SCHL
Société canadienne
d'hypothèques et de logement

CMHC
Canada Mortgage
and Housing Corporation

LE PROGRAMME D'AIDE AUX COOPÉRATIVES D'HABITATION SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

LNH 5436

LE PROGRAMME D'AIDE AUX COOPÉRATIVES D'HABITATION

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

LNH 5436

Avril 1981

INTRODUCTION

Le Programme d'aide aux coopératives d'habitation est une initiative du gouvernement fédéral pour aider les gens qui éprouvent des difficultés à trouver un logement convenant à leurs moyens ou à leurs besoins. Le programme soutient les coopératives d'habitation permanentes qui mettent à la disposition de leurs membres à revenu modique ou moyen des logements modestes et autogérés.

Vous trouverez dans ces pages des renseignements généraux sur les éléments essentiels du programme. Pour obtenir plus de détails ou discuter de propositions bien précises, on doit s'adresser au bureau le plus proche de la SCHL. Une liste de ces bureaux se trouve à la fin du texte.

QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT COOPÉRATIF?

Le logement coopératif peut prendre diverses formes. Il peut s'agir de maisons unifamiliales ou multifamiliales, de foyers d'hébergement ou de résidences à des fins spéciales (tel que handicapés). On peut construire ou acquérir des immeubles que l'on modifie ou répare au besoin.

Dans une coopérative d'habitation, tous les membres sont propriétaires de l'ensemble et chacun a voix au chapitre dans sa conception et son exploitation. Les membres ne possèdent pas leur logement mais ils sont collectivement propriétaires de l'ensemble. En d'autres termes, les membres d'une coopérative d'habitation sont à la fois résidants et propriétaires. De cette manière, la coopérative offre certains des avantages et la sécurité du propriétaire-occupant. De plus, avec l'aide de la SCHL, et grâce au travail bénévole des coopérants les mensualités sont généralement inférieures à celles de logements semblables de la région.

On peut organiser une coopérative d'habitation en fonction des besoins des familles, des citoyens âgés ou des personnes qui ont des besoins particuliers, tels que les invalides. Tous les projets de logements coopératifs que finance la SCHL ont plusieurs éléments en commun: ils sont élaborés et exploités par des coopératives sans but lucratif, les logements sont modestes et les coopératives bénéficient d'une aide financière continue de la SCHL.

Pour être admissible au programme, le groupe doit être constitué en coopérative d'habitation sans but lucratif en vertu d'une loi provinciale et les clauses de l'acte constitutif doivent refléter l'intention que la majorité des occupants de l'ensemble soient membres de la coopérative. La SCHL examine les chartes des associations coopératives qui demandent son aide afin de s'assurer qu'elles respectent ces conditions.

L'aide fournie dans le cadre du programme est conçue de manière à ce qu'en temps normal, les occupants aient des revenus d'importance variée. On évite ainsi une concentration exagérée d'occupants à revenu soit modique soit élevé et la variété de revenus aide en outre à assurer la

viabilité financière de l'ensemble. Les occupants à faible revenu paient des charges adaptées à leurs moyens et les autres paient à un taux correspondant au bas de la gamme des loyers pour des logements comparables du marché privé.

RÉSUMÉ DES PROGRAMMES D'AIDE

La SCHL offre diverses formes d'aide aux coopératives admissibles lorsque le projet d'habitation est manifestement nécessaire à la communauté et que les fonds sont disponibles. Fondée sur les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) l'aide comprend:

- Les fonds nécessaires - pour mener le projet jusqu'à l'étape de la demande de prêt;
- L'assurance du prêt jusqu'à 100% du coût convenu du projet lorsque le financement hypothécaire est obtenu de prêteurs agréés par la SCHL;
- La subvention des versements hypothécaires depuis le taux d'intérêt courant jusqu'à un minimum de 2%. On réduit ainsi les charges de tous les occupants et particulièrement de ceux à revenu modique;
- le financement des réparations et modifications aux immeubles acquis.

Ces éléments du programme sont expliqués en plus grand détail dans les pages qui suivent.

MISE AU POINT DU PROJET ET DÉMARRAGE

Un important élément de la réussite durable d'un projet est le processus de planification minutieuse et de conception dans le cadre duquel tous les facteurs juridiques, matériels, sociaux, financiers et administratifs sont attentivement envisagés. Certaines coopératives trouveront en elles-mêmes les ressources nécessaires pour s'acquitter de ces tâches. D'autres jugeront qu'il vaut mieux aller chercher ailleurs les services techniques nécessaires. On peut faire appel à des conseillers privés pour des tâches spécifiques mais dans bien des cas, on peut aussi s'assurer les services d'un groupe-ressource connaissant bien la plupart des aspects du logement coopératif.

Pour que les coopératives puissent payer les services dont elles ont besoin en vue de préparer la réalisation de leur projet, le Programme de fonds de démarrage procure une aide financière appropriée. La Société peut ainsi avancer jusqu'à $75 000 pour mettre au point les projets d'ensemble coopératif. Ces fonds seront ensuite inclus dans le prêt total et remboursés à la SCHL si le projet est réalisé. Le montant est fourni en deux étapes, suivant les tâches que demanderont le genre et l'envergure du projet.

La phase 1 prévoit jusqu'à $10 000 pour évaluer la faisabilité du projet et pour rendre le groupe en état de l'entreprendre et de le gérer. On s'attachera beaucoup dans cette phase à accroître le nombre de membres de la coopérative et à les former en vue de tâches spécifiques en planification ou en gestion. Sont aussi admissibles la détermination de la demande pour les logements, la constitution en société, le choix de l'emplacement, la mise au point des plans préliminaires et autres activités apparentées.

Le reste des fonds est consacré aux activités de la phase 2 qui aident le groupe à déterminer la viabilité économique à long terme de l'ensemble et à amener le projet jusqu'à l'étape de la demande de prêt. Sont admissibles en phase 2 la mise au point des dessins techniques et d'exécution détaillés, l'évaluation du coût de la remise en état, l'obtention des permis nécessaires et l'élargissement des cadres pour accueillir d'autres membres. Bien entendu, le financement n'est disponible que si les travaux entrepris à la phase 1 ont montré nettement que le projet est réalisable.

FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Les coopératives obtiennent ordinairement d'une banque ou d'une autre institution prêteuse le financement hypothécaire pour construire ou acquérir des immeubles. Pour les aider à obtenir cette aide financière, la SCHL assure les prêts consentis par les prêteurs qu'elle agrée. Cette assurance peut couvrir jusqu'à 100% du coût convenu de la réalisation, pour une période allant jusqu'à 35 ans. La prime de cette assurance est comprise dans le montant du prêt.

Pour que les logements demeurent modestes, le montant assurable d'un prêt hypothécaire est limité à un prix maximal par logement (PML) établi par la SCHL en fonction de genres spécifiques de logements dans la localité. Mais le coût réel acceptable aux fins du prêt est fondé sur l'évaluation de chaque projet et de ce fait, le montant du prêt pourrait être inférieur au prix maximal par unité.

Bien que ce plafond tienne compte dans une certaine mesure des équipements normaux d'un ensemble résidentiel, certains ensembles, notamment ceux qui sont destinés aux handicapés physiques, peuvent exiger des installations supplémentaires. On devrait alors discuter du projet avec la SCHL car certaines dispositions spéciales du programme pourraient entrer en jeu.

COMPENSATION DE L'INTÉRÊT HYPOTHÉCAIRE

L'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation prévoit une aide financière continue. Le maximum auquel le projet est admissible est la différence entre le montant des versements nécessaires pour acquitter la dette hypothécaire au taux d'intérêt courant sur le marché et ce qu'ils seraient à un taux d'intérêt de 2%.

Voici un exemple montrant comment on calcule l'aide une fois le coût convenu établi.

Si le coût convenu du projet est de $1 500 000:

- La mensualité au taux d'intérêt de 14% serait pendant 35 ans $17 160
- La mensualité au taux d'intérêt de 2% serait..... $ 4 960
- L'aide mensuelle à laquelle le projet est admissible serait la différence, soit ..... $12 200 aide maximale

Cette aide sert à réduire les frais d'occupation des occupants qui comportent deux éléments: la partie servant à payer les frais d'exploitation de l'ensemble et celle qui sert à amortir la dette hypothécaire.

L'AIDE QUI SERT A RÉDUIRE LES

~~Les modalités de réduction des~~ frais d'occupation reflètent l'assortiment de revenus des occupants que comprennent tous les ensembles coopératifs. On réduit d'abord les frais d'occupation de tous les occupants au niveau inférieur de la gamme de loyer des logements comparables dans la région. Le reste peut ensuite servir à réduire encore davantage les frais d'occupation des résidants à revenu modique qui consentent à déclarer leur revenu. Ils paient donc en fonction d'une échelle loyer-revenu qui fixe généralement leur part à 25% de leur revenu.

Poursuivons l'exemple pour clarifier ces détails. En présumant que l'ensemble comprend 40 logements:

• La mensualité hypothécaire sera de $429 par logement. Si les frais d'exploitation s'élèvent à $150 par mois par logement, les frais d'occupation non subventionnés seront	$ 579
• Si la gamme des loyers des logements comparables sur le marché régional va de $350 à $400, les frais d'occupation maximaux au niveau inférieur de la gamme seront	$ 350
• L'aide nécessaire pour réduire la mensualité de chaque occupant sera	$ 229

En nous reportant à l'exemple précédent:

• Le projet est admissible à une subvention mensuelle de	$12 200
• L'aide nécessaire chaque mois pour réduire les frais d'occupation de tous les occupants est de $229 x 40	$ 9 160
• La portion servant à réduire encore plus les frais d'occupation des résidants à revenu modique est la différence	$ 3 040

L'aide est établie pour les trois premières années d'exploitation de la coopérative. A compter de la quatrième année, les versements hypothécaires augmenteront de 5% par année composés annuellement jusqu'à ce qu'ils atteignent le montant réel de la dette, soit $429. De cette manière, on peut consacrer chaque année une proportion croissante de la subvention totale à alléger la part des occupants à revenu modique.

Revenons au premier exemple:

• La mensualité hypothécaire réelle par logement serait	$ 429
• L'aide nécessaire pour réduire les frais d'occupation à $350 serait..	$ 229
• La partie de la mensualité de l'occupant servant à amortir l'hypothèque serait la différence, c'est-à-dire	$ 200

Par conséquent, la mensualité hypothécaire de la coopérative par logement serait:

- les trois premières années $200
- la quatrième année ($200 + 5%) $210
- la cinquième année ($210 + 5%) $220.50

Le calcul continuerait ainsi jusqu'à ce que les frais d'occupation de l'occupant comprennent la mensualité hypothécaire intégrale de $429 par logement. À mesure que la coopérative assume de plus en plus pleinement les versements hypothécaires, l'aide sert de moins en moins à acquitter l'élément hypothécaire des frais d'occupation. Autrement dit, une partie de plus en plus importante est libérée au profit des occupants dont le loyer est proportionnel au revenu et lorsque la coopérative assumera seule les versements hypothécaires, la subvention tout entière servira à aider ces résidants à revenu modique.

Il ne faut pas oublier que ces calculs ne reposent que sur la portion hypothécaire des frais d'occupation de l'occupant. Le montant total de ces frais sera la somme des versements hypothécaires et des dépenses d'exploitation courantes. La coopérative peut compenser partiellement l'augmentation des versements hypothécaires en maintenant les dépenses d'exploitation au mimimum à l'aide du travail bénévole de ses membres.

LE FINANCEMENT DE LA REMISE EN ÉTAT

Lorsqu'un projet prévoit l'acquisition d'un immeuble, il arrive parfois qu'on doive modifier ce dernier ou le rendre conforme aux normes. Le Programme fédéral d'aide à la remise en état des logements (PAREL) peut alors être utile.

Le PAREL comporte un élément permettant d'assurer le prêt hypothécaire obtenu d'un prêteur agréé jusqu'à concurrence de $10 000 par logement, selon le coût de la remise en état. Dans le cadre d'un projet coopératif, la somme de l'acquisition et des frais de remise en état est limitée par le prix maximal par logement (PML).

Une autre disposition du PAREL veut qu'une partie du prêt pour la remise en état fasse l'objet d'une remise gracieuse, c'est-à-dire qu'on n'a pas à la rembourser. Cette remise s'acquiert avec le temps, à certaines conditions et la somme varie suivant le coût réel de la remise en état. La remise ne peut dépasser:

* $3 750 par logement autonome, ou
* $1 250 pour chacun des trois premiers lits et $2 000 pour chaque lit supplémentaire dans le cas d'un foyer d'hébergement.

L'avantage particulier du PAREL dans un projet coopératif est que le calcul initial de l'aide repose uniquement sur le coût convenu du projet, y compris celui de la remise en état. Mais la partie non remboursable du prêt PAREL est soustraite de la somme qui doit être remboursée. Cette diminution de l'emprunt, et par conséquent du versement hypothécaire, libère une plus grande part de l'aide pour les occupants d'un ensemble rénové que pour ceux d'un ensemble nouvellement construit.

AUTRES FORMES D'AIDE

Il se peut que l'aide fournie dans le cadre du programme ne suffise pas aux besoins d'un ensemble qui groupe surtout des occupants à faible revenu. Ailleurs, il se peut que des occupants n'aient aucun revenu ou encore, il faut ajouter des services et installations qui augmentent les frais d'exploitation. Dans tous ces cas, le projet peut n'être pas viable sur le plan économique, à moins de recevoir une contribution de la province, de la municipalité ou d'une source privée. Ces autres apports ne réduiront pas le montant de l'aide de la SCHL à laquelle le projet est admissible mais ils peuvent constituer une condition d'approbation.

GESTION DE L'ENSEMBLE

Des tâches de gestion se présenteront à la coopérative pendant tout le processus d'élaboration et pendant la construction de l'ensemble. Les membres doivent se dire dès le début que certaines de ces tâches se poursuivront tant que l'ensemble existera. On engage donc son temps et son énergie à long terme. Les tâches dont il faudra s'acquitter pendant la durée de l'amortissement de la dette hypothécaire sont énumérées dans la convention par laquelle se lient la coopérative et le SCHL lorsque l'aide est approuvée. L'une des principales dispositions de toutes ces conventions est que la coopérative doit déposer un rapport annuel comprenant des états financiers vérifiés et des rapports sur d'autres aspects de la gestion, notamment l'entretien matériel, la politique de choix des membres, le nombre d'occupants à revenu modique et le régime d'établissement des frais d'occupation des occupants.

Les frais d'exploitation tels que l'entretien, la tenue des livres, etc, peuvent former une proportion appréciable des charges imposées aux occupants. L'un des grands avantages de la formule coopérative est que les membres peuvent effectuer une grande partie des tâches à relativement peu de frais. Naturellement, on ne peut espérer trouver parmi les membres toutes les connaissances ou le temps nécessaire pour tout faire et il incombe à la coopérative d'embaucher au besoin du personnel spécialisé. De toute manière, la coopérative a la responsabilité finale d'une saine gestion et de l'administration de l'ensemble.

LISTE DES BUREAUX DE LA SCHL

ALBERTA		
Calgary	602, 11e Avenue s.-o.	(403)265-6860
Edmonton	12315, ch. Stony Plain	(403)482-3431
Lethbridge	4e, Avenue et 5e, Rue sud	(403)328-5581
Red Deer	4919, 59e Rue	(403)343-6677
COLOMBIE - BRITANNIQUE		
Cranbrook	129, 10e Avenue sud	(604)489-4111
Kamloops	546, rue St. Paul	(604)372-1711
Kelowna	260, ave Harvey	(604)860-3613
Prince George	300-299, rue Victoria	(604)563-9216
Vancouver	400 - 2600, rue Granville	(604)731-5744
Victoria	1007, rue Fort	(604)388-3103
MANITOBA		
Winnipeg	870, ave Portage	(204)774-7491
NOUVEAU-BRUNSWICK		
Frédéricton	440, rue King	(506)452-3050
Moncton	236, rue St. George	(506)388-6116
Saint-Jean	580, rue Main	(506)658-4988
TERRE-NEUVE		
Corner Brook	4, ave Herald	(709)639-9782
St.-Jean	120, chemin Torbay	(709)737-4400
TERRITOIRES DU NORD-OUEST		
Yellowknife	Bellanca Bldg.	(403)873-2638
NOUVELLE-ÉCOSSE		
Halifax	7001, ch. Mumford	(902)454-8352
Sydney	320, rue Esplanade	(902)539-7840

ONTARIO

Barrie	70, rue Collier	(705)728-4811
Hamilton	350, rue King est	(416)523-2451
Kingston	1082A, rue Princess	(613)544-4741
Kitchener	1770, rue King est	(519)743-5264
London	285, rue King	(519)438-1731
Mississauga	33, City Centre Dr.	(416)272-1744
North Bay	593, rue Main est	(705)472-7750
Oshawa	2, rue Simcoe sud	(416)571-3200
Ottawa	1500, ch. Merivale	(613)225-6770
Peterborough	251, rue Charlotte	(705)743-3584
Sault Ste. Marie	421, rue Bay	(705)256-5603
St. Catharines	50, rue William	(416)685-6521
Sudbury	100, rue Elm est	(705)675-2206
Thunder Bay	1265, rue Arthur	(807)623-3496
Timmins	37, rue Preston sud	(705)267-1112
Toronto	650, ave Lawrence ouest	(416)781-2451
Windsor	380, ave Ouellette	(519)253-7427

ÎLE-DU-PRINCE-ÉDOUARD

Charlottetown	180, rue Kent	(902)892-9181

QUEBEC

Chicoutimi	326, rue des Saguenéens	(418)549-2381
Hull	490, boul. St-Joseph	(819)770-1550
Laval	2, Place Laval	(514)663-9300
Longueuil	99, Place Charles Lemoyne	(514)670-4600
Montréal	1100 est, boul. Crémazie	(514)374-5890
Québec	2875, boul. Sir Wilfrid-Laurier	(418)651-2310
Rimouski	320 est, rue St. Germain	(418)723-9226
Sept-Iles	350, rue Smith	(418)962-5136
Sherbrooke	2355 ouest, rue King	(819)565-4220
Trois-Rivières	1410, rue des Cypres	(819)379-6133
Val d'Or	665, 3e avenue	(819)824-3649

SASKATCHEWAN

Regina	2111, 14e Avenue	(306)359-5880
Saskatoon	233, 4e Avenue sud	(306)665-4900

YUKON

Whitehorse	303, rue Jarvis	(403)667-4044