



Q&R

Questions et réponses à propos des coopératives PHI après la 15^e année

Pourquoi la 15^e année est-elle importante pour le programme PHI?

Lorsque le programme PHI a été lancé, un mécanisme y a été intégré pour s'assurer que les loyers des coopératives ne descendent pas trop en deçà du taux du marché aux frais du gouvernement. Ce mécanisme est activé au cours de la 15^e année de la coopérative.

De quelle manière fonctionne le mécanisme après la 15^e année?

Lorsque votre coopérative atteint sa 15^e année d'opération, la SCHL (ou l'Agence au nom de la SCHL) vérifie vos loyers par rapport aux loyers d'habitations semblables du secteur privé dans la même zone de marché. Si vos droits étaient inférieurs à 85 % du taux du marché normal, l'ajustement est entré en action et, à partir de la 16^e année, votre coopérative a subi une coupure unique dans son aide fédérale de l'ordre de 5 % de ses loyers de la 15^e année.

Jusqu'à quel niveau les loyers peuvent-ils être pour occasionner cette réduction?

Si les loyers de la 15^e année de votre coopérative étaient de 80 % du taux du marché ou moins, votre aide fédérale est descendue du montant total de la coupure au cours de la 16^e année.

Voici un exemple qui apportera une clarification. Aux fins de simplification, nous ne tiendrons pas compte de l'inflation pour le moment. (Nous reviendrons sur le sujet plus tard.)

Ainsi, si le droit d'occupation moyen de la 15^e année de la coopérative Bon Marché est de 750 \$ et que le droit du marché pour des unités semblables est de 1 000 \$, les droits de la coopérative sont inférieurs à 80 % du taux du marché. Cela signifie qu'au cours de la 16^e année, l'aide fédérale de la coopérative descendra de 37,50 \$ par unité par mois, soit 5 % de la moyenne des droits de la 15^e année. La coopérative devra combler cette baisse par une augmentation des loyers supérieure à la normale, à moins qu'elle n'accumule un gros surplus annuel.

Si notre coopérative PHI a dépassé la 15^e année, est-ce que la 15^e année importe toujours? Pouvons-nous considérer que la réduction a déjà été appliquée?

Pas nécessairement. La 15^e année pourrait toujours être importante pour vous parce qu'il est possible que vous n'ayez toujours pas vu la réduction entière. Continuez à lire et vous comprendrez de quelle manière cela pourrait se produire.

Que se passe-t-il si les loyers de la 15^e année de notre coopérative sont supérieurs à 80 % du taux du marché?

Quels que soient les droits de la 15^e année de votre coopérative, la SCHL a calculé la réduction de l'aide de 5 % de la manière décrite précédemment et les renseignements demeurent dans les dossiers.

Si les loyers de votre coopérative étaient supérieurs à 80 % du taux du marché au cours de la 15^e année, mais inférieurs à 85 %, la SCHL n'a pas imposé toute la réduction en une fois. Elle a plutôt été introduite progressivement.

Ainsi, si le droit d'occupation moyen de la 15^e année de la coopérative L'Échappé Belle est de 820 \$ et que le droit du marché pour des unités semblables est de 1 000 \$, les droits de L'Échappé Belle sont supérieurs à 80 % du taux du marché. L'aide fédérale devrait descendre de 41 \$ par unité par mois, soit 5 % de la moyenne des droits de la 15^e année de la coopérative. Toutefois, parce que la baisse complète de l'aide ferait que les droits dépasseraient la barre des 85 % du taux du marché, elle est répartie sur plus d'une année. Au cours de la 16^e année, l'aide descendra de 30 \$ par unité par mois, c'est-à-dire la différence entre 85 % du taux du marché de la 15^e année (c'est-à-dire 850 \$) et les droits de la 15^e année de la coopérative. Avant le début de la 17^e année, l'Agence se penchera de nouveau sur les droits de la coopérative. S'ils sont inférieurs à 85 % du taux du marché, la SCHL introduira progressivement une partie ou la totalité des 11 \$ restants de la baisse de l'aide calculée pour la 15^e année.

Que se passe-t-il si les loyers de la 15^e année de notre coopérative sont supérieurs à 85 % du taux du marché?

Tant que les loyers de votre coopérative ne dépassent pas 15 % du taux du marché, vous ne perdrez aucune aide fédérale. Par contre, pour référence future, un dossier est conservé pour ce qui est de la réduction de 5 % calculée sur les droits de votre coopérative de la 15^e année.

Y a-t-il autre chose qui entre dans le calcul?

Oui. Un autre élément entre en jeu. Ce dernier ne surprendra aucune personne étant aux faits des finances des coopératives PHI. Comme vous le savez, à chaque année, un changement est apporté au paiement de l'emprunt hypothécaire et au montant de l'aide fédérale de votre coopérative. L'ajustement à ces derniers est basé sur le changement qui est apporté à l'indice des prix à la consommation sur une période de 12 mois, qui s'est terminée 6 mois avant que l'ajustement soit effectué, moins 2 points de pourcentage. (Appelons cela « facteur d'ajustement »)

La réduction de l'aide change chaque année en fonction de ce facteur. Pour obtenir la somme exacte qui sera attribuée à votre coopérative pour une année donnée, la SCHL déduit le montant *ajusté* de la réduction du montant *ajusté* de l'aide. Si votre coopérative a reçu la réduction complète, seul le montant net de l'aide vous sera utile (c'est-à-dire l'aide totale, moins la coupure). Par contre, si cette réduction est progressivement introduite, les détails du calcul sont importants. L'introduction progressive est complétée lorsque votre coopérative a subi la totalité de sa réduction *ajustée* de l'aide.

Vous avez expliqué que la réduction est fondée sur la comparaison entre nos loyers et le taux du marché. Comment détermine-t-on cela?

L'Agence a la responsabilité d'indiquer à la SCHL comment les droits de votre coopérative se comparent au taux du marché. Notre première étape est de déterminer les loyers du secteur privé. À chaque période de trois ans, nous embauchons un expert pour mener une étude complète des loyers du marché pour ce qui est des propriétés à logements multiples de taille, d'âge et de qualité comparables dans votre zone de marché. Il est possible que l'expert commence par visiter votre coopérative pour confirmer les renseignements à propos des unités et des commodités. Le choix du moment de cette visite sera effectué avec votre personne-ressource désignée. Lorsque l'Agence aura reçu les rapports de l'expert, nous partagerons les résultats avec vous. Si vous n'êtes pas d'accord avec nos conclusions, nous vous les expliquerons ou, si vous avez de bons motifs, nous effectuerons une révision.

Si notre coopérative effectue sa propre étude, l'Agence acceptera-t-elle les résultats?

Oui, si l'étude respecte les exigences de la SCHL. Vous pouvez effectuer votre propre comparaison de marché, mais vous devriez nous consulter en premier lieu, parce que cette tâche est plus ardue qu'elle en a l'air. Les directives de la SCHL indiquent que les loyers doivent être comparés uniquement avec ceux des logements locatifs commerciaux. La comparaison avec les loyers exigés par d'autres coopératives ou logements sans but lucratif n'est pas permise. Si les unités du marché ne sont pas comparables à celles de votre coopérative,

des ajustements devront être apportés afin d'en arriver à un loyer de marché comparable.

Est-ce que cette comparaison des loyers avec les loyers du marché ne se produit qu'une fois?

La comparaison ne s'est produite qu'une fois pour les coopératives dont les loyers à la 15^e année étaient inférieurs à 80 % du taux du marché. Ces coopératives ont subi la réduction complète à la 16^e année et, pour ces dernières, le processus suivant la 15^e année est terminé. Pour les coopératives dont les loyers de la 15^e année sont supérieurs à 80 % du taux du marché, la comparaison sera effectuée à chaque année jusqu'à ce que la réduction ait été progressivement introduite.

Au cours de deux des trois années, l'Agence effectuera la comparaison en se référant au taux moyen des augmentations de loyers dans la zone de marché de votre coopérative, déterminé par la SCHL. Nous appliquons ce taux d'augmentation au taux du marché de l'année précédente afin de savoir de quelle manière les loyers de votre coopérative se comparent à ceux du marché. Dès que votre coopérative aura subi la réduction totale, l'Agence cessera de comparer vos droits à ceux du marché.

L'Agence a-t-elle besoin de vérifier d'autres renseignements que les loyers actuels à propos de la coopérative pour effectuer cette comparaison?

Oui. L'Agence a également besoin de vérifier le budget de la coopérative, que nous vous demandons de nous faire parvenir 120 jours avant la fin de votre exercice financier. Tel qu'exigé par l'accord d'exploitation PHI standard avec la SCHL, l'Agence recherche des coûts ou revenus exceptionnels qui, si retirés, diminueraient

(ou augmenteraient) les loyers de votre coopérative. Si nous en remarquons un ou plusieurs, avant de vérifier le seuil de vos loyers par rapport au marché, nous déterminons ce qu'ils seraient sans cette dépense ou ce revenu.

Est-ce que cela signifie que l'Agence pourra changer le budget de notre coopérative?

Non. L'Agence ne possède pas le pouvoir de changer votre budget. Nous le vérifions seulement afin de pouvoir y faire une recommandation auprès de la SCHL à propos du niveau d'aide auquel votre coopérative est admissible pour l'année budgétaire à venir.

Nous avons déjà atteint la réduction maximale. Nos loyers sont maintenant bien au-dessus de 85 % du taux du marché. Est-il possible d'obtenir l'aide de nouveau?

Votre coopérative a subi la réduction totale et vos loyers ont de beaucoup dépassé les 85 % du taux du marché? Dans ce cas, il est possible que vous soyez admissible à une partie ou encore à la totalité de l'aide que vous obteniez auparavant. Si vous croyez que cela est la situation de votre coopérative, veuillez vous adresser à votre gestionnaire de relations.

À quel endroit puis-je avoir davantage de renseignements?

Veuillez communiquer avec votre gestionnaire de relations. Vous pouvez également lire le bulletin de la SCHL sur le [site Web](#) de l'Agence.

Août 2012