

LIGNES DIRECTRICES

EN LANGAGE CLAIR

COOPÉRATIVES
D'HABITATION DE
L'ARTICLE 95
(AVANT 1986)

TABLE DES MATIÈRES

OBJET DES LIGNES DIRECTICES	1
RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	1
GESTION ET ENTRETIEN	2
AIDE FÉDÉRALE.....	2
FRÉQUENCE ET MOMENT DES PAIEMENTS DE L'AIDE [PARAGRAPHES 2(6), 2(7)]	5
AIDE ASSUJETTIE À UN CONTRÔLE DU REVENU	6
DROITS D'OCCUPATION	7
RÉSERVE DE SUBVENTIONS EXCÉDENTAIRES	10
BUDGET D'EXPLOITATION.....	11
DÉPENSES.....	11
COMPOSANTE NON RÉSIDENIELLE	13
RÉSERVE DE REMPLACEMENT DES IMMOBILISATIONS.....	13
REVENU NET D'EXPLOITATION	17
ASSURANCE.....	18
IMPÔTS FONCIERS.....	18
PRÊTS DE FONDS ET PRÊTS GREVANT LES PROPRIÉTÉS	19
RENOUVELLEMENT HYPOTHÉCAIRE ET PÉRIODE D'AMORTISSEMENT.....	19
VENTE.....	20
DOSSIERS FINANCIERS ET PRODUCTION DE RAPPORTS.....	21

DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS.....	22
CONSERVATION DES DOCUMENTS.....	23
DISCRIMINATION	23
EXAMENS SUR PLACE [ARTICLE 5]	24
GOUVERNANCE.....	24
VIOLATION DE L'ACCORD.....	25
ANNEXE A : DÉFINITIONS	1

AVANT-PROPOS

L'Agence des coopératives d'habitation (l'« Agence ») a élaboré ces lignes directrices faciles à lire pour les membres et les gestionnaires des coopératives. Les lignes directrices expliquent :

- le fonctionnement du Programme des coopératives d'habitation antérieur à 1986 relevant de l'article 95 (anciennement l'article 56.1);
- les responsabilités d'une coopérative en vertu de l'accord d'exploitation avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
- les autres politiques de la SCHL qui s'appliquent à la coopérative.

Il y a du texte entre crochets à côté de plusieurs titres dans ces lignes directrices. Ce texte fait référence à la clause connexe dans l'accord d'exploitation. S'il n'y a pas de texte entre crochets, cela signifie que la règle ne se trouve pas dans l'accord d'exploitation. Elle provient plutôt d'une politique de la SCHL.

Les définitions de nombreux termes se trouvent à la fin des lignes directrices. Cliquez sur le lien dynamique dans le texte pour aller directement à la définition.

Ces lignes directrices interprètent mais ne remplacent *pas* les politiques de la SCHL. Les politiques de la SCHL s'appliquent en cas de conflit avec ces lignes directrices.

L'accord d'exploitation est un contrat juridique entre la coopérative et la SCHL. En cas de conflit avec les lignes directrices, cet accord a préséance. Notez qu'une coopérative qui a une entente de sauvetage financier avec la SCHL devra satisfaire à d'autres obligations. Ces obligations peuvent avoir priorité sur l'accord d'exploitation.

L'Agence supervise le Programme de l'article 95 au nom de la SCHL en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard. Lorsque ces lignes directrices font référence à l'Agence, elles signifient « l'Agence, au nom de la SCHL ».

OBJET DES LIGNES DIRECTICES

Ces lignes directrices ont été écrites pour aider les coopératives à comprendre l'accord d'exploitation qu'elles ont signé avec la SCHL et les politiques de la SCHL qui y sont reliées.

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

1.1 **Objet de l'accord d'exploitation** [paragraphe d'introduction]

L'accord d'exploitation est un contrat juridique entre la coopérative et la SCHL. Il établit ce que la coopérative doit faire pour recevoir de l'aide financière du gouvernement fédéral. La SCHL peut mettre fin à son aide financière si la coopérative ne respecte pas les conditions de l'accord.

Entre autres, l'accord exige que la coopérative demeure sans but lucratif, que les logements soient occupés principalement par des membres et qu'un certain nombre de ceux-ci soient occupés par des personnes admissibles à l'[aide assujettie à un contrôle du revenu](#).

1.2 **Changement dans les actes constitutifs** [article 8]

Les statuts de constitution de la coopérative établissent son caractère d'organisme sans but lucratif. La *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) définit une association personnalisée.¹ La coopérative ne peut modifier ses statuts de constitution d'aucune façon qui a une incidence sur son statut d'organisme sans but lucratif en vertu de la Loi sans le consentement écrit de l'Agence.

1.3 **Logements en majorité occupés par des membres** [paragraphe 3(1)]

La majorité (50 % plus 1) des unités doit être occupée par des membres de la coopérative.

S'il y a moins de ménages membres, l'Agence peut demander à la coopérative un plan afin d'accroître le nombre de membres au cours d'une période de temps raisonnable. La coopérative doit le faire pour conserver l'aide qu'elle reçoit de la SCHL. Cette règle s'applique, peu importe le mode de gestion de la coopérative. Elle s'applique même si la coopérative est mise sous séquestre et est confiée à un administrateur-séquestre.

1.4 **Pas de limite de revenu**

L'occupation de la coopérative n'est pas limitée aux ménages à faible revenu. La coopérative n'est pas obligée d'établir ou de suivre des limites de revenu, que ce soit pour les occupants actuels ou pour les nouveaux occupants.

¹ La définition d'« association personnalisée » de la LNH est la suivante : « Personne morale dont les propriétaires, membres ou actionnaires ne retirent pas personnellement de bénéfices ».

GESTION ET ENTRETIEN

2.1 Bonne gestion [article 5]

La coopérative doit fournir une gestion efficace de la propriété et la tenir en bon état. Elle peut embaucher son propre personnel ou une entreprise de gestion immobilière. Elle doit en informer l'Agence avant de signer un contrat avec une entreprise de gestion immobilière.

2.2 Inspections de la propriété [article 5]

L'Agence a le droit d'inspecter la propriété de la coopérative en donnant un avis raisonnable.

- La pratique habituelle de l'Agence est d'inspecter tous les deux ans les coopératives considérées comme étant à risque.
- Une inspection habituelle se limite à une étude visuelle de l'extérieur du bâtiment, des logements inoccupés, des terrains et des aires communes du bâtiment.
- L'inspecteur examine l'entretien général de la propriété. Cela comprend des normes de propreté, d'entretien et de réparation. L'inspecteur porte immédiatement à l'attention de la coopérative toute préoccupation liée à la santé ou à la sécurité. Par la suite, l'Agence envoie à la coopérative un rapport contenant les autres conclusions.
- Si elle a d'autres préoccupations, l'Agence peut décider d'inspecter les logements occupés ou d'effectuer une inspection complète de l'état des lieux de la propriété.

2.3 Remboursement du prêt [article 10]

La coopérative doit effectuer ses paiements d'hypothèque mensuels à temps.

AIDE FÉDÉRALE

3.1 Deux types d'aide fédérale [paragraphes 1(2), 1(16)]

Le programme compte deux types d'aide fédérale :

- **L'aide fixée d'avance (ou aide prédéterminée)** aide la coopérative à faire ses paiements hypothécaires mensuels au cours des premières années. Très peu de coopératives reçoivent cette aide aujourd'hui.
- **L'aide assujettie à un contrôle du revenu (AACR)** comble l'écart entre les droits d'occupation normaux de la coopérative et le montant que paient les occupants à faible revenu. L'accord d'exploitation utilise le terme « fonds destinés aux subventions » pour faire référence aux fonds payés par la SCHL dans l'exercice

financier en cours de la coopérative pour l'aide assujettie à un contrôle du revenu. L'aide assujettie à un contrôle du revenu peut être utilisée seulement pour diminuer les droits d'occupation mensuels des occupants à faible revenu dont le revenu a été vérifié.

3.2 Aide versée pendant la période d'amortissement du prêt hypothécaire *[paragraphe 2(3)]*

L'aide fédérale est versée pendant la période d'amortissement du ou des prêts hypothécaires de la coopérative, jusqu'à un maximum de 35 ans. (La période d'amortissement est le nombre d'années nécessaires pour rembourser le prêt.)

3.3 Aide en l'absence de prêt *[paragraphe 2(3)]*

Si aucun prêt n'est accordé, l'aide est versée sur une période de 35 ans ou sur la base de la vie utile des bâtiments si cette période est plus courte.

3.4 Aide applicable à la composante logement seulement *[article 6]*

L'aide fédérale s'applique seulement à la [composante logement](#) de la coopérative.

3.5 Aide fédérale maximale *[paragraphe 2(1), 2(13)]*

L'aide fédérale maximale est basée sur le coût initial de la propriété de la coopérative. Pour établir le montant, la SCHL examine :

- (a) le paiement hypothécaire nécessaire pour rembourser ce coût au taux d'intérêt hypothécaire;
- (b) le paiement hypothécaire nécessaire à un taux d'intérêt de deux pour cent.

L'aide fédérale maximale est la différence entre a) et b).

La SCHL suppose que le coût du projet sera remboursé au cours d'une période de

- 35 ans;
- la durée de vie du bâtiment, si celle-ci est plus courte.

Le taux d'intérêt hypothécaire utilisé en a) est le taux que la SCHL demande pour le prêt de la coopérative. Si la coopérative choisit un prêteur qui demande un taux d'intérêt plus élevé, la SCHL utilisera son propre taux d'intérêt inférieur pour établir le montant de l'aide.

Lorsqu'elle établit le montant de l'aide, la SCHL examine uniquement le coût de la [composante logement](#) du projet.

La SCHL rétablit le montant de l'aide chaque fois que le prêt hypothécaire est reconduit (« renouvelé ») à un nouveau taux. Le montant de l'aide augmente lorsque le taux est haussé. Il baisse lorsque le taux est diminué.

3.6 Les subventions et l'avoir n'ont aucun effet sur l'aide maximale [paragraphe 2(12)]

Lorsqu'elle établit le niveau de l'aide, la SCHL suppose que l'emprunt porte sur l'ensemble du coût du projet. Le montant n'est pas diminué même si la coopérative a emprunté moins d'argent parce qu'elle était propriétaire du terrain ou avait des subventions provenant d'une autre source.

3.7 Accord requis pour le redressement de l'aide fédérale maximale (« correction de la subvention »)

En juin 2005, la SCHL a changé sa façon de recalculer l'aide lors de renouvellements de prêts hypothécaires. Le changement est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2005. Il est généralement connu sous le nom de « correction de la subvention ». Lorsque la coopérative accepte la correction, le changement à la subvention équivaut, à raison d'un dollar pour un dollar, à l'augmentation ou à la diminution du paiement hypothécaire.

Pour obtenir la correction, la coopérative doit signer une annexe à son accord d'exploitation avec la SCHL (appelé « Accord requis pour le redressement de l'aide fédérale maximale »). La correction s'appliquera à tous les renouvellements futurs.

Si une coopérative n'a pas signé l'annexe initialement, elle peut encore recevoir la correction de la subvention pour les renouvellements hypothécaires futurs. Tout ce qu'elle doit faire est signer l'annexe lors d'un prochain renouvellement.

3.8 Aide réelle du gouvernement fédéral [paragraphe 2(5)]

L'aide réelle du gouvernement fédéral obtenue au cours de toute année est le montant le *moins élevé* entre :

- l'aide fédérale maximale;
- l'aide prédéterminée, plus l'[aide assujettie à un contrôle du revenu](#) offerte au cours de l'année en question aux ménages admissibles.

3.9 Diminution graduelle de l'aide prédéterminée [paragraphe 1(16), 3(5), 3(7)]

L'aide prédéterminée aide la coopérative à effectuer ses paiements hypothécaires mensuels. Elle diminue avec le temps. Le paiement hypothécaire complet de la coopérative moins l'aide prédéterminée est appelé le « paiement réduit de principal et d'intérêt ».

Pendant les trois premières années d'exploitation d'une coopérative, l'aide prédéterminée est constante. Elle correspond au paiement hypothécaire complet de la coopérative, moins la différence entre :

- (a) le total des [droits d'occupation économiques](#) approuvés établis pour la première année d'exploitation;
- (b) le total du [loyer le plus bas du marché](#) approuvé pour la première année.

Chaque année après les trois premières années, le paiement réduit de principal et d'intérêt augmente au taux de cinq pour cent (composé). L'aide prédéterminée est réduite du même montant. Elle arrête d'être diminuée lorsque le paiement réduit de principal et d'intérêt atteint le paiement hypothécaire complet. Cette lente réduction de l'aide prédéterminée est appelée une « diminution graduelle ».

3.10 Contribution financière additionnelle

Certaines coopératives ont reçu une contribution financière additionnelle. Ces coopératives :

- ont renouvelé leur prêt hypothécaire entre le 1^{er} août 1993 et le 1^{er} janvier 2005 exclusivement,
- ont subi une réduction de leur [aide assujettie à un contrôle du revenu](#) lorsque le taux d'intérêt hypothécaire a été réduit;
- étaient donc en difficulté financière.

Aucune nouvelle contribution financière additionnelle n'a été accordée après le milieu de l'année 2005 (consultez 3.7). La SCHL respecte les conditions des accords de contribution financière additionnelle signés jusqu'à leur échéance.

FRÉQUENCE ET MOMENT DES PAIEMENTS DE L'AIDE [PARAGRAPHES 2(6), 2(7)]

4.1 Versement à partir de la date d'ajustement des intérêts

L'aide fédérale est versée à partir de la [date d'ajustement des intérêts](#) du prêt hypothécaire de la coopérative.

4.2 Paiement correspondant aux paiements hypothécaires

L'aide fédérale est versée à terme échu. Le paiement est effectué le jour où la coopérative effectue son paiement hypothécaire mensuel. Le premier paiement est effectué un mois après la date d'ajustement des intérêts et était pour le mois précédent. Les paiements suivants sont également pour le mois précédent. Par exemple, l'aide reçue le 1^{er} avril est pour le mois de mars.

AIDE ASSUJETTIE À UN CONTRÔLE DU REVENU

5.1 Aide assujettie à un contrôle du revenu (AACR) disponible [paragraphe 1(11)]

[L'aide assujettie à un contrôle du revenu](#) est la différence entre l'aide fédérale maximale et l'aide prédéterminée. Lorsque la diminution graduelle en vertu de l'article 3.9 est terminée, la totalité de l'aide fédérale est assujettie à un contrôle du revenu. L'aide assujettie à un contrôle du revenu est utilisée pour diminuer les droits d'occupation des ménages admissibles. Les ménages qui paient des droits réduits ou subventionnés s'appellent des ménages « dont le revenu est assujetti à une vérification ».

5.2 La coopérative peut chercher une aide supplémentaire [paragraphe 2(8), 2(14), 2(15)]

La coopérative peut demander de l'aide en vertu d'autres programmes pour lui permettre de loger davantage d'[occupants dont le revenu est assujetti à une vérification](#). Les conditions suivantes s'appliquent :

- la coopérative doit immédiatement aviser l'Agence si elle obtient de l'aide supplémentaire;
- la réception de fonds supplémentaires n'aura pas d'incidence sur le montant d'aide fédérale accordé à la coopérative;
- la coopérative doit utiliser les fonds supplémentaires seulement pour loger davantage de ménages dont le revenu est assujetti à une vérification.

5.3 Nombre minimal de logements qui font l'objet d'une aide assujettie à un contrôle du revenu [paragraphe 3(2), 3(3)]

L'accord d'exploitation établit le nombre minimal [d'occupants dont le revenu est assujetti à une vérification](#) que peut compter la coopérative. Dans certains accords, ce nombre correspond à 15 pour cent des logements. Dans d'autres, ce nombre est de 25 pour cent. La coopérative n'est pas obligée de respecter le minimum si elle utilise déjà toute l'[aide assujettie à un contrôle du revenu](#) actuelle offerte par la SCHL.

Si la coopérative :

- ne respecte pas le minimum (15 % ou 25 %),
- mais obtient suffisamment d'aide au cours de l'année en cours pour le faire,

elle doit louer tous les logements inoccupés à des [occupants dont le revenu est assujetti à une vérification](#) jusqu'à ce qu'elle respecte le minimum.

Une coopérative :

- qui ne respecte pas le minimum; et
- qui continue de ne pas louer les logements vacants à des ménages dont le revenu est assujéti à une vérification;

enfreint l'accord d'exploitation. Elle devra obtenir l'approbation de l'Agence avant de louer un logement à un ménage dont le revenu n'est pas assujéti à une vérification. L'Agence peut également recommander à la SCHL de suspendre l'aide fédérale.

5.4 Occupation des logements qui font l'objet d'une aide assujéti à un contrôle du revenu *[alinéa 3(8)(a), paragraphe 3(11)]*

Seules les personnes indiquées dans l'entente d'occupation ou le bail peuvent occuper un logement qui fait l'objet d'une aide assujéti à un contrôle du revenu. Cela signifie que l'[aide assujéti à un contrôle du revenu](#) doit prendre fin si le logement est sous-loué.

Au moins un adulte de chaque ménage doit signer l'entente d'occupation ou le bail. Si le ménage est une famille, au moins un conjoint doit la signer. Tous les autres adultes doivent la signer.

La coopérative peut consulter le modèle de règlements, règles et ententes d'occupation des conseils à ce propos ou sur d'autres questions. Ces modèles de documents peuvent être obtenus auprès de la FHCC et des fédérations régionales de coopératives d'habitation.

5.5 Vérification du revenu *[alinéas 3(8)(b), 3(8)(c)]*

La coopérative doit vérifier les revenus des [occupants dont le revenu est assujéti à une vérification](#) au moins une fois par année. Elle peut choisir de vérifier les revenus plus souvent, mais n'est pas obligée de le faire.

La coopérative doit également vérifier le revenu de tout ménage dont le revenu n'est pas assujéti à une vérification qui demande de payer des droits d'occupation réduits.

La coopérative ne doit plus vérifier le revenu d'un ménage lorsqu'il paie les [droits d'occupation réguliers](#).

DROITS D'OCCUPATION

6.1 Droits d'occupation réguliers *[paragraphe 1(8), 3(7)]*

Les [droits d'occupation réguliers](#) sont le montant que la coopérative demande chaque mois pour le logement à un occupant dont le revenu n'est pas assujéti à une vérification. La SCHL établit les droits d'occupation réguliers de la première année de la coopérative en utilisant le loyer le plus bas du marché pour des logements semblables. Après la première année, les droits d'occupation réguliers doivent être suffisamment élevés pour

couvrir la part de chaque logement des coûts totaux de la coopérative. Ces coûts comprennent :

- les coûts d'exploitation (consultez 9.1);
- les paiements à la réserve de remplacement d'immobilisations (consultez 11.1);
- les paiements hypothécaires.

6.2 Droits d'occupation pour les membres dont le revenu n'est pas assujéti à une vérification [alinéa 3(6)(a)]

Les membres qui ne reçoivent pas l'[aide assujétié à un contrôle du revenu](#) doivent payer au minimum les [droits d'occupation réguliers](#). La coopérative ne peut pas établir de droits d'occupation normaux moins élevés pour les logements qui ne font pas l'objet d'une aide assujétié à un contrôle du revenu que les droits qu'elle établit pour des logements semblables qui font l'objet d'une aide assujétié à un contrôle du revenu.

6.3 Droits d'occupation pour les locataires dont le revenu n'est pas assujétié à une vérification [alinéa 3(6)(b)]

Les locataires qui ne reçoivent pas l'[aide assujétié à un contrôle du revenu](#) doivent payer au minimum les [droits d'occupation réguliers](#).

6.4 Droits d'occupation pour les ménages dont le revenu est assujétié à une vérification [alinéa 3(6)(c), 3(8)(a), Annexe B]

Les ménages dont le revenu est assujétié à une vérification ne doivent pas payer moins que le montant indiqué dans l'échelle des [droits d'occupation proportionnés au revenu](#). L'échelle est jointe à l'accord d'exploitation. La coopérative peut choisir de demander un montant plus élevé allant jusqu'aux [droits d'occupation réguliers](#). Si elle demande un montant supérieur, elle doit utiliser la même méthode pour tous les ménages dans des situations semblables.

6.5 Droits d'occupation des occupants bénéficiant de l'aide sociale [Annexe B, dernier paragraphe]

Les occupants bénéficiant de l'aide sociale doivent payer le montant le plus élevé entre :

- le montant maximal de leurs prestations qui représente la [composante logement](#);
- les droits d'occupation fondés sur l'échelle des [droits d'occupation proportionnés au revenu](#).

La [composante logement](#) maximale est le montant le plus élevé qui doit être versé à une personne bénéficiant de l'aide sociale qui loue un logement sur le marché privé. Ce montant est souvent supérieur au montant que les personnes bénéficiaires de l'aide

sociale paient pour vivre dans des logements sociaux ou des habitations sociales provinciales.

6.6 Ajustement des droits d'occupation subventionnés pour les services [Annexe B et paragraphe 3(10)]

Les droits subventionnés dans l'échelle des [droits d'occupation proportionnés au revenu](#) visent les logements équipés de tous les services. Un logement « équipé de tous les services » a le chauffage, l'eau froide, l'eau chaude ainsi qu'une cuisinière et un réfrigérateur fournis et payés par la coopérative.

La coopérative peut diminuer les droits subventionnés lorsque l'un de ces services n'est pas inclus. Elle n'est pas obligée de réduire les droits.

La coopérative doit établir une règle à propos de la réduction ou non des droits et l'appliquer à tous les logements qui font l'objet d'une aide assujettie à un contrôle du revenu.

Si la coopérative fournit des services qui ne sont pas indiqués ci-dessus et paie pour ceux-ci, elle doit ajouter la valeur du service aux droits d'occupation subventionnés. Des exemples de tels services comprennent l'éclairage et l'électricité, le câble ou la télévision satellite et le stationnement ou le garage. La coopérative doit appliquer les droits supplémentaires à tous les [occupants dont le revenu est assujetti à une vérification](#) qui reçoivent ces services supplémentaires.

La SCHL publie les allocations pour services publics pour différentes parties du pays. Elles sont accessibles auprès de l'Agence.

6.7 Augmentation des droits d'occupation au milieu de l'année pour les ménages dont le revenu est assujetti à une vérification [alinéa 3(8)(d)]

La coopérative peut augmenter les droits d'occupation subventionnés entre les vérifications annuelles du revenu si le revenu d'un ménage augmente. Elle n'est pas obligée de le faire. Elle doit établir une règle à ce sujet et l'appliquer à tous les logements qui font l'objet d'une aide assujettie à un contrôle du revenu.

6.8 Réduction des droits d'occupation en cas de baisse du revenu [alinéa 3(8)(e)]

La coopérative peut immédiatement diminuer les droits d'occupation d'un ménage si :

- le revenu du ménage diminue entre les vérifications annuelles;
- la coopérative a une [aide assujettie à un contrôle du revenu](#) disponible.

Les droits doivent être augmentés de nouveau si le revenu du ménage remonte au niveau où il était avant l'examen annuel.

RÉSERVE DE SUBVENTIONS EXCÉDENTAIRES

7.1 Réserve de subventions excédentaires [paragraphe 2(7), 2(8), 2(9), 2(11)]

La coopérative doit conserver l'[aide assujettie à un contrôle du revenu](#) inutilisée dans une réserve de subventions excédentaires. La réserve maximale est la somme de :

- 500 \$ par logement; et
- des revenus tirés des placements de la réserve.

La coopérative doit retourner à la SCHL toute l'[aide assujettie à un contrôle du revenu](#) inutilisée excédant ce montant. Le montant dû est fixé à la fin de l'exercice financier. Il doit être versé lorsque la coopérative soumet sa Déclaration annuelle de renseignements. La SCHL peut réduire ou suspendre les futurs paiements si la coopérative ne retourne pas l'aide excédentaire à temps.

La coopérative peut utiliser les fonds dans la réserve de subventions excédentaires seulement pour l'[aide assujettie à un contrôle du revenu](#). Tout intérêt gagné sur les fonds de la réserve doit être ajouté à la réserve.

La politique de la SCHL exige que la coopérative retire d'abord l'intérêt obtenu à ce jour sur la réserve si la coopérative dépense un montant supérieur à l'[aide assujettie à un contrôle du revenu](#) que la SCHL lui attribue pour une année.

Une réserve de subventions excédentaires n'est *pas* permise si :

- la coopérative obtient des subventions provinciales ou municipales (à l'exception des subventions pour les coûts d'immobilisation), sauf si le donateur accepte que la coopérative établisse une réserve;
- les fonds attribués par la province ou la municipalité sont supérieurs au montant de l'aide fédérale maximale et la province ainsi que la SCHL donnent à la coopérative plus de fonds aux termes de l'article 82 de la LNH; ou
- la coopérative est située en Ontario et reçoit des suppléments au loyer de la SCHL ou d'une municipalité.

7.2 Investissement et comptabilité de la réserve de subventions excédentaires [paragraphe 2(10)]

La coopérative doit :

- indiquer la réserve de subventions excédentaires et l'intérêt obtenu dans un compte distinct dans ses documents comptables;

- déposer les fonds à la banque, à la coopérative de crédit ou à la caisse populaire ou les investir dans des obligations du gouvernement ou d'autres placements approuvés par la SCHL.

La SCHL permet à la coopérative de conserver la réserve avec ses autres fonds. La coopérative doit attribuer une juste part des intérêts gagnés à la réserve.

7.3 Sous-utilisation de l'aide

Certaines coopératives utilisent moins d'aide assujettie à un contrôle du revenu que leur attribue la SCHL. La SCHL peut décider de verser à la coopérative moins d'aide au cours des années suivantes si la coopérative doit souvent retourner des fonds. La coopérative peut demander les fonds que la SCHL a retenus si elle croit en avoir besoin. Elle peut le demander à l'avance ou après les faits, jusqu'à ce qu'elle dépose sa Déclaration annuelle de renseignements pour l'exercice concerné.

7.4 Réserve de subventions excédentaires à la fin de l'accord d'exploitation

L'accord d'exploitation n'indique pas ce qui arrive aux fonds dans la réserve de subventions excédentaires lorsque l'accord d'exploitation se termine. La SCHL convient que les coopératives peuvent conserver les fonds et les utiliser pour diminuer les droits mensuels des ménages à faible revenu.

BUDGET D'EXPLOITATION

8.1 Budget annuel

Les coopératives qui ont des sauvetages financiers ont besoin de l'approbation de l'Agence et de la SCHL avant d'adopter leur budget d'exploitation annuel. Les autres coopératives du Programme de l'article 95 n'ont pas besoin que leur budget soit approuvé par l'Agence ou la SCHL.

DÉPENSES

9.1 Dépenses d'exploitation normales

Les dépenses d'exploitation normales des coopératives d'habitation de ce programme comprennent :

- les impôts fonciers;
- les assurances;
- l'entretien et les réparations (y compris les services de conciergerie);
- les services publics et les autres services (p. ex., eau, électricité, gaz, huile, télévision par câble);

- les services de sécurité;
- les intérêts sur emprunts hypothécaires et autres;
- l'amortissement des immobilisations (cela équivaut habituellement, mais pas toujours, à la portion du capital des paiements hypothécaires de la coopérative);
- le loyer foncier, si la coopérative est située sur un terrain loué et paie un loyer annuel;
- la publicité et le marketing;
- l'administration (y compris les frais de gestion et de tenue de comptes)*;
- les honoraires (p. ex. vérification, frais juridiques);
- la gouvernance (notamment les cotisations aux associations de coopératives d'habitation et des dépenses sociales modestes qui favorisent la participation des membres)*;
- le recouvrement et les créances irrécouvrables;
- la TPS et la TVH;
- les versements à la réserve de remplacement des immobilisations de la coopérative.

Les coûts liés à la salle de réunion et à l'espace de bureau de la coopérative sont des coûts d'exploitation admissibles.

* La SCHL considère que six pour cent du budget d'exploitation total de la coopérative est un montant adéquat pour l'ensemble des dépenses administratives et liées à la gouvernance.

9.2 Dépenses non admissibles

La coopérative ne peut pas traiter les dépenses ci-dessous comme des coûts d'exploitation de l'ensemble d'habitation :

- les coûts liés à la gestion des composantes non résidentielles de la propriété (p. ex., une garderie);
- la part des dépenses d'exploitation communes (p. ex., impôts) pour les composantes non résidentielles [*article 6*];
- le coût des avantages non liés au logement, p. ex., ressources de formation professionnelle;
- les coûts liés à une autre phase de la coopérative produite en vertu d'un autre programme*;
- les cadeaux et les dons, sauf ceux qui sont modiques;
- le coût des services supplémentaires liés au logement (p. ex., télévision par câble) pour les ménages dont le revenu est assujéti à une vérification (consultez 6.6) [*paragraphe 1(13)*].

- * Lorsqu'elle compte plus d'une phase, la coopérative doit diviser les dépenses générales de l'ensemble de la coopérative, comme les frais administratifs, en fonction des différentes phases.

La coopérative peut couvrir les dépenses non admissibles au moyen de :

- frais supplémentaires s'ajoutant aux droits d'occupation;
- revenus provenant d'autres sources que des subventions, tels que :
 - les revenus de placement des prêts de membres, des dépôts et des parts;
 - des recettes provenant d'événements sociaux;
- revenus provenant d'autres sources que les logements, comme les revenus liés à la buanderie et au stationnement.

COMPOSANTE NON RÉSIDENTIELLE

10.1 Location d'installations non résidentielles et commerciales [article 6]

La SCHL ne verse pas d'aide fédérale pour toute composante non résidentielle ou tout espace commercial. La coopérative doit louer cet espace aux taux du marché approuvés par l'Agence. La coopérative peut demander le loyer économique ou un loyer égal aux dépenses s'il n'y a pas de taux du marché.

L'espace loué à un groupe sans but lucratif doit l'être de façon à ne produire aucun profit ni aucune perte.

La coopérative ne peut pas compenser une perte liée à un espace non résidentiel par un revenu tiré d'un espace résidentiel. Tout excédent lié à un espace non résidentiel doit compenser les coûts liés à l'espace de logement.

RÉSERVE DE REMPLACEMENT DES IMMOBILISATIONS

11.1 Contribution annuelle à la réserve de remplacement des immobilisations [paragraphe 9(d), article 11]

La coopérative doit conserver une réserve de remplacement des immobilisations et y verser des contributions chaque année. L'Annexe F de l'accord d'exploitation établit le montant initial à verser dans la réserve chaque année. L'Agence peut indiquer à la coopérative de modifier le montant mis de côté chaque année. Elle doit consulter la coopérative. L'Annexe F établit également le montant total que la coopérative peut conserver dans la réserve. Cette règle n'est plus en vigueur.

Les coopératives ajoutent normalement à la réserve l'intérêt obtenu sur la réserve. Elles n'y sont pas obligées.

11.2 Objet de la réserve de remplacement des immobilisations *[Annexe F]*

La réserve de remplacement des immobilisations est utilisée pour financer le remplacement des éléments d'immobilisations usés. Les éléments d'immobilisation sont des éléments coûteux qui durent plus d'une année (consultez 11.4 et 11.5). La réserve n'est pas destinée à l'entretien régulier ou aux réparations mineures du bâtiment et des terrains.

11.3 Comptabilité et investissement de la réserve de remplacement des immobilisations *[article 11]*

La coopérative doit :

- indiquer la réserve de remplacement des immobilisations dans un compte distinct dans ses documents comptables;
- déposer les fonds à la banque, à la coopérative de crédit ou à la caisse populaire ou les investir dans des obligations du gouvernement ou d'autres placements approuvés par la SCHL.

La SCHL permet à la coopérative de conserver la réserve avec ses autres fonds. La coopérative doit attribuer une juste part des intérêts gagnés à la réserve (consultez 11.1).

11.4 Dépenses liées aux éléments pré-approuvés *[Annexe F]*

La coopérative peut utiliser les fonds de la réserve de remplacement des immobilisations pour remplacer les éléments ci-dessous :

- les cuisinières et réfrigérateurs;
- les appareils de buanderie;
- les toits, y compris les enduits, solins, gouttières et descentes pluviales;
- la plomberie;
- les appareils de chauffage, comme les chaudières (eau chaude ou vapeur), les fournaies d'air chaud, les composants des systèmes de chauffage par rayonnement, les appareils de chauffage à combustible solide, les cheminées et l'équipement connexe.

Une approbation préalable n'est pas requise.

11.5 Autres dépenses admissibles

Avec l'approbation préalable de l'Agence, la coopérative peut également dépenser les fonds de la réserve de remplacement des immobilisations pour ce qui suit :

- **Plans de réserve de remplacement des immobilisations**
- **Principaux éléments du bâtiment**
 - les revêtements de murs extérieurs dont la durée utile est inférieure à celle du reste du bâtiment, y compris la peinture extérieure et le stuc;
 - les portes extérieures et fenêtres;
 - le mastic extérieur difficile à atteindre et à remplacer;
 - l'imperméabilisation hors sol, y compris les pare-vapeur.
- **Principales installations techniques**
 - les réservoirs d'eau chaude, les pompes relais, les pompes de circulation et les pompes de puisard utilisées dans les collectifs d'habitation;
 - les fosses septiques et les champs d'épandage;
 - les installations de ventilation.
- **Installations de base**
 - les installations pour les cuisines, notamment les éviers et robinets, les comptoirs et les armoires;
 - les installations pour les salles de bain, les toilettes, les lavabos, les coiffeuses, les baignoires et les appareils fixes.
- **Systèmes de sécurité**
 - les systèmes d'alarme-incendie, comme les détecteurs de fumée câblés et les détecteurs de fumée et de chaleur liés à un système d'alarme central;
 - le matériel requis de lutte contre les incendies ou de prévention des incendies;
 - l'éclairage d'urgence;
 - les systèmes d'intercommunication dans les collectifs d'habitation;
 - les autres dispositifs de sécurité.
- **Autres installations, équipements et composants d'importance**
 - les parcs de stationnement, les stationnements intérieurs et les surfaces des voies d'accès et des allées piétonnières, y compris les garages des collectifs d'habitation et les dalles de béton;
 - les systèmes d'élimination des déchets des collectifs d'habitation, comme les compacteurs et les broyeurs;
 - les revêtements de sol intérieurs, y compris ceux des aires communes et des suites;

- les clôtures extérieures;
- les adoucisseurs d'eau, si la dureté de l'eau de puits l'exige.
- **Changements réglementés**
 - les changements relatifs au bâtiment exigés par la loi à l'intérieur d'une période donnée.
- **Autres éléments**

Les éléments ci-dessous sont censés durer toute la vie utile du bâtiment. Les remplacements peuvent être payés à partir de la réserve en cas de défaillance :

- les fondations, ou des parties importantes des fondations;
- d'autres composants structuraux, comme la charpente des murs, des planchers et des toits;
- les briques et les panneaux de béton préfabriqué;
- les murs de soutènement;
- les installations électriques, y compris les transformateurs et les génératrices de secours;
- les balcons.

11.6 Plans de réserve de remplacement des immobilisations approuvés

Les coopératives doivent élaborer un [plan de remplacement des immobilisations](#). En ayant un bon plan en place, une coopérative connaît le montant d'argent à placer dans sa réserve chaque année et quand elle devra effectuer des dépenses.

L'Agence approuvera un plan de remplacement des immobilisations pour une période allant jusqu'à cinq ans. Avant la fin des cinq années, la coopérative doit mettre le plan à jour et demander l'approbation du plan pour les cinq années suivantes.

Une coopérative peut dépenser les fonds de la réserve pour l'un des éléments indiqués dans son plan si les conditions suivantes sont réunies :

- la SCHL ou l'Agence a approuvé le plan;
- le plan :
 - est un plan à long terme (durée d'au moins dix ans);
 - comporte un plan complet pour le remplacement des éléments d'immobilisation;
 - comprend des estimations des coûts de chaque élément;
- l'élément se trouve dans la période de cinq ans actuelle du plan approuvé;
- la coopérative met de côté au minimum le montant annuel requis en vertu du plan.

De nouvelles études techniques peuvent ou non être nécessaires lorsque la coopérative met à jour son plan. La mise à jour doit comprendre un calendrier de remplacement et une nouvelle prévision de trésorerie.

Les coopératives peuvent communiquer avec l'Agence ou toute fédération de l'habitation coopérative pour obtenir davantage de conseils sur les plans de réserve de remplacement des immobilisations.

11.7 Dépenses urgentes

Les remplacements urgents sont des réparations aux éléments d'immobilisation qui doivent être effectuées rapidement pour éliminer ou éviter un risque pour la santé ou la sécurité. Le remplacement d'une chaudière en hiver ou la réparation d'une défaillance structurale qui représente un risque pour la sécurité des membres en sont des exemples.

La coopérative doit effectuer ses réparations immédiatement et en aviser l'Agence le plus tôt possible. La coopérative peut payer le coût des remplacements d'urgence à partir de la réserve de remplacement des immobilisations.

REVENU NET D'EXPLOITATION

12.1 Politique sur le revenu net d'exploitation

Une coopérative a un revenu net d'exploitation lorsqu'elle gagne davantage en une année que ses dépenses et la somme qu'elle met de côté dans sa réserve de remplacement des immobilisations.

La coopérative conserve le revenu net d'exploitation. Il compense toute perte d'exploitation du passé.

S'il n'y a eu aucune perte dans le passé, la coopérative peut utiliser le revenu net d'exploitation pour l'ajouter à :

- la réserve de subventions excédentaires lorsque :
 - la réserve ne contient pas le montant maximal permis (consultez 7.1); et
 - un financement supplémentaire est clairement nécessaire;
- toute réserve spéciale approuvée par l'Agence;
- la réserve de remplacement des immobilisations.

L'Agence peut demander à la coopérative de diminuer le montant qu'elle place dans la réserve de remplacement des immobilisations à l'avenir si un transfert de revenu net porte le total de la réserve à un montant supérieur aux besoins de la coopérative.

Si la coopérative perd de l'argent au cours d'une année ultérieure, elle peut compenser la perte en effectuant un retrait à partir de la réserve de remplacement des immobilisations. Elle ne peut pas transférer de la réserve un montant supérieur à celui qu'elle y a ajouté plus tôt provenant des revenus nets d'exploitation. L'Agence demandera à la coopérative de compenser ensuite le montant si un transfert à partir de la réserve crée un déficit dans les besoins de la coopérative.

La coopérative peut utiliser tous les fonds de revenus nets d'exploitation qu'elle ajoute à sa réserve de subventions excédentaires pour compenser un manque de l'[aide assujettie à un contrôle du revenu](#) à l'avenir.

ASSURANCE

13.1 Niveau de couverture requis

Le contrat hypothécaire de la coopérative exige que la coopérative souscrive une assurance suffisante pour protéger le prêteur hypothécaire.

La coopérative doit avoir au moins ce qui suit :

- une assurance incendie pour couvrir le coût de remplacement total des bâtiments et de l'équipement;
- une assurance pour les risques comme les tempêtes de vent, la grêle, la foudre et les inondations;
- une assurance avec une clause désignant le bénéficiaire précisant que le créancier hypothécaire de premier rang sera le premier bénéficiaire dédommagé.

La coopérative doit avoir en tout temps une assurance suffisante pour rembourser le solde restant sur le prêt hypothécaire, plus tout intérêt dû, en cas de perte totale.

IMPÔTS FONCIERS

14.1 Prêteur approuvé ou prêts ordinaires

Le prêteur doit s'assurer que la coopérative paie ses impôts fonciers. S'il arrive souvent à la coopérative de ne pas payer ses impôts fonciers à temps, le prêteur peut exiger que la coopérative ajoute les impôts à ses paiements hypothécaires mensuels. Le prêteur paiera les impôts au nom de la coopérative.

14.2 Prêts directs de la SCHL

Habituellement, la SCHL ne paie pas l'impôt foncier au nom des coopératives pour les prêts directs de la SCHL.

PRÊTS DE FONDS ET PRÊTS GREVANT LES PROPRIÉTÉS

15.1 Charge de la propriété [paragraphe 7(1)]

La coopérative ne peut pas ajouter d'autre prêt hypothécaire ou obligation (en termes juridiques, un droit grevant ou une charge) à une partie de la propriété sans l'approbation écrite de la SCHL. La coopérative doit également obtenir la permission du prêteur actuel, s'il s'agit d'un autre prêteur que la SCHL.

15.2 Prêt ou don de fonds de la coopérative [paragraphe 7(2)]

À l'exception de petits cadeaux ou dons et comme indiqué ci-dessous (15.3), la coopérative ne peut pas prêter ou donner des fonds appartenant à la coopérative, sauf sur approbation écrite de l'Agence. La coopérative a également besoin de la permission écrite de l'Agence pour garantir ou prendre en charge le remboursement de toute dette d'un tiers, notamment un prêt.

15.3 Contrôle sur les parts et les prêts exercé par la coopérative [paragraphe 7(2)]

La coopérative contrôle les parts des membres et les prêts consentis par les membres. Elle contrôle également tous les autres fonds non liés au logement, comme les intérêts gagnés sur les parts et les prêts. Les principes coopératifs et, dans certaines provinces, la loi provinciale sur les coopératives régissent l'utilisation de ces fonds.

RENOUVELLEMENT HYPOTHÉCAIRE ET PÉRIODE D'AMORTISSEMENT

16.1 Changement de la période d'amortissement au renouvellement hypothécaire

Lorsque la coopérative a fait un emprunt hypothécaire pour une période de moins de 35 ans, elle peut demander à la SCHL de prolonger la période de remboursement à une période complète de 35 ans. Une prolongation peut être accordée lorsqu'une coopérative :

- est en difficulté financière; et
- pourra rembourser le prêt et rester opérationnelle pour le reste de la nouvelle période de remboursement.

La prolongation sera accordée seulement si :

- la vie utile du ou des bâtiments est aussi longue que la nouvelle période de remboursement;
- la coopérative paie des frais de paiement anticipé;
- la durée du bail foncier, s'il y en a un, dépasse d'au moins cinq ans la période de remboursement prolongée.

La SCHL peut accorder des prolongations plus longues à titre d'exception à cette politique. Elle décide à sa seule discrétion d'accorder une prolongation ou non. Elle ne versera pas d'aide fédérale après 35 ans à partir de la date d'ajustement des intérêts du prêt original. Il s'agit de la période de subvention maximale accordée par le programme.

Les coopératives ne peuvent pas refinancer leurs prêts hypothécaires avec la SCHL après la fin du programme d'aide fédérale. Elles doivent trouver un nouveau prêteur. Lorsque le prêteur actuel n'est pas la SCHL, la coopérative peut renouveler le prêt avec l'approbation du prêteur.

16.2 Approbation des changements de la période d'amortissement

La coopérative doit obtenir l'approbation de l'Agence pour tout changement de la période d'amortissement.

16.3 Changements des conditions du prêt hypothécaire [articles 15, 16]

La coopérative doit aviser l'Agence si elle effectue des changements à son prêt hypothécaire lors d'un renouvellement. Cela comprend les changements liés au taux d'intérêt, au paiement hypothécaire mensuel et tout remboursement du prêt avant l'échéance.

VENTE

17.1 Vente de la propriété [article 4]

La coopérative doit avoir la permission de la SCHL avant de vendre l'ensemble ou une partie de sa propriété. La SCHL doit avoir approuvé les détails de la vente à l'avance. Une coopérative qui désire vendre une propriété doit faire une demande à l'Agence.

17.2 Vente au sein du secteur des coopératives et du secteur sans but lucratif

La SCHL autorisera la vente de la propriété de la coopérative à une autre coopérative ou à un fournisseur de logements sans but lucratif dans des situations particulières, notamment en cas de :

- fusion ou d'absorption de la coopération avec une autre coopérative ou un autre fournisseur de logements sans but lucratif;
- transfert de certains logements de la coopérative à une autre coopérative ou un autre fournisseur de logements sans but lucratif.

La vente peut être effectuée seulement si c'est dans l'intérêt supérieur de la coopérative et si elle respecte les objectifs du programme. La propriété sera vendue pour 1 \$ et l'acheteur assumera le solde du prêt hypothécaire. L'acheteur doit exploiter la propriété conformément au programme et respecter l'accord d'exploitation avec la SCHL.

17.3 Vente sur le marché libre

Pour assurer sa survie, une coopérative peut devoir vendre une partie de sa propriété à l'extérieur du secteur des coopératives et du secteur sans but lucratif. Une telle vente doit être effectuée à la juste valeur marchande.

La SCHL peut considérer une telle vente si, par exemple,

- la condition du bâtiment fait en sorte que la propriété est dangereuse ou inadéquate en tant que logement et que les réparations nécessaires sont trop coûteuses;
- les besoins ont changé et les logements ne peuvent pas être loués;
- et les logements ne peuvent pas être vendus à un autre fournisseur de logements sans but lucratif.

DOSSIERS FINANCIERS ET PRODUCTION DE RAPPORTS

18.1 Dossiers financiers [paragraphe 9(1)]

La coopérative doit conserver des dossiers financiers d'une manière acceptable pour l'Agence. L'Agence a le droit d'inspecter les documents comptables de la coopérative à n'importe quel moment raisonnable, en donnant un avis raisonnable.

18.2 Exigences de production de rapports [paragraphe 9(4)]

La coopérative doit présenter ses états financiers vérifiés et sa Déclaration annuelle de renseignements à l'Agence dans les quatre mois suivant la fin de son exercice financier.

18.3 Choix de vérificateur [paragraphe 9(2)]

La coopérative doit désigner un vérificateur agréé ou approuvé par l'Agence. Un « vérificateur agréé » est un comptable professionnel agréé.

18.4 États financiers vérifiés

Les états financiers vérifiés comprennent habituellement :

- le rapport du vérificateur;
- l'état de la situation financière, également appelé bilan;
- l'état des résultats (de façon séparée pour la composante logement et les composantes non résidentielles, s'il y a lieu);
- l'état des fonds de réserve;
- l'état des flux de trésorerie;

- l'état de l'évolution des soldes des actifs nets;
- les notes afférentes aux états financiers;
- les confirmations requises ci-dessous.

18.5 Devoirs du vérificateur [paragraphe 9(3)]

Le vérificateur doit confirmer que :

- la vérification a été effectuée selon les normes de vérification généralement reconnues;
- les états ont été préparés selon les principes comptables généralement reconnus (PCGR);²
- les états financiers présentent fidèlement ou non la situation financière de la coopérative et les résultats de ses opérations et flux de trésorerie au cours de l'année;
- le Fonds de réserve pour remplacement est en place au niveau requis*;
- le fonds de surplus de subventions est en place et l'intérêt obtenu sur le fonds a été ajouté au fonds*;
- la coopérative a vérifié le revenu de tous [les occupants dont le revenu est assujéti à une vérification](#)*;
- la coopérative a un ratio droits d'occupation/revenu autorisé par l'accord d'exploitation*;
- la coopérative a calculé adéquatement les droits d'occupation payés par les [occupants dont le revenu est assujéti à une vérification](#)*.

*Les renseignements sur ces questions dans la Déclaration annuelle de renseignements déposée par le vérificateur serviront de confirmation du vérificateur.

18.6 Rapport distinct pour phases multiples

Si la coopérative exerce des activités en vertu de plus d'un programme fédéral, elle doit consigner ses revenus et dépenses d'exploitation de façon séparée pour chaque programme.

DÉCLARATION ANNUELLE DE RENSEIGNEMENTS

19.1 Déclaration annuelle de renseignements (DAR) [paragraphe 9(4)]

La Déclaration annuelle de renseignements (DAR) a remplacé le Rapport annuel sur les données d'un ensemble d'habitation. La coopérative doit remplir la DAR et l'envoyer à l'Agence dans les quatre mois suivant la fin de son exercice financier.

² Dans la pratique, la SCHL encourage les coopératives à comptabiliser le coût des actifs financés par le prêt hypothécaire au même taux auquel le capital du prêt hypothécaire est remboursé.

Cette déclaration doit confirmer qu'une majorité des logements est occupée par des membres de la coopérative.

Elle doit également indiquer le nom et l'adresse des dirigeants actuels de la coopérative.

19.2 Renseignements supplémentaires [paragraphe 9(5)]

L'Agence peut exiger que la coopérative explique les renseignements de la Déclaration annuelle de renseignements.

19.3 Rapports de l'Agence

L'Agence examinera la DAR et fournira trois rapports à la coopérative :

- un rapport d'évaluation des risques qui indique la « cote de risque » de la coopérative; la cote est basée principalement sur la probabilité que la coopérative soit en mesure de respecter ses obligations financières futures à temps;
- un rapport d'examen de conformité; ce rapport indique tout domaine où la coopérative ne respecte pas l'accord d'exploitation et indique ce que la coopérative doit faire;
- un rapport de données de la coopérative; ce rapport indique la situation de la coopérative et d'autres coopératives comparables dans les principaux domaines au cours des trois dernières années.

CONSERVATION DES DOCUMENTS

20.1 Conservation des documents

La coopérative doit conserver tous les documents, pièces justificatives, dossiers et comptes liés à ses activités aussi longtemps que la *Loi de l'impôt sur le revenu* l'exige.

DISCRIMINATION

21.1 Non-discrimination [paragraphe 12]

L'accord d'exploitation établit les motifs sur lesquels la coopérative ne peut pas faire de discrimination. Les lois provinciales en matière de droits de la personne comprennent ces motifs et d'autres. La coopérative doit respecter la législation en matière de droits de la personne de la province.

21.2 Droits d'occupation et autres droits [article 18, alinéas 3(6)(a) et (b)]

La coopérative ne peut pas établir des droits différents pour les mêmes services pour les occupants qui sont membres et ceux qui ne le sont pas. Toutefois, si les [droits d'occupation réguliers](#) sont inférieurs aux [loyers les plus bas du marché](#), la coopérative peut établir le loyer des non-membres en fonction des loyers les plus bas du marché.

21.3 Logement pour des groupes particuliers

La coopérative ne fait pas de discrimination si elle réserve des logements pour des personnes âgées ou accorde un traitement de faveur à des personnes ou des groupes défavorisés.

EXAMENS SUR PLACE [ARTICLE 5]

22.1 Facteurs justifiant un examen sur place

L'Agence effectuera un examen sur place si une évaluation de risques, un examen de conformité annuel ou un autre indicateur laisse entendre qu'il est possible que la coopérative ne gère pas bien la propriété ou conformément à l'accord d'exploitation.

22.2 Examen sur place

Au cours d'un examen sur place, l'Agence peut :

- examiner les documents comptables de la coopérative [*paragraphe 9(1)*];
- rencontrer le conseil, le gestionnaire ou les comités;
- inspecter la propriété.

À la suite de l'examen sur place, l'Agence rédigera un rapport. Le rapport indiquera si la coopérative doit apporter des améliorations. L'Agence transmettra le rapport au conseil d'administration de la coopérative. Elle effectuera un suivi au besoin pour s'assurer que la coopérative règle les problèmes relevés dans le rapport.

GOUVERNANCE

23.1 Gouvernance

La coopérative doit assurer sa bonne gouvernance en élisant et en formant un conseil d'administration composé d'administrateurs engagés.

Compte tenu du caractère d'organisme sans but lucratif de la coopérative, les membres du conseil d'administration ne doivent recevoir aucun paiement pour leurs services à titre d'administrateurs de la coopérative.

Si l'Agence croit que la coopérative n'est pas bien gouvernée, elle peut demander à la coopérative :

- d'obtenir de la formation pour les administrateurs;
- de demander aux administrateurs de démissionner s'ils ne respectent pas leurs obligations;
- d'organiser des élections pour pourvoir les postes d'administrateurs inoccupés;
- de songer à nommer des administrateurs temporaires de l'extérieur de la coopérative.

23.2 Conflit d'intérêts

Un conflit d'intérêts se produit lorsqu'un administrateur, un dirigeant, un employé ou un membre de comité prend part à des décisions de la coopérative qui donneraient un avantage pour lui-même, un membre de sa famille ou un partenaire d'affaires que les autres personnes de la coopérative n'auraient pas.

Tout membre du conseil ou employé en situation de conflit d'intérêts doit mentionner le conflit au conseil et se retirer des discussions et de la prise de décisions à propos de cette question.

VIOLATION DE L'ACCORD

24.1 Droit de la SCHL de mettre fin à l'aide fédérale [article 13]

Si une coopérative :

- ne respecte pas les conditions de son accord d'exploitation; ou
- manque à son obligation de rembourser son prêt;

l'Agence avisera la SCHL d'exercer un recours. La SCHL peut :

- mettre fin à l'aide fédérale;
- envoyer l'aide directement à la municipalité, si des impôts fonciers sont impayés;
- exiger que la coopérative rembourse à la SCHL la totalité de la réserve de subventions excédentaires.

Cela peut se produire si la coopérative;

- ne fait pas certains paiements hypothécaires;
- ne paie pas ses impôts fonciers;
- ne dépose pas ses états financiers vérifiés et sa DAR;

- ne retourne pas l'[aide assujettie à un contrôle du revenu](#) inutilisée dépassant la limite permise dans la réserve; ou
- enfreint l'accord d'exploitation d'une autre façon sérieuse.

Si la coopérative doit de l'[aide assujettie à un contrôle du revenu](#) inutilisée à la SCHL, mais qu'elle ne peut pas la rembourser immédiatement, l'Agence collaborera avec la coopérative pour établir un plan afin de rembourser l'aide.

24.2 Conditions en vertu desquelles l'aide pourrait être maintenue

La SCHL peut choisir de ne pas arrêter l'aide fédérale lorsqu'une coopérative contrevient à son accord d'exploitation si elle croit que c'est dans son intérêt supérieur. L'Agence ne recommandera pas de suspendre l'aide si :

- la coopérative prend des mesures pour remédier à la violation;
- la coopérative ne peut pas remédier à la violation sans aide extérieure en raison de difficultés indépendantes de sa volonté.

24.3 Autres mesures pouvant être prises par la SCHL [article 14]

Si la coopérative a reçu un prêt du [Programme d'aide à la remise en état des logements \(PAREL\)](#) transformable en subvention et enfreint l'accord d'exploitation, la SCHL peut exiger que la coopérative rembourse la portion non gagnée du prêt-subvention.

24.4 Conditions de rétablissement de l'aide

La SCHL ne rétablira pas l'aide fédérale avant que la coopérative :

- ne manque plus à ses obligations; ou
- ait mis en place un plan d'action acceptable pour l'Agence.

Lorsque le problème concerne une omission d'effectuer un paiement hypothécaire ou un paiement du prêt de sauvetage :

- le retard du remboursement de l'emprunt hypothécaire doit d'abord être payé en totalité; ou
- la coopérative doit avoir mis en place un plan acceptable pour la SCHL afin de verser les paiements en retard.

ANNEXE A : DÉFINITIONS

Aide assujettie à un contrôle du revenu (AACR)

L'aide assujettie à un contrôle du revenu est la partie de l'aide fédérale disponible chaque année pour combler la différence entre :

- le total des droits d'occupation réels basés sur l'[échelle des droits d'occupation proportionnés au revenu](#); et
- le total des [droits d'occupation réguliers](#) pour les logements occupés par des [occupants dont le revenu est assujetti à une vérification](#).

L'aide assujettie à un contrôle du revenu payée par la SCHL pour l'exercice financier en cours de la coopérative s'appelle « fonds destiné aux subventions » dans l'accord d'exploitation.

Composante logement

La composante logement de la propriété comprend toutes les parties de la coopérative où les gens vivent ainsi que tout espace d'agrément (p. ex., les installations pour la buanderie, les pièces pour les événements et les fêtes) partagé par les résidents. Elle comprend également l'espace pour le bureau et les salles de réunion de la coopérative.

Elle ne comprend pas les espaces loués par des groupes qui offrent des services (p. ex., une garderie) ou qui exploitent une entreprise.

Date d'ajustement des intérêts

La date d'ajustement des intérêts correspond à un mois avant la date à laquelle le premier paiement hypothécaire de la coopérative est dû.

Droits d'occupation économiques

Les droits d'occupation économiques sont le montant d'argent que chaque logement de la coopérative devrait payer afin que la coopérative entre dans ses frais, sans l'aide du gouvernement, après avoir payé :

- tous les frais d'exploitation pour la [composante logement](#) de la propriété;
- une contribution à la réserve de remplacement des immobilisations; et
- la totalité du paiement hypothécaire.

Droits d'occupation proportionnés au revenu

Les droits d'occupation proportionnés au revenu sont le montant mensuel que les [occupants dont le revenu est assujetti à une vérification](#) doivent payer en fonction du revenu de leur ménage. Le

montant réel des droits est indiqué sur l'échelle des droits d'occupation proportionnés au revenu à l'Annexe B de l'accord d'exploitation.

Droits d'occupation réguliers

Les droits d'occupation réguliers correspondent au montant mensuel que les occupants dont le revenu n'est pas assujéti à une vérification doivent payer à titre de leur part des dépenses de la [composante logement](#) de la propriété, y compris les frais d'exploitation, un versement à la réserve de remplacement des immobilisations et les paiements d'hypothèque mensuels, moins toute aide prédéterminée.

Loyer le plus bas du marché

Le loyer le plus bas du marché est un montant équivalent au loyer le plus bas du marché pour les loyers sur le marché libre pour des logements semblables dans la région de la coopérative. Il est établi par la SCHL ou l'Agence.

Occupants dont le revenu est assujéti à une vérification

Les occupants dont le revenu est assujéti à une vérification sont des membres ou des locataires de la coopérative qui sont admissibles à payer un montant inférieur aux droits d'occupation réguliers selon le revenu de leur ménage. La coopérative doit vérifier le revenu du ménage des occupants dont le revenu est assujéti à une vérification au moins une fois chaque année.

Plan de remplacement des immobilisations

Un plan de remplacement des immobilisations :

- indique toutes les parties du bâtiment qui devront être remplacées au fil du temps (p. ex., le toit, le système de chauffage, etc.);
- indique la durée estimée de chaque partie (« durée de vie »);
- prédit quand la partie du bâtiment devra être remplacée.

Ce plan estime également le coût de remplacement de chacune des parties du bâtiment. Le plan permet à la coopérative de voir le montant d'argent qui doit être mis de côté dans une réserve pour s'assurer d'avoir suffisamment de fonds lorsque des réparations et des remplacements importants seront nécessaires.

Prêt du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)

PAREL signifie Programme d'aide à la remise en état des logements. Les coopératives dont les bâtiments nécessitaient des travaux de restauration ont réussi à avoir accès à un prêt-subsvention par l'entremise de ce programme.

Remise de dette du PAREL

Lorsqu'une coopérative a reçu un prêt du PAREL, le montant du prêt est affiché comme une dette dans les documents comptables de la coopérative. Toutefois, la coopérative n'a pas dû effectuer de paiements pour rembourser ce prêt. Un dixième du prêt est éliminé (dispensé d'être remboursé) chaque année sur une période de dix ans jusqu'à ce que la dette soit effacée.