et aboutit à la résiliation de l'accord d'exploitation.

Le remboursement anticipé peut se produire en cas de vente de la coopérative ou de logements particuliers de la coopérative.

L'Agence examine la proposition ou la demande de remboursement anticipé de la coopérative et fait des recommandations à la SCHL. En cas de remboursement anticipé, la coopérative peut aussi être obligée de rembourser à la SCHL la partie non gagnée des contributions fédérales à des fins d'immobilisations.