

Programme PHI (Prêt hypothécaire indexé) / Programme fédéral des coopératives d'habitation (1985-1991)

Objectif du programme

- offrir de l'aide aux coopératives d'habitation en vue de favoriser la sécurité d'occupation pour les ménages qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété.

Caractéristiques du programme

- programme fédéral unilatéral;
- diversité des revenus;
- prêt hypothécaire indexé à long terme consenti par un prêteur privé et assuré en vertu de la LNH à 100 p. 100 des coûts admissibles de la coopérative;
- prêt amorti sur une période de 30-35 ans; taux d'intérêt réel (après l'inflation) fixé pour l'ensemble de la période;
- paiement hypothécaire ajusté annuellement en fonction de l'IPC, moins 200 points de base;
- aide de fonctionnement annuelle en vue de réduire les droits d'occupation initiaux à un niveau équivalant aux loyers du marché pour des logements semblables;
- subvention ajustée annuellement à la hausse ou à la baisse au même taux que l'ajustement du paiement hypothécaire PHI;
- réduction unique de l'aide après la 15^e année, si les droits d'occupation maximums sont inférieurs à 85 p. 100 des loyers du marché pour des logements semblables; augmentation équivalant à 5 p. 100 des droits d'occupation, appliquée graduellement au besoin;
- un fonds de sécurité d'occupation financé par la coopérative pour aider les ménages dont les revenus diminuent ou qui n'ont pas accès à un supplément de loyer;
- un fonds de stabilisation pour aider les coopératives dans des circonstances précises;
- des suppléments de loyer accessibles jusqu'à un maximum de 50 p. 100 des logements dans le cadre d'un programme fédéral-provincial distinct de supplément de loyer à coûts partagés (toutes les provinces et tous les territoires); la coopérative doit s'efforcer de loger au moins un pourcentage minimum de ménages subventionnés précisé dans les ententes d'exploitation (jamais moins de 15 p. 100).

Pouvoirs de la SCHL en vertu des ententes d'exploitation des coopératives :

- le droit d'inscrire la propriété au registre des titres ou d'en signifier l'avis;
- le droit d'inspecter les livres, les dossiers et les comptes de la coopérative à tout moment raisonnable moyennant un avis raisonnable;

- le droit d'inspecter la propriété et d'exiger les réparations nécessaires;
- la SCHL doit approuver tout changement à la contribution indexée à la réserve de remplacement;
- le droit d'exiger des renseignements annuels pour s'assurer que la coopérative respecte son but fondamental et se conforme à ses obligations en vertu de l'entente d'exploitation;
- le droit de demander des explications au sujet de l'information figurant dans les états financiers vérifiés et, à des fins statistiques, d'autres renseignements dont dispose la coopérative;
- l'approbation de la SCHL est requise pour tout contrat de services de gestion, autre que les contrats d'emploi;
- diverses mesures correctives sont prévues dans l'éventualité d'un manquement à l'entente d'exploitation, y compris la suspension ou l'annulation de l'aide;
- l'approbation de la SCHL est requise pour placer les fonds de la réserve de remplacement et du fonds de sécurité d'occupation ailleurs que dans les placements admissibles précisés dans l'entente d'exploitation;
- la coopérative ne peut hypothéquer ni grever la propriété sans l'approbation de la SCHL;
- la coopérative ne peut vendre ou disposer autrement de l'ensemble ou d'une partie de la propriété sans l'approbation de la SCHL, tant pour la vente que pour la disposition des produits de la vente;
- la coopérative ne peut prêter ou donner des fonds de la coopérative, autres que des dons raisonnables, ou souscrire les obligations d'une tierce partie, sans l'approbation de la SCHL (cette restriction ne s'applique pas aux capitaux des membres ni aux surplus accumulés);
- l'approbation de la SCHL est requise pour tout changement aux documents constitutifs et aux règlements qui auraient pour effet de modifier le statut sans but lucratif de la coopérative;
- l'approbation de la SCHL est requise pour modifier la période d'amortissement du prêt hypothécaire ou faire des paiements anticipés à l'égard du PHI.

Cadre de responsabilité

- entente d'exploitation;
- états financiers annuels vérifiés;
- le vérificateur du projet vérifie le financement des réserves;
- la coopérative est entièrement responsable de ses résultats d'exploitation.