



Q&R

Questions et réponses sur les sauvetages financiers

Qu'est-ce qu'un sauvetage financier?

Le sauvetage financier fait référence à un ensemble de mesures extérieures visant à aider une coopérative connaissant des difficultés graves. Il n'y a généralement pas assez d'argent pour payer les factures ou effectuer des travaux importants sur les immeubles. Comme pour une intervention médicale, la coopérative doit changer son mode de fonctionnement afin d'éviter les problèmes à l'avenir. Souvent, mais pas toujours, un sauvetage financier implique un prêt remboursable.

Il peut y avoir une période préalable au sauvetage financier au cours de laquelle l'Agence, les fédérations locale et nationale de l'habitation coopérative, ainsi que d'autres organismes aident le Conseil à trouver une solution aux problèmes de la coopérative. Le sauvetage financier est toujours proposé en dernier ressort. Cette solution est offerte uniquement lorsqu'une coopérative ne peut pas réunir une somme suffisante, soit auprès de ses membres, soit auprès d'une banque ou d'une coopérative de crédit.

Quelle forme peut prendre un sauvetage financier?

Parfois le sauvetage financier peut prendre la forme d'une réduction des paiements d'hypothèque mensuels de la coopérative, de telle sorte qu'elle puisse avoir davantage d'argent pour payer ses autres factures. Il peut également s'agir de sauter le

paiement de l'hypothèque pour un mois (une permission doit être accordée) et de se rattraper plus tard, pour que la coopérative dispose d'une encaisse pour les réparations urgentes. (Ces deux procédés sont appelés refinancement de la dette.) Dans les deux cas, les intérêts à payer sont plus élevés pendant la durée du prêt hypothécaire.

Lorsque le refinancement de la dette n'est pas possible, un prêt de sauvetage de la SCHL peut être une option.

Notre coopérative a besoin d'argent pour effectuer des travaux sur la propriété, mais où est le piège?

Un prêt de sauvetage signifie un endettement plus important. Comme n'importe quel autre prêteur, la SCHL s'attendra à être remboursée avec intérêts. Vous devrez peut-être changer votre mode de fonctionnement pour montrer que vous pouvez honorer les paiements.

Quels changements devons-nous apporter pour obtenir un sauvetage financier?

Les coopératives qui bénéficient d'un sauvetage financier doivent fonctionner selon des règles strictes et adopter une approche commerciale pour leur mode de fonctionnement. Par le passé, les coopératives ont peut-être négligé des moyens de faire entrer plus d'argent. Il est possible que leurs droits d'occupation ne soient pas suffisamment élevés pour

répondre à leurs besoins actuels, encore moins pour couvrir les coûts liés au nouveau prêt. Pour profiter d'un sauvetage financier, vous devrez augmenter vos droits d'occupation au plein taux du marché et les y maintenir jusqu'à ce que le prêt ait été remboursé. Si vos droits sont bien en-dessous des taux du marché, le fait de les augmenter rapidement sera considéré comme une mesure impopulaire. Votre coopérative en retirera toutefois des avantages : plus vous serez en mesure de payer des factures avec votre propre argent, moins vous paierez d'intérêts sur les fonds empruntés.

Si votre coopérative dispose d'un stationnement payant, les droits doivent être au taux du marché correspondant à votre secteur. Si vous avez une buanderie, vous devez en tirer le maximum en fixant les coûts du lavage et du séchage à des montants proches de ceux qui existent dans les blanchisseries. Les frais d'abonnement au câble ou au satellite doivent augmenter s'ils sont inférieurs à ce que les membres paieraient normalement.

Pour profiter au maximum de ces changements, vous aurez besoin d'un plan judicieux pour faire la promotion de vos unités et faire en sorte qu'elles demeurent toujours occupées. Votre gestionnaire des relations de l'Agence peut vous aider.

Devrons-nous apporter des changements à notre gestion?

Vous devrez examiner attentivement votre gouvernance et votre gestion. Si votre coopérative fait face à des problèmes de gouvernance, on demandera peut-être aux membres de votre Conseil d'effectuer une formation afin que tous les administrateurs connaissent leur travail. L'Agence peut également vous demander de collaborer

avec votre fédération locale afin de trouver des candidats pour le Conseil à l'extérieur de la coopérative. (L'approbation de vos membres devra être obtenue pour cela.) Des administrateurs non résidents bien choisis peuvent aider une coopérative à adopter un point de vue commercial et à prendre des décisions qui lui seront bénéfiques à long terme.

Des pertes d'inoccupation inhabituellement élevées ou des arriérés et des créances irrécouvrables constituent peut-être des obstacles qui vous empêchent d'avoir des finances saines. Certaines coopératives ont besoin d'une nouvelle gestion pour s'améliorer dans ces domaines.

Y aura-t-il une incidence sur nos dépenses?

Votre coopérative devra trouver des moyens de réduire les frais là où elle peut le faire de manière prudente, par exemple en soumettant de nouveaux appels d'offres pour les contrats coûteux. Les dépenses peuvent être limitées dans certains secteurs, par exemple l'entretien ou l'administration.

Si votre réserve de remplacement d'immobilisations contient des fonds, vous devrez dépenser toute cette somme avant que la SCHL puisse vous avancer de nouveaux fonds pour effectuer des réparations. Si votre coopérative exerce ses activités aux termes d'un programme relevant de l'article 95, vous devrez peut-être dépenser votre réserve de subventions excédentaires pour vous aider à louer les unités vacantes. Si vous n'avez aucune réserve et que vous payez les subventions internes avec votre budget d'exploitation, il vous faudra probablement supprimer progressivement cette dépense. Vous pouvez commencer par louer tous les logements vacants à des ménages qui paient la totalité des droits d'occupation de la coopérative. Votre gestionnaire des

relations pourra vous donner d'autres conseils sur la manière d'utiliser au mieux l'argent des subventions.

N'était-il pas possible d'éviter un sauvetage financier?

L'Agence travaille avec votre coopérative depuis un moment. Nous continuerons à vous aider à réussir par vous-même. Mais il peut arriver un moment où vous n'avez plus le choix. Une coopérative a besoin d'un sauvetage financier en raison du mauvais état de ses finances ou de ses bâtiments (voire des deux). Sans nouveau financement, les unités ayant besoin de réparations deviendront difficiles à louer. Des unités vacantes signifient des revenus perdus que vous ne pourrez jamais récupérer. Finalement, votre coopérative risque de ne pas pouvoir rembourser son prêt hypothécaire, si ce n'est pas déjà le cas. Tôt ou tard, une entreprise qui ne peut pas honorer ses dettes devra mettre la clé sous la porte. Si votre coopérative échoue et que la propriété est vendue, les membres à revenu modéré se débrouilleront. Cependant, ceux qui bénéficient de subventions devront soit être relogés soit perdre une aide financière importante sur laquelle ils comptent.

Nous avons besoin d'un sauvetage financier. Comment devons-nous procéder maintenant?

Parlez-en à votre gestionnaire des relations. La suite varie d'une coopérative à l'autre. Une évaluation de l'état de l'immeuble organisée en votre nom par l'Agence peut montrer que vous devez dépenser des sommes considérables pour votre propriété. (L'Agence prendra le coût initial de l'étude en charge, mais vous devrez nous rembourser.) La Déclaration annuelle de renseignements soumise auprès de l'Agence pourrait montrer que vous êtes en retard dans le paiement de vos factures. Votre gestionnaire des relations ainsi que les analystes de l'Agence examineront vos états financiers, les rapports sur l'inspection de la propriété, ainsi que votre historique en matière de gestion et de gouvernance. Tout

cela leur permettra de concevoir un plan personnalisé pour votre coopérative.

Notre personnel vous guidera à chaque étape, vous fera des recommandations et vous aidera dans votre processus de prise de décision. Un sauvetage financier est un processus difficile mais axé sur la collaboration et qui ne peut se dérouler sans heurts si vous n'apportez pas votre aide.

Qui prend la décision finale?

L'Agence agit au nom de la SCHL jusqu'à un certain point. Nous étudions votre situation, élaborons un plan de sauvetage financier, obtenons l'approbation de votre Conseil et vous aidons à présenter le plan aux membres de votre coopérative. Nous préparons la documentation et faisons la recommandation à la SCHL. C'est cette dernière qui prend la décision.

Combien de temps cela prendra-t-il?

L'objectif de l'Agence est de faire en sorte qu'un sauvetage financier soit approuvé en un an au maximum à partir du moment où nous nous rendons compte que vous en avez besoin. Le processus sera plus long si la situation de votre coopérative est complexe. Vous devrez faire preuve de patience car les choses risquent d'être difficiles. Si votre coopérative prend des mesures rapides et respecte les règles, votre sauvetage financier pourrait être approuvé en moins de six mois si vous avez de la chance. Cela arrive rarement.

Au bout de combien de temps verrons-nous des changements?

Environ quatre mois après que la SCHL aura donné son feu vert pour votre sauvetage financier, les retards relatifs aux remboursements hypothécaires et dans le paiement des taxes disparaîtront de vos états financiers, les réparations débiteront, en fonction des besoins de votre coopérative. Vous serez occupé pendant

cette période d'attente. Vous collaborerez avec l'Agence pour établir un prêt hypothécaire. Vous devrez signer certains papiers et votre avocat devra peut-être fournir un avis juridique ainsi que des documents.

De quelle manière pouvons-nous accélérer le processus?

Vous n'avez pas une minute à perdre. N'oubliez pas que le sauvetage financier est la principale priorité de votre coopérative.

- Si votre gestionnaire des relations a besoin de renseignements, vous devez les lui fournir le plus rapidement possible.
- Si vous avez besoin de l'approbation du Conseil ou d'un membre, organisez immédiatement une réunion.
- Si votre avocat doit prendre des mesures, appelez-le à l'avance et dites-lui que vous comptez sur lui afin qu'il agisse rapidement. Demandez-lui à quel moment le travail sera fait.
- Demandez que les documents vous soient transmis par service de messagerie, remis en mains propres ou récupérez-les vous-même.
- Assurez-vous que votre gestionnaire des relations est toujours informé.

Quels renseignements notre coopérative doit-elle fournir à l'Agence pour le sauvetage financier?

L'Agence travaillera avec vous concernant les réparations de bâtiments que votre coopérative doit effectuer. Nous vous demanderons de nous fournir des renseignements financiers détaillés de l'exercice en cours mis à jour régulièrement. Nous devons également comprendre le fonctionnement de votre coopérative et les

raisons pour lesquelles elle s'est retrouvée dans une situation difficile.

Une fois votre sauvetage financier en place, vous devrez à l'avenir préparer votre budget tôt. Dès que le budget aura été adopté, vous devrez le transmettre à l'Agence au moins quatre mois avant le début de votre exercice financier. Il est possible que nous y apportions des changements avant de l'approuver et de demander à la SCHL de le confirmer. Si des changements ont été apportés, le personnel de l'Agence fera en sorte que vos membres comprennent pourquoi et se préparent à les ratifier. Votre coopérative doit s'attendre à devoir envoyer des rapports mensuels à l'Agence sur l'état de ses finances.

Que peut faire notre Conseil pour aider la SCHL à décider en notre faveur?

Présentez-vous comme un corps administratif responsable composé de personnes qui comprennent la portée du problème. Montrez que vous êtes prêts à faire tout ce qui est nécessaire pour sortir votre coopérative de la mauvaise passe dans laquelle elle se trouve. N'attendez pas l'approbation du sauvetage financier pour prendre les mesures suivantes. Commencez dès maintenant.

1. Faites en sorte que vos droits d'occupation soient proches de ceux du marché en présentant une proposition d'augmentation à vos membres, même si vous êtes en milieu d'exercice. Votre gestionnaire des relations peut vous renseigner sur les tendances du marché.
2. Passez vos dépenses en revue avec votre gestionnaire des relations et demandez-lui des conseils sur la manière de dépenser vos fonds.
3. Assurez-vous d'appliquer les prix du marché pour les frais liés au

stationnement, à la buanderie et à la télévision par câble ou satellite.

4. Améliorez l'apparence de votre coopérative vue de la rue. Si la propriété est jonchée de débris, réglez le problème. Conservez les poubelles à l'abri des regards. Lorsqu'il fait beau, faites en sorte que le gazon soit toujours tondu et nettoyez les parterres fleuris.
5. Si vous avez des unités vacantes, prenez des mesures raisonnables pour les rendre attrayantes. Faites la promotion de votre coopérative sur Internet, soulignez les caractéristiques intéressantes lorsque vous montrez les unités et assurez-vous que votre processus d'approbation des nouveaux membres se déroule rapidement et sans heurts. Ne négligez toutefois pas les vérifications de crédit ou n'acceptez pas de candidats ayant de mauvaises références.
6. Si votre coopérative n'interdit pas déjà les arrérages des administrateurs, ajoutez cette disposition à vos règles ou règlements.
7. Prenez des mesures le plus tôt possible si un ménage accuse un retard de remboursement et mettez toute votre énergie pour récupérer les anciens arrérages.
8. Si vous ne le faites pas déjà, faites appel à une agence de recouvrement si une personne déménage sans avoir réglé ses dettes.
9. Pour ce qui est des coopératives relevant de l'article 95, si vous complétez les subventions provenant de la SCHL avec vos propres fonds, faites en sorte de réduire vos dépenses.

Votre gestionnaire des relations peut vous aider à mettre ces changements en œuvre. Ce sera certainement difficile, mais votre coopérative en vaut la peine.

Août 2011