

Programme de l'article 95 (1979-1985)

Objectifs du programme

- produire des logements modestes et à prix abordable pour répondre aux besoins des familles et des particuliers à faible et modeste revenu;
- produire des logements à un coût minimum en appliquant des mesures de contrôle appropriées;
- encourager les prêteurs autorisés à fournir des capitaux pour les ménages à faible et modeste revenu.

Caractéristiques du programme

- programme fédéral unilatéral;
- diversité des revenus;
- financement à 100 p. 100 des coûts admissibles au moyen d'un prêt assuré par la SCHL consenti par un prêteur approuvé en vertu de la LNH (la SCHL a consenti des prêts directs, assurés par le FAH, à l'échéance de ces prêts);
- prêts hypothécaires à court terme (généralement 5 ans) renouvelables au taux d'intérêt du marché; période d'amortissement maximale de 35 ans;
- aide fédérale annuelle équivalant à la différence entre le coût d'amortissement à 100 p. 100 du coût en capital approuvé de la composante logement de la coopérative à un taux d'intérêt hypothécaire approuvé et le coût d'amortissement à un taux de 2 p. 100; aide payable pendant 35 ans;
- l'aide est utilisée initialement à deux fins :
 - une aide prédéterminée pour combler l'écart entre le loyer économique de la coopérative (service de la dette réel et coûts d'exploitation) et ses revenus potentiels à la partie inférieure du loyer du marché;
 - une aide assujettie à un contrôle du revenu pour combler l'écart entre le plein montant des droits d'occupation de la coopérative et le montant réduit fondé sur le revenu du ménage (les revenus sont vérifiés annuellement, pour les ménages subventionnés seulement);
- l'aide prédéterminée est réduite à un taux qui augmente la portion du service de la dette de la coopérative payée à même les ressources de la coopérative de 5 p. 100 par année, intérêts composés;
- la réduction de l'aide prédéterminée est ajoutée au fonds de l'aide assujettie à un contrôle du revenu;
- l'aide assujettie à un contrôle du revenu non utilisée à la fin de l'année peut être déposée dans une réserve, à condition que la coopérative ne reçoive pas une aide provinciale ou municipale permanente; lorsque la réserve dépasse 500 \$ par logement plus les intérêts, le surplus doit être remis à la SCHL;
- au moins 15 p. 100 des ménages doivent être subventionnés, à condition qu'il y ait suffisamment d'aide assujettie à un contrôle du revenu.

Pouvoirs de la SCHL en vertu de l'entente d'exploitation des coopératives

- le droit de changer l'échelle des droits d'occupation proportionnés au revenu pour les ménages qui paient un montant inférieur aux droits d'occupation ordinaires;
- le droit de définir le revenu;
- le droit d'inspecter les livres et les dossiers des coopératives à tout moment raisonnable;
- le droit d'approuver la contribution annuelle à la réserve de remplacement et le niveau maximum de la réserve, en consultation avec la coopérative;
- le droit de désigner des dépenses admissibles pour la réserve de remplacement qui ne sont pas précisées dans la convention;
- le droit de préciser la forme du Rapport annuel sur l'ensemble d'habitation;
- le droit de demander, à des fins statistiques, des explications sur les renseignements contenus dans le Rapport annuel sur l'ensemble d'habitation;
- le droit d'inspecter la propriété;
- le droit de suspendre ou de mettre fin à l'aide dans l'éventualité d'un manquement à la convention d'exploitation;
- le droit d'être avisée lorsque la coopérative signe des contrats pour des services de gestion, autres que des contrats d'emploi;
- le droit discrétionnaire d'approuver l'affectation des logements vacants à des occupants non assujettis à un contrôle du revenu si la coopérative ne comble pas son exigence minimale de 15 p. 100 de ménages à faible revenu;
- l'approbation de la SCHL est requise pour placer les fonds de la réserve de remplacement et les fonds des surplus de subventions ailleurs que dans les placements admissibles précisés dans la convention d'exploitation;
- la coopérative ne peut hypothéquer ni grever sa propriété sans l'approbation de la SCHL;
- la coopérative ne peut vendre ou disposer de l'ensemble ou d'une partie de sa propriété sans l'approbation de la SCHL;
- la coopérative ne peut prêter ou donner des fonds de la coopérative ni offrir des garanties à un tiers sans l'approbation de la SCHL (cette restriction ne s'applique pas aux capitaux des membres);
- l'approbation de la SCHL est requise pour choisir le vérificateur de la coopérative, si celui-ci n'est pas un vérificateur agréé;
- l'approbation de la SCHL est requise pour apporter des modifications aux documents constitutifs qui auraient pour effet de changer le statut d'organisme sans but lucratif de la coopérative.

Cadre de responsabilité

- entente d'exploitation;
- états financiers vérifiés annuels et déclarations de renseignements;
- le vérificateur de la coopérative vérifie le financement des réserves et la conformité aux exigences de l'entente concernant l'administration de l'aide assujettie à un contrôle du revenu;
- la coopérative est pleinement responsable de ses résultats d'exploitation.