



# Q et R

## Questions et réponses sur le financement de second rang

### En quoi consiste le financement de second rang?

Le financement de second rang est un emprunt hypothécaire que contracte votre coopérative avant d'avoir fini de rembourser son financement de premier rang. Pour la plupart des coopératives, le financement de premier rang est le prêt hypothécaire qui a servi à établir la coopérative. Le financement de second rang sert à répondre à des besoins ultérieurs.

### Pourquoi voudrions-nous obtenir un financement de second rang?

Comme tout propriétaire immobilier, votre coopérative devra emprunter si ses biens immobiliers nécessitent des travaux qu'elle ne peut payer avec les fonds dont elle dispose.

### Comment déterminer si nous devons emprunter?

Vous devez d'abord déterminer l'ampleur des travaux requis. Une évaluation de l'état du bâtiment, effectuée par un ingénieur, s'avérera utile en vous donnant une idée des travaux nécessaires, des délais dans lesquels ils doivent être faits et de leur coût approximatif. Les estimations sont souvent prudentes, c'est-à-dire plutôt élevées, afin d'éviter les mauvaises surprises. En général, elles ne comprennent pas les frais accessoires, comme les honoraires d'architecte ou d'ingénieur, les frais juridiques et les frais de gestion de projet. Dans le cas de travaux majeurs, vous devez ajouter ces frais au coût estimatif.

L'étape suivante consiste à déterminer la portion des travaux que la coopérative peut financer au moyen de son fonds de réserve

de remplacement des immobilisations, et la portion pour laquelle vous devez emprunter. Pour ce faire, la meilleure façon est d'élaborer un plan d'immobilisations (également appelé étude de fonds de réserve). Ce plan vous indiquera, pour chaque année, ce que vous devez déboursier, ce que vous pouvez payer au moyen du fonds de réserve et à quel moment le fonds de réserve sera épuisé, auquel cas vous pourrez envisager différentes options, y compris un emprunt.

Votre gestionnaire des relations peut vous orienter dans la réalisation d'une évaluation de l'état du bâtiment et d'un plan d'immobilisations. Il peut aussi vous expliquer la façon de prévoir les flux de trésorerie de votre coopérative pour les années à venir, selon différentes hypothèses de financement du fonds de réserve, d'emprunt et d'augmentation des loyers annuels. Pour en savoir davantage sur la planification des réserves pour immobilisations, consultez le [guide](#) de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada et les [Q&A de l'Agence](#).

### Pour simplifier, pouvons-nous sauter l'étape de l'évaluation de l'état du bâtiment et emprunter juste assez pour un seul projet, comme le remplacement des fenêtres?

Tout dépend des circonstances. Il peut être possible d'emprunter pour financer un seul projet, si vous pouvez démontrer que votre coopérative sera en mesure de rembourser le prêt en quelques années. Toutefois, les organismes prêteurs et la SCHL peuvent hésiter à approuver un tel prêt, sachant que, dans bien des cas, plusieurs éléments coûteux d'un bâtiment doivent être remplacés à peu

près au même moment. Si vous souhaitez obtenir un prêt à plus long terme (plus de cinq ans, par exemple), vous devez prouver à votre organisme prêteur que vous savez quels seront les autres travaux requis avant le remboursement intégral du prêt et comment ils seront financés. L'évaluation de l'état du bâtiment et le plan d'immobilisation répondent à ces questions.

### **Lorsque nous contractons un emprunt supplémentaire, comment ce nouvel emprunt s'inscrit-il dans notre convention hypothécaire actuelle?**

Le financement de second rang peut se faire de deux manières. Certaines coopératives prennent une deuxième hypothèque, qui s'ajoute à la première. La coopérative continue de rembourser la première hypothèque jusqu'à l'échéance, tout en remboursant également la deuxième hypothèque, dont la date d'échéance peut être différente.

D'autres coopératives négocient un nouveau prêt hypothécaire, d'un montant plus élevé, qui remplace l'hypothèque d'origine et assure le financement des travaux. La date d'échéance de la nouvelle hypothèque est retardée de quelques années. On appelle souvent cette approche « taux mixte et prolongation ».

### **Qu'est-ce que l'assurance hypothécaire? En avons-nous besoin?**

L'assurance hypothécaire garantit à l'organisme prêteur qu'il récupérera le montant prêté si la coopérative est incapable de rembourser son emprunt. La SCHL est la seule source d'assurance hypothécaire pour les immeubles résidentiels à logements multiples.

Certains organismes prêteurs peuvent vous proposer un prêt non assuré à un taux intéressant, mais si le prêt leur semble risqué, ils peuvent exiger une assurance de la SCHL. Cette assurance est disponible auprès des organismes prêteurs autorisés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*. (Toutes les grandes banques et presque toutes les

caisses populaires sont des organismes prêteurs autorisés.) L'assurance hypothécaire inspire confiance à l'organisme prêteur, de sorte que votre coopérative puisse emprunter davantage ou obtenir un meilleur taux d'intérêt. N'oubliez pas, cependant, que vous devrez verser à la SCHL des frais de demande proportionnels au nombre de logements, en plus de la prime d'assurance. Faites les calculs nécessaires pour vérifier si, à long terme, l'assurance profite à la coopérative. Si vous allez de l'avant, vous pouvez inclure le montant de la prime d'assurance hypothécaire dans l'emprunt.

Si vous n'arrivez pas à trouver un organisme prêteur privé, vous pouvez éventuellement emprunter directement auprès de la SCHL. Toutefois, la SCHL ne consent des prêts directs qu'en dernier ressort, et uniquement pour les coopératives faisant partie du programme S61 ou S95.

### **Comment l'organisme prêteur décide-t-il d'accorder ou de refuser un prêt?**

L'organisme prêteur aura trois questions à vous poser, et voudra un « oui » comme réponse à chacune d'elles. D'abord : « si nous vous prêtons de l'argent, pouvez-vous nous le rembourser? » Avant même d'aborder un organisme prêteur, votre conseil d'administration doit s'assurer que la réponse est « oui ». (Avant de répondre, n'oubliez pas de tenir compte des dépenses imprévues, comme l'augmentation inattendue de l'impôt foncier ou des frais de services publics et de réparation.)

Si votre coopérative est déficitaire, vous aurez du mal à obtenir un prêt. Les organismes prêteurs recherchent ce qu'ils appellent un taux de couverture des charges financières positif. Ils veulent qu'il vous reste de l'argent après que vous avez payé tous les frais de fonctionnement, effectué votre versement hypothécaire et contribué au fonds de réserve pour remplacement des immobilisations. Bref, l'organisme prêteur privilégie les clients qui enregistrent un excédent chaque année. (Au lieu d'inscrire un excédent au bilan, les coopératives ajoutent l'excédent à leur fonds de réserve.)

Pour respecter ce critère, il vous faudra peut-être augmenter les loyers.

La deuxième question est la suivante : « possédez-vous un bien d'une valeur suffisante pour garantir le prêt? » L'organisme prêteur veut s'assurer que la somme que vous souhaitez emprunter est de beaucoup inférieure à la valeur de votre bien immobilier, compte tenu des autres prêts que vous avez contractés, le cas échéant. (La différence de valeur varie selon que le prêt est assuré ou non par la SCHL.) Les organismes prêteurs souhaitent que ce « ratio prêt-valeur » soit le plus bas possible. Pour répondre à cette question, vous devrez peut-être obtenir une évaluation professionnelle, qui déterminera la valeur marchande actuelle de votre propriété. L'évaluation foncière peut vous donner une idée de sa valeur actuelle, mais la plupart des organismes prêteurs exigeront une évaluation, sauf si le prêt demandé est minime.

Enfin, la troisième question : « si nous vous prêtons de l'argent, allez-vous nous le rembourser? » Le dossier de votre coopérative doit montrer qu'elle respecte ses engagements et paie ses factures à temps. L'organisme prêteur veut aussi s'assurer que vos membres approuvent régulièrement des loyers suffisamment élevés pour couvrir tous les frais.

### **Et si nous craignons que notre demande soit refusée?**

Dans ce cas, votre conseil d'administration doit d'abord se poser quelques questions :

1. Pouvons-nous augmenter les loyers suffisamment pour couvrir les versements du nouvel emprunt tout en continuant de contribuer à notre fonds de réserve pour remplacement des immobilisations?
2. Nos logements sont-ils tous occupés?
3. Est-ce que nous percevons tout l'argent que nos membres nous doivent, à la date prévue?

4. 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? Pourrions-nous éviter les créances irrécouvrables en augmentant le montant du prêt, de la part sociale ou du dépôt exigé de nos membres?
5. Si les membres paient pour le stationnement, pourrions-nous en augmenter les tarifs?
6. Pourrions-nous augmenter les tarifs de la câblodiffusion ou des lessiveuses?

Il est possible que vous ayez du travail à faire avant de vous présenter devant un organisme prêteur. Votre gestionnaire des relations peut vous aider.

### **Si nous pouvons emprunter pour effectuer les réparations d'envergure, pouvons-nous cesser de contribuer à notre fonds de réserve?**

Non. Un fonds de réserve conséquent vous donne la possibilité d'effectuer les réparations au moment où elles s'imposent, au lieu de les remettre à plus tard. C'est une forme d'assurance qu'exigera votre organisme prêteur et, en même temps, qui vous protège. Par ailleurs, il est plus coûteux d'emprunter que de puiser dans votre fonds de réserve. Les taux d'intérêt finiront un jour par augmenter, et vous pourriez vous trouver dans l'impossibilité d'obtenir un prêt au moment où vous en aurez besoin.

### **Combien de temps aurons-nous pour rembourser le prêt?**

C'est une question que vous devrez régler avec votre organisme prêteur, en fonction de votre capacité financière. Plus la durée du prêt est longue, plus les versements mensuels seront bas, mais plus vous paierez d'intérêt et moins vous aurez de flexibilité pour faire face aux imprévus. N'oubliez pas qu'au moment de renouveler l'hypothèque (habituellement tous les cinq ans), le taux d'intérêt peut avoir augmenté. Comme Boucle d'or, vous devez trouver la période

de remboursement qui vous convient parfaitement.

Si vous essayez de rembourser l'hypothèque trop rapidement, vous aurez peut-être de la difficulté à respecter vos engagements. Une période de remboursement trop longue peut vous amener à emprunter pour une nouvelle toiture avant même que vous n'ayez fini de payer la précédente. Comme lorsque vous empruntez pour acheter une voiture, essayez d'achever les paiements avant que les frais d'entretien ne deviennent trop élevés et, surtout, avant que la voiture ne soit mise à la ferraille.

Encore une fois, l'évaluation de l'état du bâtiment et le plan d'immobilisation vous aideront et aideront votre organisme prêteur à prendre la bonne décision.

### **Nous croyons avoir besoin d'emprunter. Quelle est la prochaine étape?**

La FHCC et la CHF BC ont mis en place des programmes pour aider leurs membres à répondre à leurs besoins de financement de second rang. Vous pouvez aussi discuter de vos besoins avec votre gestionnaire des relations.

### **Combien de temps faudra-t-il?**

Il est difficile de répondre à cette question. Cela dépend entre autres de la rapidité avec laquelle la coopérative répond aux questions de l'organisme prêteur et lui fournit tous les documents requis. Chaque jour compte. Consultez votre règlement afin de savoir ce que le conseil d'administration peut autoriser et ce qui doit être approuvé par l'assemblée des membres. Prévoyez les réunions longtemps d'avance afin d'éviter de retarder les décisions. Dès que l'emprunt est approuvé, remettez la documentation à l'organisme prêteur et à l'avocat de la coopérative (et demandez-leur de procéder le plus rapidement possible). Le processus peut prendre un an, ou seulement six mois.

### **Quel est le rôle de l'Agence dans le processus?**

L'Agence agit au nom de la SCHL, mais peut aussi aider votre coopérative. Nous pouvons vous conseiller quant au montant à emprunter et à la période de remboursement. Après avoir examiné votre plan d'immobilisation, l'Agence lui donne son approbation, ce qui vous aide à obtenir le financement supplémentaire. Lorsque les documents sont prêts, nous recommandons à la SCHL d'approuver une nouvelle hypothèque ou la prolongation de l'hypothèque de votre bien immobilier.

### **Sur quoi repose l'approbation de la SCHL?**

Comme votre organisme prêteur, la SCHL tient à s'assurer que vous êtes en mesure de rembourser le nouveau prêt. Le personnel de la SCHL examinera les finances de votre coopérative et veillera à ce que vous saisissiez bien l'état de votre bien immobilier et l'ampleur des travaux à réaliser. Il vérifiera que vous versez les paiements requis pour votre première hypothèque, à la date prévue, et que vos loyers sont suffisamment élevés pour vous permettre de remplir toutes vos autres obligations et de rembourser le prêt.

### **Pouvons-nous simplement emprunter de l'argent à un organisme prêteur? Pourquoi passer par la SCHL?**

Si votre coopérative a conclu un accord d'exploitation avec la SCHL, vous devez obtenir la permission de la SCHL avant de prendre une nouvelle hypothèque.

Une fois que votre conseil d'administration aura déterminé la meilleure solution pour votre coopérative, l'Agence vous aidera à faire approuver le nouvel emprunt par la SCHL, dans la mesure où elle estime que cet emprunt aura pour effet d'améliorer votre bien immobilier et que votre coopérative est en mesure de le rembourser.

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

C'est peu probable. Ni la SCHL, ni l'Agence n'offre de subventions pour effectuer des travaux sur les biens immobiliers d'une coopérative. 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 (problèmes d'infiltration d'eau), ne prend plus de nouveaux engagements.

Dans certaines régions, des subventions ou d'autres formes d'aide financière peuvent être offertes aux coopératives désireuses de rénover leurs bâtiments en vue d'économiser l'énergie ou l'eau, ou d'accueillir des personnes handicapées. Votre gestionnaire des relations ou l'aile locale de la Fédération peut vous donner de plus amples renseignements sur l'aide financière disponible.

Certaines municipalités ont des programmes spéciaux qui peuvent aider votre coopérative. Prenez la peine de demander à votre conseiller municipal s'il existe des possibilités, par exemple certaines petites subventions offertes aux propriétaires de propriétés patrimoniales qui nécessitent des travaux. Même si le montant est limité, cela ne se refuse pas.

## **Y a-t-il d'autre chose à savoir?**

Si vous empruntez, vous devrez signer une convention hypothécaire et peut-être un contrat de prêt avec votre organisme prêteur. En plus de rembourser le prêt, votre coopérative est tenue de soumettre des rapports financiers réguliers à l'organisme prêteur, d'entretenir le bien immobilier et de demander la permission de l'organisme prêteur avant de contracter tout autre emprunt, entre autres obligations. Vous trouverez des renseignements généraux sur Internet, mais faites appel à l'avocat de votre coopérative pour vous aider à bien comprendre les documents que vous devez signer.

*Mars 2014*