

Préserver notre patrimoine collectif

La fin des conventions
Une nouvelle étape

CQCH

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITATION



TABLE DES MATIÈRES

LA FIN DES CONVENTIONS : CE QU'IL FAUT SAVOIR	4
QUELQUES FAITS ET CHIFFRES	5
QUESTIONS ET RÉPONSES	
Conventions d'exploitation	6
Relations avec les agences gouvernementales	8
Maintien du patrimoine coopératif	9
Aide à la personne	12
Planification	14
ANNEXE	
Tableau des principales caractéristiques spécifiques à chacun des programmes d'aide au développement	20

LA FIN DES CONVENTIONS : CE QU'IL FAUT SAVOIR

La majorité des coopératives d'habitation québécoises ont reçu des subventions gouvernementales lors de la construction, de l'acquisition ou de la rénovation de leurs immeubles. Provenant le plus souvent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), au fédéral, et de la Société d'habitation du Québec (SHQ), au provincial, ces subventions ont été octroyées en vertu de différents programmes d'aide à l'habitation. Cette aide gouvernementale est généralement accompagnée d'une convention d'exploitation, c'est-à-dire d'une entente écrite définissant les conditions de financement du projet et assurant l'encadrement administratif, économique et juridique de la coopérative d'habitation.

Ces ententes ont grandement influencé le développement du parc immobilier coopératif depuis les années 1970. Au fil des ans, elles ont également eu des répercussions majeures sur les orientations prises par le Mouvement québécois des coopératives d'habitation, notamment par les fédérations et par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH).

Ainsi, la fin des conventions constitue une étape importante pour les coopératives d'habitation et le Mouvement. Outre les défis qu'elle suppose, la fin des conventions représente une extraordinaire possibilité de prise en charge complète des coopératives d'habitation par leurs membres, soutenues par le réseau qu'elles ont elles-mêmes mis en place.

QUELQUES FAITS ET CHIFFRES

Le parc immobilier coopératif québécois :

- ▶ Regroupe quelque **1 300** coopératives d'habitation
- ▶ Représente un actif immobilier collectif de **3,2** milliards de dollars
- ▶ Gère plus de **30 000** logements
- ▶ fournit un logement à plus de **60 000** personnes

57 % des logements ont été créés dans le cadre de programmes de financement fédéraux sur une période de 20 ans :

- ▶ **36 %** sous l'article 95 de la Loi nationale sur l'habitation
- ▶ **6 %** sous les articles 27 et 61 de la Loi nationale sur l'habitation
- ▶ **15 %** sous le programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH ou PHI)

Les programmes de la SHQ ont financé **31 %** des logements coopératifs mis sur le marché par l'entremise des programmes Coop-habitat, PIQ, Parco et Accèslogis Québec.

Les programmes conjoints Canada-Québec, soit le PSBL-P et le programme Logement abordable Québec, ont financé **8 %** des logements.

4 % des logements ont été développés par des programmes municipaux.

52 % des logements coopératifs ne seront plus sous convention à la fin de 2020 et les coopératives d'habitation concernées seront libérées de tout engagement envers la SCHL ou la SHQ.

84 % de ces logements ont été développés dans le cadre de programmes fédéraux.

QUESTIONS ET RÉPONSES

CONVENTIONS D'EXPLOITATION

1 ▶ Les coopératives d'habitation ont-elles toutes été développées avec l'aide d'un seul et même programme d'aide à l'habitation ?

Non. Les coopératives d'habitation ont été développées grâce à divers programmes d'aide à l'habitation, notamment en fonction de l'époque où elles ont réalisé leur projet immobilier.

2 ▶ Qu'est-ce qu'une convention d'exploitation ?

La convention d'exploitation est le contrat conclu, au moment de la réalisation d'un projet d'habitation coopérative, entre la coopérative et l'agence gouvernementale chargée d'administrer le programme d'aide à l'habitation. Dans le cas des programmes fédéraux, l'agence responsable est la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL); dans le cas des programmes provinciaux, l'agence responsable est la Société d'habitation du Québec (SHQ).

3 ▶ Une coopérative d'habitation peut-elle avoir conclu plusieurs conventions d'exploitation avec les agences gouvernementales (SCHL, SHQ) ?

Oui. La coopérative peut, au cours de son existence, avoir développé plusieurs phases dans le cadre d'un ou de plusieurs programmes d'aide financière et ainsi avoir conclu plusieurs conventions d'exploitation distinctes. La coopérative dont l'une des conventions arrive à échéance demeure liée aux autres conventions jusqu'à leur expiration respective.

4 ▶ Les conventions d'exploitation ont-elles toutes les mêmes caractéristiques (modalités d'aide financière, obligations, mécanismes de contrôle, etc.) ?

Non. Le contenu des conventions d'exploitation est élaboré en fonction des particularités des différents programmes d'aide au développement. Toutefois, des similitudes existent entre les conventions. Voici les principales :

- ▶ constitution, maintien et gestion des réserves de remplacement ;
- ▶ interdiction de vendre ou de donner en garantie ;
- ▶ en tout ou en partie, les immeubles sans l'autorisation préalable de l'agence gouvernementale ;
- ▶ maintien des objectifs sociaux et des statuts constitutifs ;
- ▶ maintien des immeubles en bon état ;
- ▶ tenue à jour des livres de comptabilité et des différents registres ;
- ▶ autorisation aux agences gouvernementales d'inspecter les livres et les immeubles de la coopérative d'habitation ;
- ▶ envoi des états financiers aux agences gouvernementales.

Voir, en annexe, p. 19, un tableau portant sur les principales caractéristiques des différents programmes est présenté à la fin du présent document.

5 ▶ À quel moment la convention d'exploitation de la coopérative d'habitation prend-elle fin ?

La date d'échéance de la convention, qui correspond à ce qu'on désigne comme la fin de convention, apparaît au contrat conclu avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou la Société d'habitation du Québec (SHQ). Dans la plupart des programmes, la durée des conventions s'échelonne sur une période de 25 à 35 ans. Normalement, vous devriez retrouver cette convention dans les dossiers de la coopérative. Sinon, communiquez avec la fédération de votre région ou avec la CQCH.

6 ▶ La fin des conventions correspond-elle à la fin de la coopérative d'habitation ?

Non. La coopérative existe indépendamment de la convention qu'elle a conclue avec la SCHL ou avec la SHQ. Elle acquiert toutefois une nouvelle forme d'autonomie en étant libérée des obligations prévues à la convention. Cela ne signifie pas pour autant qu'elle se retrouve dorénavant libre de toutes contraintes dans la gestion de son patrimoine et de ses actifs.

En fait, avec la fin de la convention et la réduction de l'encadrement administratif qui s'en suit, la coopérative d'habitation assume en quelque sorte une plus grande responsabilité, qui va de pair avec une plus grande autonomie. Ainsi, la coopérative doit plus que jamais s'assurer que ses administrateurs aient accès à une information de qualité, à des formations pertinentes et, au besoin, à des expertises externes.

Rappelons qu'à la fin de la convention, les obligations découlant de diverses lois, notamment la Loi sur les coopératives, continuent de s'appliquer aux coopératives d'habitations.

RELATIONS AVEC LES AGENCES GOUVERNEMENTALES

7 ▶ La coopérative d'habitation peut-elle continuer d'obtenir des conseils et de l'aide de la SCHL ou de la SHQ pour sa gestion, une fois la convention terminée ?

Non. En principe, les conseillers de la SCHL ou de la SHQ ne pourront plus répondre aux demandes d'information. Cependant, la fédération de votre région ou la CQCH est en mesure de bien répondre à vos questions et à vous accompagner dans vos différentes démarches.

8 ▶ La coopérative d'habitation doit-elle continuer de faire parvenir ses états financiers à la SCHL ou à la SHQ une fois la convention expirée ?

De façon générale, **non.** La coopérative n'aura plus l'obligation de transmettre ses états financiers à la SCHL ou à la SHQ. Cependant, les coopératives d'habitation qui, au-delà de la convention d'exploitation, ont toujours une entente avec la SHQ dans le cadre du programme de supplément au loyer (PSL) doivent continuer de transmettre à la SHQ leurs états financiers.

Dans le cas des coopératives d'habitation fédérales qui auront bénéficié d'une prolongation des subventions d'aide à la personne, l'obligation de transmettre les états financiers demeure.

9 ▶ À la fin de la convention, la coopérative d'habitation a-t-elle l'obligation de transmettre son rapport annuel, y compris ses états financiers, à d'autres organismes ?

Oui. La Loi sur les coopératives oblige toutes les coopératives à transmettre, dans les 30 jours suivant leur assemblée générale annuelle, leur rapport annuel, y compris leurs états financiers, à la Direction de l'entrepreneuriat collectif du ministère de l'Économie, de la Science et l'Innovation, et à la fédération dont elles sont membres ou à la CQCH, le cas échéant.

De plus, les créanciers hypothécaires exigent habituellement que les coopératives d'habitation leur transmettent les états financiers annuels.

La Loi sur les coopératives exige également que le conseil d'administration fasse rapport des activités de la coopérative à ses membres lors de l'assemblée générale annuelle et que la coopérative convoque la fédération dont elle est membre ou la CQCH, le cas échéant, à cette assemblée.

MAINTIEN DU PATRIMOINE COOPÉRATIF

10 ▶ Les immeubles coopératifs appartiennent-ils aux membres ?

Non. Il ne faut pas confondre la coopérative et les immeubles d'habitation occupés par les membres ; ceux-ci assument le contrôle et l'administration de la coopérative d'habitation, tandis que cette dernière est propriétaire des immeubles. Les coopératives d'habitation, à titre de personne morale, sont donc seules détentrices du droit de propriété portant sur leurs immeubles respectifs et cette ligne de démarcation doit demeurer claire.

11 ▶ La Loi sur les coopératives prévoit-elle des mesures de protection du parc immobilier coopératif ?

Oui. La Loi sur les coopératives (articles 221.2.3 et suivants) prévoit des mesures visant le maintien en bon état, la préservation de l'affectation sociale et communautaire, et le maintien de la propriété coopérative des immeubles construits, acquis, restaurés ou rénovés dans le cadre d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation. Ces règles s'appliquent indépendamment de l'existence d'une convention d'exploitation, c'est-à-dire qu'elle perdure une fois la convention échu.

12 ▶ La coopérative d'habitation peut-elle, dans certains cas, vendre ou autrement aliéner ses immeubles ou modifier leur affectation ?

Oui. Toutefois, la coopérative doit obtenir au préalable l'autorisation du ministre responsable de l'application de la Loi sur les coopératives pour aliéner ses immeubles ou modifier leur affectation. À la suite de cette demande, le ministre informe la CQCH et, le cas échéant, la fédération de coopératives d'habitation concernée, lesquelles disposent alors d'un délai de 30 jours pour faire parvenir leurs observations.

Le ministre peut soit autoriser la transaction, soit imposer des conditions, soit refuser purement et simplement l'autorisation.

13 ▶ La coopérative d'habitation doit-elle obtenir l'autorisation du ministre pour hypothéquer ses immeubles ?

Non. Le fait pour une coopérative d'habitation de grever d'une hypothèque les immeubles lui appartenant ne constitue pas une aliénation au sens de la Loi. Toutefois, l'assemblée des membres doit se prononcer en faveur au deux tiers des voix exprimées (L.c., art. 89).

14 ▶ Qu'arrive-t-il si la coopérative d'habitation procède à l'aliénation d'un immeuble ou à la modification de l'affectation sans l'autorisation du ministre ?

Toute aliénation d'un immeuble ou modification de son affectation faite sans l'autorisation du ministre est nulle de nullité absolue, c'est-à-dire considérée comme totalement invalide. Dans ces cas, le procureur général peut s'adresser, en urgence, à la Cour pour obtenir une ordonnance visant à empêcher la transaction.

Dans le cas où la vente (ou autre forme d'aliénation) a quand même été réalisée, certaines personnes ayant un intérêt (ex. : le ministre responsable de l'application de la loi, la CQCH ou un membre de la coopérative) peuvent demander au tribunal l'annulation de la vente. Omettre d'obtenir l'autorisation préalable des autorités ministérielles constitue en outre une infraction grave susceptible d'entraîner des sanctions pénales pour la coopérative, ses administrateurs ou les membres impliqués dans la transaction.

15 ▶ La coopérative d'habitation peut-elle transformer ses immeubles en copropriété, une fois la convention échue ?

Non. La Loi sur la Régie du logement interdit clairement toute conversion en copropriété si l'immeuble est la propriété d'une coopérative d'habitation et s'il a été construit, acquis, restauré ou rénové en vertu d'un programme d'aide gouvernementale à l'habitation, ce qui est le cas de la quasi-totalité des immeubles appartenant aux coopératives d'habitation du Québec.

16 ▶ Est-il possible de transformer la coopérative en compagnie ou en OSBL ?

Non. Sauf des situations exceptionnelles, la Loi ne permet pas la continuation de la coopérative en société par actions ou en OSBL. Même dans ces situations, le projet de transformation doit être approuvé par les autorités gouvernementales.

17 ▶ La réserve peut-elle être partagée entre les membres ?

Non. Selon l'article 147 de la Loi sur les coopératives, en aucun cas, la réserve ne peut être partagée entre les membres. La Loi prévoit d'ailleurs des sanctions pénales sévères pour les personnes qui participent au partage de la réserve ou à l'appropriation illicite des biens appartenant à la coopérative.

Précisons qu'un stratagème visant à diminuer considérablement les loyers de manière à engendrer un déficit peut également être considéré comme une forme de partage illicite des actifs de la coopérative.

18 ▶ Une fois la convention échue, peut-on redistribuer aux membres les surplus d'opérations sous forme de ristournes à la fin de l'année financière ?

En général, Non. Même si la Loi sur les coopératives prévoit la possibilité de verser des ristournes aux membres d'une coopérative, les statuts de la très grande majorité des coopératives d'habitation interdisent cette pratique. La coopérative d'habitation qui décide d'accorder des ristournes à ses membres se verrait pénalisée sur le plan fiscal, puisqu'elle ne serait plus reconnue comme étant exploitée à des fins non lucratives et serait alors assujettie à l'impôt sur le revenu.

Rappelons que le fait de verser des ristournes à même la réserve de la coopérative constitue un partage illicite et peut entraîner des poursuites pénales.

19 ▶ À la fin de la convention, les membres peuvent-ils se partager les actifs après avoir liquidé la coopérative d'habitation ?

Non. La Loi sur les coopératives prévoit des règles qui viennent interdire l'appropriation des avoirs de la coopérative par ses membres. Une de ces règles, communément appelée la « règle de la gratuite dévolution », fait en sorte que le solde de l'actif, après paiement des dettes et des parts, ne peut être remis aux membres.

Ainsi, en cas de liquidation de la coopérative d'habitation, le solde de l'actif est remis à une coopérative d'habitation, à une fédération de coopératives d'habitation, à une confédération regroupant des fédérations de coopératives d'habitation ou au Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM). Cette décision doit être prise en assemblée des membres, par une résolution adoptée à la majorité des voix exprimées. Lorsque les membres n'ont pas pris de décision à cet effet, le solde est remis au CQCM.

Les immeubles, les comptes bancaires, les placements et autres biens appartenant à la coopérative doivent demeurer des actifs collectifs.

En ce sens, les règles portant sur l'impartageabilité du patrimoine coopératif empêchent l'appropriation des biens de la coopérative par ses membres, conservant ainsi ce patrimoine collectif au profit des membres de demain et de la société québécoise en général.

20 ▶ Quelles sont les sanctions pénales possibles en cas d'appropriation ou de partage illicite ?

La personne reconnue coupable de telles infractions est passible d'une amende de 2 500 \$ à 10 000 \$. En cas de récidive, la loi prévoit des amendes de 5 000 \$ à 20 000 \$, et ce, pour chaque infraction commise. De plus, le juge peut imposer une amende additionnelle équivalente à la valeur des biens faisant l'objet de l'infraction.

21 ▶ À la fin de la convention, les membres recevant une subvention d'aide au logement continuent-ils à la recevoir ?

En principe non. Les conventions d'exploitation ne contiennent aucune disposition prévoyant le maintien de l'aide à la personne une fois la convention terminée. Toutefois, à la suite notamment des représentations faites par le Mouvement des coopératives d'habitation (au Québec et ailleurs au Canada), les gouvernements fédéral et provincial ont adopté au cours des récentes années des mesures permettant de maintenir certaines formes d'aide à la personne. Pour en savoir plus concernant la situation de votre coopérative à cet égard, communiquez avec la fédération de votre région ou encore avec l'agence gouvernementale responsable de votre dossier.

22 ▶ À la fin de la convention, l'Aide assujettie au contrôle du revenu (AACR) des coopératives d'habitation relevant de l'article 95 prend-elle fin ?

Le gouvernement fédéral a récemment mis en place des mesures temporaires visant, entre autres, à protéger l'abordabilité des logements appartenant aux coopératives. Ainsi, pour une période de deux ans à compter du 1^{er} avril 2018, l'AACR pourra être maintenue pour les coopératives qui le souhaitent et dont la convention prend fin entre le 1^{er} avril 2016 et le 28 février 2020. Normalement, la SCHL a déjà communiqué avec les coopératives concernées. Les coopératives dont les conventions sont arrivées à échéance avant avril 2016 peuvent également bénéficier d'une aide financière destinée aux ménages à faible revenu, à condition d'en faire la demande. La fédération de votre région ou la CQCH peut vous aider dans cette démarche.

23 ▶ Une fois la convention échu, les coopératives d'habitation relevant de l'article 95 peuvent-elles conserver les montants accumulés dans le Fonds de subventions excédentaires (FSE) ?

Oui. La SCHL permet désormais aux coopératives d'habitation de l'article 95 de conserver les sommes accumulées dans le FSE une fois la convention d'exploitation échu.

Le FSE est composé de sommes accumulées au fil des années, issues de l'Aide assujettie au contrôle du revenu (AACR) octroyée par la SCHL qui n'a pas été attribuée. Ces montants peuvent alors être utilisés une autre année afin de soutenir les ménages à faible revenu.

La coopérative ne peut accumuler plus de 500 \$ par unité dans le Fonds, en plus des intérêts. Tout montant excédentaire est remis au gouvernement. Les intérêts produits à l'égard des sommes dans le FSE doivent être déposés dans le Fonds.

24 ▶ À la fin de la convention PFCH (PHI), les ménages recevant des sommes issues du programme de Supplément au loyer (PSL) de la SHQ continuent-ils d'obtenir cette aide ?

En général, les conventions des coopératives développées avec l'aide de ce programme viendront à échéance au cours de la décennie 2020. À ce jour, il n'existe aucune assurance formelle que les unités du programme de Supplément au loyer sont reconduites à la fin de la convention. Mais le Mouvement des coopératives d'habitation poursuit les discussions avec les autorités gouvernementales concernées.

25 ▶ Les coopératives d'habitation relevant du programme PFCH (PHI) doivent-elles continuer de provisionner le Fonds de sécurité d'occupation (FSO) une fois la convention échu ?

Le FSO correspond à une aide à la personne temporaire disponible pour des ménages éprouvant des difficultés financières. Ce fonds est prévu à la convention et est financé à même les revenus de la coopérative d'habitation. Une fois la convention échu, la coopérative pourra continuer, sans y être obligée, de provisionner le Fonds comme elle le faisait. Elle pourra toutefois décider des sommes à verser et du mode de gestion de cette aide. Une politique de gestion du FSO est souhaitable. Parlez-en à la fédération de votre région ou à la CQCH.

26 ▶ Les ménages de coopératives d'habitation ne recevant plus aucune subvention une fois leur convention échu sont-ils admissibles à d'autres formes d'aide au logement ?

Certains ménages peuvent être admissibles, entre autres, au programme Allocation-Logement du gouvernement du Québec. Des critères d'admissibilité s'appliquent. Pour en connaître davantage, consultez le site Internet de Revenu Québec (www.revenuquebec.ca).

Exceptionnellement, des unités sont subventionnées en vertu du programme Supplément au loyer (PSL) indépendamment de toute convention d'exploitation. Les coopératives intéressées devraient communiquer avec leur fédération ou, le cas échéant, avec la CQCH.

27 ▶ Est-il possible de maintenir une aide à la personne sans obtenir une aide gouvernementale?

Oui. Il est possible de le faire si la coopérative a la latitude financière pour mettre en place une telle mesure, et ce, même si le Mouvement québécois des coopératives d'habitation croit que l'aide à la personne doit demeurer sous la responsabilité de l'État.

Néanmoins, certaines coopératives d'habitation ont choisi de prévoir, à même leur budget annuel, une enveloppe d'aide à la personne pour les ménages à faible revenu ou pour ceux qui sont aux prises avec des difficultés économiques temporaires.

Une telle éventualité est à discuter avec les membres afin d'évaluer leur volonté et la capacité pour la coopérative de mettre en place cette forme d'aide. Cette décision est loin d'être à prendre à la légère. Plusieurs enjeux sont à considérer et la situation de chacune des coopératives est différente. La fédération de votre région ou la CQCH peut vous aider à mettre de tels programmes en place. N'hésitez pas à communiquer avec elle.

PLANIFICATION

28 ▶ Puisque l'emprunt hypothécaire de la coopérative d'habitation sera entièrement remboursé, le coût des loyers peut-il être réduit de façon importante?

Non. Sans subvention à l'exploitation, les loyers constitueront le seul revenu de la coopérative. Même si cette dernière a terminé de rembourser l'emprunt hypothécaire qu'elle avait contracté lors de sa création, elle continuera à assumer des dépenses importantes (entretien et réparations, électricité, chauffage, taxes, assurances, adhésion à la fédération, formation, etc.) et devra agir en prévision de l'avenir en contribuant de manière importante à ses réserves.

La diminution importante du coût des loyers peut sérieusement empêcher la coopérative de respecter l'ensemble de ses obligations financières et immobilières, pouvant entraîner la détérioration des immeubles et mettre en péril l'entreprise coopérative, pouvant aller jusqu'à la saisie de ses immeubles.

Cette manœuvre peut même être considérée, dans certains cas, comme une forme de partage illicite des biens de la coopérative, ce qui est prohibé par la Loi sur les coopératives et peut entraîner des poursuites pénales.

29 ▶ La coopérative d'habitation et ses membres doivent-ils continuer de provisionner la réserve de remplacement de la coopérative une fois la convention échu?

Oui. Il est primordial de continuer de provisionner la réserve de remplacement de la coopérative pour compenser l'usure normale des immeubles et la nécessité de planifier et d'exécuter les travaux majeurs et le remplacement de composantes. Provisionner la réserve de remplacement sur une base continue évite une hausse importante de loyers découlant de travaux majeurs et urgents à effectuer. Rappelons qu'il est de la responsabilité des administrateurs et des membres de préserver le bon état des biens immobiliers de la coopérative.

Rappelons qu'il est important d'indexer annuellement le montant des loyers de la coopérative. Des loyers trop bas peuvent nuire à la capacité de la coopérative d'obtenir du financement auprès d'une institution financière.

30 ▶ Que faire si la coopérative d'habitation ne dispose pas des fonds nécessaires pour financer les travaux majeurs?

Le meilleur moyen pour une coopérative d'habitation d'avoir accès à du financement pour effectuer des travaux majeurs est d'utiliser l'équité sur ses bâtiments afin de garantir un nouvel emprunt hypothécaire auprès d'une institution financière. Cette façon de faire permet d'amortir dans le temps le coût des travaux.

Par ailleurs, selon l'époque, la municipalité et les circonstances particulières à chaque cas, les coopératives peuvent avoir droit à des subventions à la rénovation. Communiquez avec la fédération de votre région ou la CQCH pour connaître la disponibilité de tels programmes.

L'équité correspond à la valeur nette des immeubles appartenant à la coopérative.
La valeur nette des immeubles est la valeur des immeubles moins les emprunts garantis par ces immeubles.

31 ▶ Que faire si les immeubles appartenant à la coopérative d'habitation sont construits sur un terrain qui n'appartient pas à la coopérative, mais qui est utilisé par celle-ci en vertu d'un acte d'emphytéose ?

En raison notamment de la rareté et du prix élevé des terrains en milieu urbain, les membres fondateurs de certaines coopératives d'habitation ont décidé de réaliser leurs projets immobiliers sur des terrains qui appartiennent à un autre propriétaire que la coopérative, sans en acquérir la pleine propriété. L'emphytéose, plus souvent connue sous son ancienne désignation de « bail emphytéotique » est définie au Code civil du Québec comme étant le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages. L'emphytéose s'établit généralement par l'entremise d'un contrat écrit publié au registre foncier. Les terrains concernés sont souvent la propriété d'une municipalité, d'une commission scolaire ou d'un ministère.

Si l'acte d'emphytéose vient à échéance prochainement, la coopérative d'habitation doit entreprendre rapidement une démarche auprès du propriétaire du terrain afin de signer un nouvel acte d'emphytéose en remplacement du bail actuel. Le propriétaire peut accepter de signer un nouvel acte, alors que d'autres peuvent ne pas y consentir. La coopérative d'habitation peut également entrevoir la possibilité d'acheter le terrain.

Afin de pouvoir obtenir un refinancement auprès d'une institution financière en vue, par exemple, de procéder à des travaux majeurs, il est nécessaire d'entreprendre les démarches d'achat du terrain ou de renouvellement de l'acte d'emphytéose. La durée de l'emphytéose devra correspondre minimalement à la durée du financement.

32 ▶ Si plusieurs coopératives d'habitation souhaitent se regrouper, faut-il attendre la fin de toutes les conventions avant d'entreprendre un regroupement ou une fusion ?

Non. L'existence de conventions d'exploitation ne fait aucunement obstacle à des regroupements ou à des fusions de coopératives. Une telle démarche peut même avoir pour effet de consolider les coopératives et, ainsi, de faciliter le passage de la fin des conventions.

Le regroupement entre coopératives d'habitation est une association de deux ou de plusieurs coopératives d'habitation qui, ayant des besoins communs, s'associent pour les satisfaire en partageant des biens et des services afin de réaliser des économies d'échelle. Les coopératives d'habitation demeurent, dans ce contexte, des entités indépendantes unies par des contrats de biens ou de services, tels que les services de déneigement, d'entretien paysager, de conciergerie ou encore par des contrats de services professionnels (comptable, avocat, etc.), de gestion, de tenue de livres, etc. Certaines coopératives peuvent même décider de partager entre elles des employés, par exemple une direction générale.

La fusion est une mise en commun du patrimoine entier de deux ou plusieurs coopératives d'habitation. Elle consiste à rassembler tous les actifs et toutes les dettes des coopératives d'habitation pour constituer une nouvelle coopérative. Cette procédure est prévue par la Loi sur les coopératives. La fusion permet notamment aux coopératives réunies de consolider leurs actifs, leurs revenus et le bassin de membres, rendant ainsi l'entreprise moins vulnérable.

33 ▶ Quelles sont les obligations prévues par l'article 221.2.3 de la Loi sur les coopératives ?

Afin d'assurer la pérennité du parc immobilier coopératif, le législateur a adopté les dispositions prévues à l'article 221.2.3 de la Loi sur les coopératives qui s'appliquent à toutes les coopératives d'habitation dont un immeuble a été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation du gouvernement provincial, du gouvernement fédéral ou de l'un de leurs ministères ou organismes.

Les obligations sont les suivantes :

1. Constituer une réserve suffisante pour assurer la gestion saine et prudente, l'entretien et la préservation de l'immeuble ;
2. Nommer un vérificateur conformément au deuxième alinéa de l'article 135 ;
3. Faire procéder à une inspection de l'immeuble par un expert au moins tous les cinq ans et présenter le rapport de l'expert à l'assemblée de la coopérative qui suit son dépôt ;
4. Établir une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que des budgets y afférents ;
5. En plus des exigences prévues à l'article 132, faire état, dans son rapport annuel, de la date de la dernière inspection de l'immeuble, des travaux d'entretien et de préservation réalisés et des budgets liés à la planification quinquennale.

34 ▶ Comment se conformer à l'article 221.2.3?

Il est possible de prévoir une procédure telle que celle-ci :

- ▶ Procéder s'il y a lieu aux modifications du règlement de régie interne de la coopérative d'habitation ;
- ▶ Vérifier la date de la dernière inspection de l'immeuble de la coopérative faite par un professionnel certifié, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou autre. Si la dernière inspection date de quatre ans et moins, la coopérative peut attendre l'année suivante pour procéder à l'inspection, si elle le souhaite ;
- ▶ Communiquer avec la fédération de votre région afin de déterminer vos besoins et d'obtenir une offre de service ;
- ▶ Prévoir les coûts de l'inspection au budget ;
- ▶ Planifier une date pour l'inspection de l'immeuble et des logements ;
- ▶ Présenter le rapport d'inspection à l'assemblée des membres de la coopérative ;
- ▶ Réaliser la planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble, et établir les budgets associés aux travaux. Selon ces budgets, le conseil d'administration doit déterminer la contribution annuelle à la réserve de remplacement dans le but de se conformer à l'alinéa 1 de l'article 221.2.3 ;
- ▶ Présenter la planification quinquennale et les budgets à l'assemblée des membres. La planification et les budgets peuvent être adoptés par l'assemblée ou ratifiés par celle-ci, si le C. A. les a préalablement adoptés ;
- ▶ Inclure la planification quinquennale, les budgets et la mise à jour annuelle des travaux au rapport annuel de la coopérative d'habitation.

Noter que les coopératives d'habitation qui ont déjà en main un rapport d'inspection et qui ne prévoient pas procéder cette année à une nouvelle inspection immobilière doivent tout de même répondre aux exigences concernant la présentation en assemblée générale et l'annexion au rapport annuel des pièces exigées dans le cadre de l'article 221.2.3.

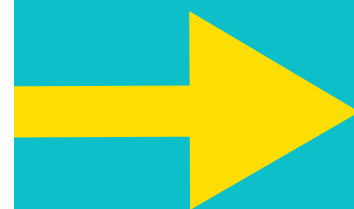
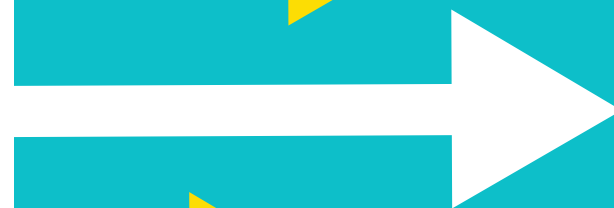
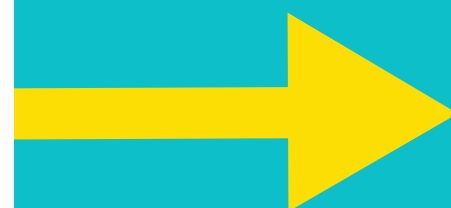
35 ▶ Que peut faire la fédération ou la Confédération pour votre coopérative d'habitation en matière de planification ?

Plus que jamais, à la fin des conventions, votre fédération et la CQCH ont un rôle important à jouer !

Il est avantageux de recourir aux services de votre fédération ou de la CQCH pour vous accompagner dans une démarche d'analyse et de planification pour :

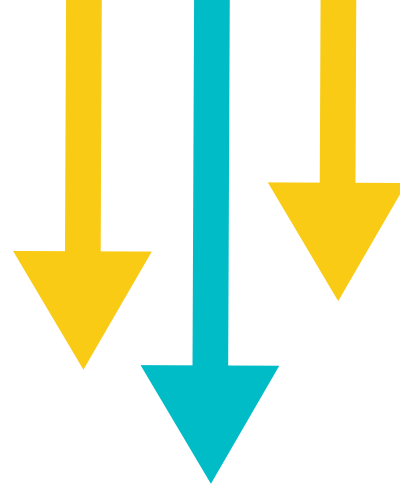
- ▶ réaliser un diagnostic sur la santé financière, immobilière et associative de votre coopérative d'habitation ;
- ▶ doter votre coopérative d'une planification financière, immobilière et associative ;
- ▶ établir un plan d'action et le mettre en œuvre.

Le fait d'être membre de votre fédération ou de la CQCH et de participer activement aux activités qu'elle organise permet d'éviter ou de briser l'isolement. En outre, une telle implication au sein du Mouvement favorise les échanges entre coopératives qui font face aux mêmes défis. Cela peut également permettre à votre coopérative d'envisager des perspectives inspirantes pour son développement et pour l'amélioration des conditions de logement des membres.



ANNEXE

TABLEAU DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES À CHACUN DES PROGRAMMES D'AIDE AU DÉVELOPPEMENT :



ARTICLE 61 DE LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION (LNH) SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

- ▶ En vigueur de 1973 à 1978
- ▶ Anciennement les articles 34,18 et 15,1 de la LNH
- ▶ Prêt hypothécaire de la SCHL à taux fixe pour une période pouvant atteindre 50 ans représentant 90 % des coûts de réalisation
- ▶ Contribution fédérale de 10 % des coûts de réalisation
- ▶ Possibilité d'avoir accès au programme Supplément au loyer (25 % des unités)
- ▶ Subvention du PAREL (Programme d'aide à la remise en état des logements) pour les projets achat/rénovation

ARTICLE 95 DE LA LOI NATIONALE SUR L'HABITATION (LNH) SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

- ▶ En vigueur de 1979 à 1985
- ▶ Anciennement l'article 56,1 de la LNH
- ▶ Prêt direct de la SCHL ou prêt d'une institution financière couvrant 100 % des coûts de réalisation pour une durée de 35 ans. Assurance hypothécaire de la SCHL dans les deux cas
- ▶ Aide à l'exploitation nommée « aide prédéterminée » retirée progressivement, à partir de la quatrième année d'exploitation
- ▶ Aide à la personne nommée « Aide assujettie au contrôle du revenu » (AACR) administrée par la coopérative
- ▶ Attribution de l'AACR pour au moins 15 % (25 % à partir de 1984) de ménages à faible revenu de la coopérative
- ▶ Création d'un fonds de surplus de subventions

PROGRAMME FÉDÉRAL DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (PFCH) SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

- ▶ En vigueur de 1986 à 1993
- ▶ Programme aussi nommé « PHI » (Prêt hypothécaire indexé)
- ▶ Prêt hypothécaire indexé (durée de 35 ans couvrant 100 % des coûts de réalisation) assuré par la SCHL
- ▶ À la première année, tous les loyers sont établis au niveau du marché
- ▶ Subvention aux opérations (réduction de l'aide à compter de la 16^e année)
- ▶ Entre 15 et 50 % des logements réservés à des ménages admissibles au programme Supplément au loyer
- ▶ Création d'un fonds de sécurité d'occupation (FSO)
- ▶ Admissibilité au Fonds de stabilisation pour les coopératives en difficulté

PROGRAMME INTÉGRÉ QUÉBÉCOIS (PIQ) OU LOGIPOP SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ)

- ▶ En vigueur de 1984 à 1986
- ▶ Convention d'exploitation de six ans
- ▶ Cumul de subventions de capital des programmes Logipop, Loginove ou Corvée-Habitation
- ▶ Un prêt hypothécaire équivalent aux coûts de réalisation moins les subventions
- ▶ Un maximum de 40 % des logements réservés à des ménages admissibles au programme Supplément au loyer
- ▶ Création d'une réserve de gestion

PROGRAMME SANS BUT LUCRATIF PRIVÉ (PSBL-P) PROGRAMME À FRAIS PARTAGÉS ENTRE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL) ET LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ)

- ▶ En vigueur de 1986 à 1993
- ▶ Convention d'exploitation d'une durée variant de 25 ans (zone rurale) à 35 ans (zone urbaines)
- ▶ Prêt hypothécaire assuré par la SCHL couvrant la totalité des coûts de réalisation
- ▶ 100 % des logements réservés à des ménages à faible revenu correspondant à la définition de besoins impérieux
- ▶ Production d'un plan pluriannuel d'intervention (PPI)
- ▶ Approbation des budgets et du PPI par la SHQ
- ▶ Aide financière comblant le déficit d'exploitation
- ▶ Surplus d'exploitation retournés à la SHQ
- ▶ Réserve de remplacement centralisée

PROGRAMME D'ACHAT-RÉNOVATION POUR COOPÉRATIVES ET OSBL (PARCO) SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ)

- ▶ En vigueur de 1995 à 1996
- ▶ Subvention en capital représentant 45 % des coûts de réalisation
- ▶ Contribution du milieu obligatoire (15 % des coûts de réalisation)
- ▶ Prêt d'une institution financière garanti par la SHQ (25 ans)
- ▶ Coûts de loyer entre 75 % et 90 % du loyer médian
- ▶ Entre 20 % et 40 % des unités réservées à des ménages admissibles au programme Supplément au loyer
- ▶ Création d'une réserve de gestion
- ▶ Contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC)

ACCÈSLOGIS QUÉBEC SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ)

- ▶ En vigueur depuis 1997
- ▶ Subvention en capital représentant 50 % des coûts de réalisation
- ▶ Contribution du milieu représentant 15 % des coûts de réalisation
- ▶ Prêt d'une institution financière garanti par la SHQ
- ▶ Contribution au secteur équivalente à 1 % des coûts de réalisation
- ▶ Coûts de loyer entre 75 % et 95 % du loyer médian
- ▶ Entre 20 % et 100 % des unités réservées à des ménages admissibles au programme Supplément au loyer (habituellement, jusqu'à avant 50 dans les coopératives d'habitation)
- ▶ Création d'une réserve de gestion
- ▶ Contribution en capital au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC)

LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC, VOLET SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ) ET SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

- ▶ En vigueur de 2002 à 2013
- ▶ Subvention en capital représentant 60 % des coûts de réalisation
- ▶ Contribution du milieu équivalente à 15 % des coûts de réalisation
- ▶ Prêt d'une institution financière garanti par la SHQ
- ▶ Coûts de loyer entre 70 % et 95 % du loyer médian
- ▶ Pas de Supplément au loyer
- ▶ Logements réservés à au moins 75 % des ménages correspondant à la définition de besoins impérieux
- ▶ Contribution en capital au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC)

**Pour obtenir de l'information supplémentaire,
consultez votre fédération ou la CQCH.**

FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DE L'ESTRIE (FCHE)

819 566-6303 ▶ fche@reseaucoop.com

FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION MONTÉRÉGIENNES (FECHAM)

450 651-5520 ▶ 1 888 651-5520 ▶ info@fecham.coop

**FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DE QUÉBEC,
CHAUDIÈRE-APPALACHES (FECHAQC)**

418 648-1354 ▶ 1 866 313-2667 ▶ info@fechaqc.qc.ca

**FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DU ROYAUME
SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN (FECHAS)**

418 543-6858 ▶ fechas@qc.aira.com

**FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DE LA MAURICIE
ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC (FECHMACQ)**

819 477-6986 ▶ 1 888 477-6986 ▶ info@fechmacq.com

FÉDÉRATION INTERCOOPÉRATIVE EN HABITATION DE L'OUTAOUAIS (FIHAB)

819 243-3717 ▶ admin@logeaction.com

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (CQCH)

418 648-6758 ▶ 1 800 667-9386 ▶ info@cqch.qc.ca

2^e édition, 2018.
©CQCH.

cooperativehabitation.coop

Merci aux partenaires
du développement coopératif

