

ASSURER NOTRE AVENIR

Mars 2001



La Fédération de l'habitation coopérative du Canada

CONTEXTE

À l'assemblée annuelle 1998 de la FHCC, les délégué(e)s ont adopté une résolution qui nous demandait d'examiner ce qui se produira lorsque les ententes d'exploitation des coopératives d'habitation prendront fin, et d'offrir une orientation et des conseils à nos membres sur la façon dont ils pourront :

- s'assurer que leurs coopératives conservent leur caractère sans but lucratif
- préserver leurs terrains pour des logements sans but lucratif à prix abordable
- loger des membres à faible revenu lorsqu'il n'y aura plus de subventions gouvernementales
- rénover leur propriété coopérative après que leurs prêts hypothécaires actuels seront remboursés.

La résolution demandait au Conseil d'administration de faire rapport aux membres au sujet de ces questions dans un délai de trois ans. Le présent rapport est la réponse du Conseil.

Le rapport comporte deux volets majeurs. Le premier traite de la préservation du caractère sans but lucratif des coopératives. Le deuxième examine la capacité de loger des membres à faible revenu et la planification pour l'avenir des bâtiments après que les ententes d'exploitation auront pris fin.

Ces enjeux deviennent de plus en plus importants. Certaines coopératives ont déjà atteint la fin de leur entente d'exploitation et ce sera le cas pour un nombre croissant de coopératives d'ici 15 ans ou moins.

Nos ententes d'exploitation nous ont apporté deux avantages majeurs. Premièrement, elles nous ont procuré les subventions dont nous avons besoin pour offrir des logements coopératifs à prix abordable à nos membres à faible et modeste revenu et, deuxièmement, elles ont permis de conserver le caractère sans but lucratif des coopératives — c'est une condition des ententes. Nos membres craignent que, lorsque ces ententes prendront fin, nous perdrons les buts dans lesquels nous avons cru et que nous avons travaillé tellement fort pour préserver. Ils nous ont posé les questions suivantes : comment pouvons-nous préserver nos objectifs sans but lucratif et pourrions-nous encore offrir des logements de qualité et à prix abordable aux ménages à faible et modeste revenu?

Ce rapport offre des réponses à ces questions, mais il ne se veut pas une réponse complète. Nous avons beaucoup de travail devant nous si nous voulons conserver nos coopératives d'habitation sans but lucratif à prix abordable dans toutes les régions du pays. Ce rapport est la première étape dans cette direction.



I. PRÉSERVER LE CARACTÈRE SANS BUT LUCRATIF DE NOS COOPÉRATIVES

C'est notre principal défi — nous assurer que nos coopératives d'habitation conserveront leur caractère sans but lucratif lorsque les ententes d'exploitation gouvernementales prendront fin. Et pourtant, c'est la clé de nos autres objectifs à long terme. Si nous ne pouvons empêcher que nos coopératives deviennent des entités à but lucratif, dans lesquelles les logements appartiendront à chaque personne et non à la coopérative, il y a peu d'utilité à chercher à loger des familles à faible revenu ou à planifier l'entretien de la propriété.

La préservation du caractère sans but lucratif des coopératives est un principe directeur de notre mouvement depuis ses tout débuts dans les années 1960. Dès le départ, nous avons voulu constituer un parc de logements coopératifs à prix abordable qui conserverait toujours son caractère sans but lucratif.

Jusqu'à maintenant, nous avons réussi. Les coopératives d'habitation sans but lucratif que nous avons mises sur pied ont conservé ce caractère sans but lucratif et elles ont fourni les logements coopératifs à prix abordable que nous avons prévus. Mais la valeur marchande des coopératives d'habitation et de leurs terrains a augmenté. Pour préserver le caractère sans but lucratif des coopératives à long terme, nous devons nous assurer qu'elles ne peuvent être vendues ou divisées entre les membres futurs à des fins lucratives. Comment pouvons-nous empêcher ce scénario?

Nous avons trouvé quatre outils qui permettent de préserver le caractère sans but lucratif des coopératives d'habitation après que leurs ententes d'exploitation seront terminées. Ces outils peuvent être utilisés ensemble. Ce sont :

1. le renforcement des statuts constitutifs (les règles et les règlements de la coopérative)
2. le renforcement des lois
3. les ententes sans but lucratif pour les coopératives d'habitation
4. les fiducies foncières

Nous décrirons chacun de ces outils et nous présenterons les avantages et les points faibles de chacun. Nous avons formulé nos conseils avec la plus grande prudence. Nous avons pris soin d'indiquer les points faibles des outils que nous décrivons. La raison est que nous ne voulons pas que les coopératives pensent que leur caractère sans but lucratif est garanti s'il y a des façons qu'il puisse être modifié à l'avenir. Il y a une chose dont nous sommes certains : ces outils peuvent être utilisés ensemble. Ils sont plus efficaces lorsqu'ils sont utilisés ensemble que lorsqu'ils sont utilisés seuls, parce qu'ils se renforcent mutuellement.



1. Le renforcement des statuts constitutifs

Les statuts constitutifs de votre coopérative sont des documents juridiques qui précisent les objectifs de votre coopérative. Nous les appellerons statuts dans ce rapport. Les coopératives choisissent leurs statuts lorsqu'elles sont constituées initialement et elles peuvent les changer de temps en temps. Votre province ou votre territoire doit approuver les statuts initiaux de votre coopérative et tout changement que vous y apportez. La modification des statuts nécessite une résolution spéciale ou extraordinaire des membres de la coopérative.

La plupart des coopératives d'habitation ont dans leurs statuts des clauses visant à préserver le caractère sans but lucratif de la coopérative. En général, ces clauses précisent que les membres ne peuvent tirer un profit de la coopérative. Elles précisent également que, si la coopérative devait fermer ses portes, son actif doit être utilisé pour une autre forme de logement sans but lucratif ou donné à un organisme de charité.

Les coopératives devraient d'abord vérifier leurs statuts afin de s'assurer qu'ils renferment des clauses sans but lucratif et que ces clauses sont considérées «inaltérables» — c'est-à-dire que la coopérative a décidé qu'elles ne peuvent être éliminées ou modifiées. Ces clauses devraient au moins préciser que :

- la coopérative mènera ses affaires sans rechercher un gain pour ses membres
- dans l'éventualité d'une dissolution de la coopérative, son actif, après le paiement de toutes ses dettes et de son passif, devra être donné à une autre coopérative d'habitation, société ou organisme de logement sans but lucratif, ou à un organisme de charité
- ces clauses sont inaltérables.

Mais vous pouvez aller plus loin et prévoir des clauses pour :

- prévenir le paiement de ce qu'on appelle un «pas-de-porte» (une somme versée par une personne à une autre personne ou à une société pour emménager dans un logement coopératif)
- empêcher les membres de sous-louer une partie ou la totalité de leur logement à des fins de profit.

Plus loin dans le présent rapport, nous aborderons la question de la loi et des coopératives, et nous vous présenterons des extraits de la *Loi sur les sociétés coopératives* de l'Ontario. La loi de l'Ontario est très rigoureuse et elle contribue grandement à protéger le caractère sans but lucratif des coopératives d'habitation. Les coopératives peuvent utiliser la formulation dans la loi de l'Ontario pour renforcer leurs statuts.



Avantages de modifier les statuts pour conserver le caractère sans but lucratif des coopératives

En nous assurant que les statuts de nos coopératives d'habitation renferment les clauses sans but lucratif appropriées, nous faisons un pas important pour préserver le caractère sans but lucratif de nos coopératives pour l'avenir. C'est aussi une mesure que les coopératives peuvent prendre elles-mêmes. Contrairement aux autres outils que nous présentons dans ce rapport, les coopératives n'ont pas besoin d'un organisme extérieur ou du gouvernement pour renforcer leurs statuts. Tout ce dont elles ont besoin, c'est la volonté de leurs membres de faire les changements nécessaires. Une coopérative pourrait demander l'avis de son avocat(e) au sujet de la façon de formuler les changements nécessaires, mais c'est la seule aide de l'extérieur dont elle aura besoin. Même s'il est possible que les clauses sans but lucratif peuvent être modifiées, comme nous le verrons plus loin, elles indiquent très clairement comment les membres envisagent la destinée de leur coopérative.

Points faibles

Premièrement, la modification des statuts doit se faire dans chaque coopérative. Si nous voulons que toutes les coopératives demeurent sans but lucratif à perpétuité, une modification de la loi serait beaucoup plus efficace. Nous aborderons cette question dans la prochaine section.

Deuxièmement, ce genre de clause dans les statuts des coopératives n'a peut-être pas beaucoup de poids juridique. Elles peuvent être modifiées ou simplement ignorées lorsque les ententes d'exploitation du gouvernement prendront fin. C'est la raison pour laquelle il est important pour le mouvement de l'habitation coopérative de chercher à obtenir un renforcement des lois, lorsque nécessaire, afin de préserver le caractère sans but lucratif des coopératives d'habitation.

2. Renforcer les lois régissant les coopératives d'habitation

Au Canada, les coopératives d'habitation sont constituées en vertu des lois provinciales et territoriales. Ces lois portent différents noms, mais nous les appellerons collectivement les lois coopératives. Les lois coopératives peuvent être modifiées afin de préserver le caractère sans but lucratif des coopératives d'habitation. Cela s'est déjà produit dans certaines provinces. Les lois coopératives en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Ontario et à Terre-Neuve ont toutes des clauses qui visent à empêcher que les coopératives d'habitation sans but lucratif soient utilisées à des fins de profit. Puisque la *Loi sur les sociétés coopératives* de l'Ontario est la plus rigoureuse, elle offre un excellent modèle pour d'autres lois coopératives qui n'ont pas fait l'objet de ces changements.



Voici les articles pertinents de la *Loi sur les sociétés coopératives* de l'Ontario :

L'article 5 (3.1) de la *Loi*, qui traite des statuts, précise que :

«...les statuts des coopératives de logement sans but lucratif sont réputés prévoir ce qui suit :

- a) l'objet essentiel de la coopérative est de fournir un logement à ses membres;
- b) la coopérative exerce ses activités sans but lucratif pour ses membres; et
- c) à sa dissolution et après l'acquittement de ses dettes et de son passif, la coopérative transfère le reliquat de ses biens à une ou plusieurs coopératives de logement sans but lucratif ou oeuvres de bienfaisance ou le répartit entre elles.»

La *Loi* de l'Ontario renforce cet article davantage en ajoutant les éléments suivants :

«Une coopérative de logement sans but lucratif ne peut modifier ses statuts... de façon à ce qu'elle ne soit plus une coopérative de logement sans but lucratif au sens du paragraphe 1 (1). Les tentatives à cet effet sont invalides.» (Article 151 (5))

«Une coopérative de logement sans but lucratif ne peut être transformée en un autre type de coopérative ou de personne morale ni être maintenue à ce titre. Les tentatives à cet effet sont invalides.» (Article 171.1 (1))

«Une coopérative de logement sans but lucratif ne doit pas répartir ses biens entre ses membres pendant son existence ou à sa dissolution, ni les leur verser.» (Article 171.2 (1))

«Nul ne doit accepter d'indemnité pour le retrait de l'adhésion d'un membre d'une coopérative de logement sans but lucratif ni pour l'abandon de la possession, par un tel membre, d'un logement réservé aux membres...» (Article 171.3 (1))

«Nul ne doit accepter, pour l'utilisation par une autre personne d'une partie d'un logement réservé aux membres, une indemnité supérieure au montant qui, compte tenu de l'utilisation du logement par cette personne, constituerait une part raisonnable des frais de logement rattachés au logement.» (Article 171.3 (2))

«Nul ne doit accepter, pour l'utilisation d'un logement réservé aux membres, une indemnité supérieure aux frais de logement rattachés au logement.» (Article 171.3 (3))



«Quiconque accepte une indemnité contrairement au présent article verse à la coopérative un montant correspondant à la valeur de l'indemnité, réelle ou excédentaire. Ce montant constitue une créance que la coopérative peut recouvrer dans une instance civile.» (Article 171.3 (4))

Ces articles de la *Loi sur les sociétés coopératives* de l'Ontario constituent les lois les plus fortes dont nous disposons pour préserver le caractère sans but lucratif des coopératives d'habitation. La loi de l'Ontario interdit également le paiement d'un «pas-de-porte» et la sous-location à des fins lucratives.

Comme nous l'avons indiqué, d'autres lois coopératives provinciales ont des clauses visant à préserver le caractère sans but lucratif des coopératives d'habitation, mais pas toutes. Certaines coopératives d'habitation voudront peut-être que leur loi coopérative provinciale soit renforcée comme celle de l'Ontario. Pour ce faire, les coopératives et leurs fédérations doivent faire des démarches auprès des gouvernements provinciaux. La FHCC peut vous conseiller sur la façon de faire du lobbying auprès des gouvernements provinciaux dans le but d'obtenir ces changements.

Avantages de renforcer la loi pour préserver le caractère sans but lucratif des coopératives

Lorsqu'une loi coopérative est modifiée dans le but de préserver le caractère sans but lucratif des coopératives, elle touche toutes les coopératives qui relèvent de cette loi. Les modifications n'ont pas besoin d'être faites par chaque coopérative et les coopératives n'ont pas à assumer de coûts directs. C'est donc la façon la plus efficace d'empêcher que les coopératives soient vendues ou divisées à des fins lucratives. Il n'est pas facile non plus de modifier de nouveau la loi pour revenir à la situation antérieure. Seuls les gouvernements peuvent modifier les lois et ils doivent le faire publiquement. Les Canadiens et les Canadiennes ne voudront sans doute pas voir les coopératives d'habitation qu'ils ont aidé à payer se retrouver entre les mains de propriétaires privés qui peuvent en tirer un profit.

Points faibles

Malgré ce que le public peut en penser, un gouvernement qui n'appuie pas le logement sans but lucratif peut encore changer la loi. Cela s'est déjà produit. Le gouvernement britannique, sous la direction de Margaret Thatcher, a adopté des lois visant à transférer les logements publics à des intérêts privés. Le résultat? Les meilleurs logements publics ont été vendus à prix d'aubaine et ont été perdus à jamais comme logements abordables au Royaume-Uni.

Nous pouvons également regarder notre propre histoire. Au cours des années 1960, la SCHL a prêté des fonds à des promoteurs privés pour construire des logements locatifs dans le cadre d'un programme appelé Programme des compagnies de logement à dividendes limités. En retour, les promoteurs devaient accepter que le loyer des logements serait contrôlé jusqu'à ce que leurs prêts soient remboursés. Mais plus tard les



promoteurs ont exercé des pressions pour obtenir des changements. Qu'est-ce qui s'est produit? Le gouvernement a laissé tomber les mécanismes de contrôle des loyers. Ces exemples démontrent que, même si la modification de la loi est une bonne façon de préserver le caractère sans but lucratif des coopératives, elle n'est pas à toute épreuve. Lorsqu'il y a des lois, il existe souvent des façons de les contourner.

3. Ententes de coopératives d'habitation sans but lucratif

Cette méthode pourrait être une des meilleures façons de préserver le caractère sans but lucratif des coopératives d'habitation. Une coopérative peut signer une entente avec un organisme de l'extérieur. Cette entente confère à cet organisme un certain contrôle sur l'utilisation future du terrain de la coopérative, de sorte que le terrain ne peut être utilisé que pour des coopératives d'habitation sans but lucratif. Nous appellerons ce genre d'entente une entente sans but lucratif.

Pour être efficace, l'entente sans but lucratif doit prévoir une pénalité si la coopérative essaie d'y contrevenir. La pénalité devrait offrir à l'organisme de l'extérieur le choix d'acheter le terrain moyennant un montant minime. Cette option d'achat lie l'entente sans but lucratif au terrain, lui donnant une véritable force.

Une entente sans but lucratif peut :

- empêcher la vente de la coopérative à des fins de profit
- empêcher les membres futurs d'obtenir le titre de leurs logements — autrement dit, les empêcher de devenir des propriétaires privés
- interdire expressément le «pas-de-porte» et la sous-location à des fins de profit — nous avons mentionné ces éléments plus haut.

Pour conclure une entente sans but lucratif, une coopérative doit prendre les mesures suivantes.

- S'assurer que ses membres appuient l'entente.

Une entente sans but lucratif devrait être appuyée par la majorité des membres de la coopérative. Rappelez-vous que vous signerez une entente obligatoire que vous voudrez garder pendant très longtemps. Vous devriez discuter en détail de cette idée et, si vous en avez besoin, demander au mouvement de l'habitation coopérative de vous expliquer ce qu'une entente sans but lucratif signifie pour vos membres. Si vos membres peuvent affirmer plus tard qu'ils ne comprenaient pas vraiment ce qu'ils faisaient, alors l'entente sans but lucratif ne sera pas obligatoire.

- Trouver un organisme de l'extérieur approprié.

La coopérative doit choisir un organisme qui est engagé à préserver le caractère sans but lucratif des coopératives d'habitation. Cet organisme devrait être un organisme



fort, dirigé par des personnes qui croient dans les coopératives d'habitation et susceptible d'exister pendant longtemps. Les choix peuvent être une fédération comme la FHCC ou une fiducie foncière.

- S'assurer que l'entente est faite par écrit avec le sceau de l'organisme.

Une entente sans but lucratif est un contrat. Mais c'est un contrat avec une différence. Habituellement, chaque partie à un contrat reçoit quelque chose et donne quelque chose en retour — dans la plupart des cas, de l'argent, des biens ou des services. Dans le cadre d'une entente sans but lucratif, la coopérative donne quelque chose — son contrôle sur l'utilisation future du terrain. Mais on peut argumenter que la coopérative n'obtient vraiment rien en retour.

Bien entendu, on pourrait dire que la coopérative reçoit quelque chose, puisqu'elle conservera son caractère sans but lucratif, quelque chose en quoi les membres croient. Mais pour que le contrat soit obligatoire, il doit être signé avec l'apposition d'un sceau. Cela donne plus de poids au contrat.

Avantages de recourir à des ententes sans but lucratif pour préserver le caractère sans but lucratif des coopératives

Le principal avantage de recourir à des ententes sans but lucratif est le contrôle que continue d'exercer le mouvement de l'habitation coopérative lorsque l'organisme extérieur en est un qui oeuvre dans notre mouvement. Tout changement à une entente sans but lucratif devra ainsi être approuvé par un autre organisme qui est voué à l'habitation coopérative sans but lucratif.

Les ententes sans but lucratif permettent aux membres actuels d'une coopérative d'habitation de bloquer toute décision par les membres futurs de mettre de côté ses fins sans but lucratif. La mise en place d'ententes sans but lucratif nous aidera à offrir des coopératives d'habitation sans but lucratif aux personnes qui en veulent à l'avenir.

Points faibles

Premièrement, une entente sans but lucratif a une durée limitée. Nous n'essaierons pas de vous donner un cours de droit. Mais, d'après les avis que nous avons reçus, il semble qu'après 21 ans une coopérative pourrait annuler l'entente sans pénalité. Pour que les ententes sans but lucratif durent plus longtemps, il faut des lois pour les appuyer. Par exemple, les conditions associées aux fins sans but lucratif dans les ententes d'exploitation de la SCHL durent plus longtemps parce qu'elles sont appuyées par la *Loi nationale sur l'habitation*.

Deuxièmement, comme pour les changements aux statuts des coopératives, les ententes sans but lucratif sont une décision des coopératives individuelles, non pas la solution unique que procurent des lois coopératives plus fortes.



Troisièmement, les ententes sans but lucratif coûtent de l'argent. Il y a des frais juridiques et d'autres dépenses à payer. Il peut également y avoir du travail pour l'organisme de l'extérieur. Son consentement serait requis pour obtenir un nouveau prêt hypothécaire ou même pour des choses comme des ententes de câblodistribution pour la coopérative.

Quatrièmement, il pourrait y avoir des complications lorsque les coopératives hypothèquent ou réhypothèquent leurs propriétés. La garantie d'un prêteur hypothécaire est la propriété qui est hypothéquée. Pour les coopératives, cela signifie leurs bâtiments et leurs terrains. Un prêteur peut vendre l'actif si la coopérative cesse de faire ses paiements hypothécaires. Le prêteur pourrait ne pas respecter une entente sans but lucratif. La même chose pourrait survenir avec le Fonds d'assurance hypothécaire de la SCHL, qui assure les prêts hypothécaires des coopératives, et qui pourrait également devoir vendre la propriété.

Finalement, une entente sans but lucratif peut être contournée si la coopérative et l'organisme de l'extérieur en décident ainsi. Contrairement à une modification de loi, cela peut se faire assez discrètement. Comme nous l'avons dit, la meilleure assurance contre une telle éventualité serait d'avoir recours à un organisme du mouvement de l'habitation coopérative comme autre partie à l'entente sans but lucratif.

4. Fiducies foncières

Les fiducies foncières détiennent des terrains dans le but de contrôler leur usage. Le but d'une fiducie foncière pour l'habitation coopérative est de détenir les terrains des coopératives d'habitation. Une fiducie foncière conclut des ententes avec les coopératives pour utiliser les terrains, mais seulement pour y aménager des coopératives d'habitation sans but lucratif. Les fiducies foncières cherchent à convaincre les coopératives et les organismes gouvernementaux de confier les terrains des coopératives d'habitation à la fiducie foncière, afin que ces terrains ne puissent jamais être utilisés par la coopérative à d'autres fins. Les buts de la fiducie foncière sont précisés dans ses statuts et ils ne peuvent être modifiés.

Il existe des fiducies foncières pour l'habitation coopérative en Colombie-Britannique et en Ontario. Au début des années 1990, la B.C. Community Housing Land Trust Foundation a été mise sur pied. Il s'agit d'une société privée sans but lucratif engagée à préserver et à accroître le logement abordable en Colombie-Britannique. C'est un organisme de charité enregistré. Certains terrains provinciaux sur lesquels les coopératives ont été construites ont été confiés à la fiducie foncière de la Colombie-Britannique.

En Ontario, la Bathurst Quay Community Land Trust a été mise sur pied lorsque le gouvernement fédéral a décidé qu'il ne voulait plus être propriétaire de certains des terrains riverains de Toronto occupés par quatre coopératives d'habitation et certains ensembles résidentiels appartenant à la ville. La fiducie foncière de Bathurst Quay est maintenant propriétaire de ces terrains.



En 1986, la fiducie foncière Colandco a été mise sur pied, également à Toronto. La Colandco est maintenant propriétaire des terrains des sept coopératives qu'elle a développées et de six autres coopératives qui lui ont donné leurs terrains.

Le mouvement de l'habitation coopérative a fait beaucoup de recherches sur les fiducies foncières au fil des années et nous pouvons nous appuyer sur l'expérience des fiducies foncières de la Colombie-Britannique et de l'Ontario. Nous pouvons affirmer qu'il est possible de créer une fiducie foncière efficace. Mais nous devons d'abord examiner très attentivement les avantages et les points faibles.

Avantages des fiducies foncières pour protéger le caractère sans but lucratif des coopératives

Le principal avantage des fiducies foncières pour l'habitation coopérative est qu'elles peuvent détenir les terrains et les bâtiments des coopératives d'habitation participantes (ou membres) et les conserver à des fins de logement coopératif sans but lucratif. Puisque ces fiducies foncières font partie de notre mouvement, nous savons qu'elles partagent nos valeurs coopératives.

Les fiducies foncières ont eu du succès quand des organismes gouvernementaux ont accepté de leur confier leurs terrains. Elles ont également pu obtenir des terrains lorsque les coopératives en sont aux premières étapes du développement, avec l'accord des membres fondateurs.

Il y a d'autres avantages si la fiducie foncière est un organisme de charité enregistré, comme c'est le cas pour la fiducie foncière de la Colombie-Britannique. Les particuliers ou les sociétés peuvent faire des dons à une fiducie foncière en retour d'un reçu d'impôt à des fins de charité. Ces dons pourraient être utilisés pour favoriser d'autres objectifs de la fiducie foncière, comme aider les ménages à faible revenu à payer leurs droits d'occupation.

Une fiducie foncière peut également être un organisme de l'extérieur approprié avec lequel la coopérative pourrait signer une entente sans but lucratif, comme nous l'avons décrit plus haut. Dans ce cas, la fiducie foncière ne serait pas propriétaire du terrain, mais son accord serait requis pour tout usage du terrain autre que pour une coopérative d'habitation sans but lucratif. Étant engagées à l'endroit de l'habitation coopérative, nous pourrions être raisonnablement assurés que les fiducies foncières pour l'habitation coopérative n'accepteront pas que les terrains soient transformés à d'autres usages.

Points faibles

Premièrement, nous avons appris qu'il est très difficile de convaincre les coopératives d'habitation qui possèdent leur terrain à le confier à une fiducie foncière. Par exemple, la fiducie foncière de la Colombie-Britannique n'a pas pu convaincre une seule coopérative existante qui possède son terrain à le transférer à la fiducie foncière.



Deuxièmement, il y a le problème des droits de cession immobilière. Ce sont des droits imposés au moment de la vente d'un terrain. Même si les terrains de la coopérative sont donnés à la fiducie foncière, ces droits peuvent encore être exigibles. La fiducie foncière de la Colombie-Britannique a évité le paiement des droits de cession immobilière parce que c'est un organisme de charité enregistré. Ces droits n'étaient pas non plus un facteur pour les fiducies foncières de l'Ontario que nous avons mentionnées. Mais ils pourraient poser un problème dans d'autres cas. Si c'est le cas, la taxe serait un obstacle majeur au transfert de terrains à une fiducie foncière.

Voici une façon de contourner ces droits de cession immobilière. Une coopérative pourrait conclure une entente sans but lucratif avec une fiducie foncière et ensuite vendre le terrain à la fiducie lorsque son prêt hypothécaire est remboursé, à un coût nominal de 1 \$. Mais comme nous l'avons indiqué, les coopératives existantes n'ont pas manifesté beaucoup d'intérêt à céder leurs terrains à des fiducies foncières.

Troisièmement, la gestion d'une fiducie foncière coûte de l'argent. Comme dans le cas d'une entente sans but lucratif, il y a des choses qu'une fiducie foncière doit faire, comme approuver le renouvellement des prêts hypothécaires. La gestion d'une fiducie foncière comporte également d'autres coûts. La Colandco fonctionne comme une fiducie foncière de type «classer», en ce sens qu'elle détient le titre du terrain mais exerce peu d'autres activités. Ce niveau d'activité coûte aux coopératives d'habitation membres 3 \$ par logement par année. La Colandco peut se permettre ce niveau de contribution parce qu'elle n'essaie pas d'accroître sa réserve de terrains.

Mais l'expérience en Colombie-Britannique a démontré qu'une fiducie foncière qui cherche activement à accroître sa réserve a besoin de ressources plus importantes. La fiducie foncière de la Colombie-Britannique a reçu un appui de la Co-operative Housing Federation of BC et d'autres sources. Mais éventuellement les coopératives qui font partie de la fiducie foncière devront payer ces coûts. Ce serait peut-être trop demander aux coopératives de transférer leurs terrains à une fiducie foncière et *en plus* de contribuer aux coûts de gestion de la fiducie foncière.

Quatrièmement, il peut y avoir des problèmes si un des buts d'une fiducie foncière est l'expansion du mouvement de l'habitation coopérative. Deux moyens ont été examinés : exiger un loyer foncier aux coopératives après qu'elles auront remboursé leur hypothèque de premier rang pour constituer un fond de développement; et utiliser la valeur nette des terrains — la différence entre la valeur marchande du terrain et toute dette hypothécaire non remboursée — comme garantie pour emprunter en vue de mettre sur pied d'autres coopératives.

Il n'est pas évident que les coopératives voudront payer un loyer foncier à une fiducie foncière, mais certaines ont déjà accepté. En effet, une fiducie foncière de Toronto, établie par la Tenants Non-Profit Redevelopment Corporation (TNRC), a convaincu ses coopératives participantes d'accepter de payer un loyer foncier après que leur prêt hypothécaire a été remboursé. Il est toutefois important de préciser que cette entente a été



convenue lorsque les coopératives commençaient à être établies et non après qu'elles avaient commencé à loger des membres.

L'idée d'utiliser la valeur nette des terrains comme garantie d'emprunt pour développer de nouvelles coopératives est controversée. Les fiducies foncières ont pour but d'assurer l'avenir, alors que le développement est risqué. Le risque dans ce cas est que, si le nouveau développement échoue, le prêteur pourrait s'approprier le terrain. Ce dernier serait donc exclu de la fiducie foncière et pourrait être perdu pour des fins d'habitation coopérative. C'est pour cette raison que nous ne pouvons recommander l'utilisation de réserves des fiducies foncières pour garantir d'autres développements.

Finalement, il pourrait y avoir d'autres risques si les terrains qui appartiennent à une fiducie foncière causent des dommages environnementaux, comme la pollution ou la contamination de biens appartenant à d'autres. D'autres actifs de la fiducie foncière pourraient être perdus si la valeur doit être utilisée pour rembourser ces dommages. Les fiducies foncières peuvent éviter cette situation en ayant une société distincte pour chaque réserve foncière. Cela ajouterait au travail et aux coûts de gestion de la fiducie foncière.

Sommaire

Nous avons présenté quatre outils qui peuvent être employés pour préserver le caractère sans but lucratif des coopératives à l'avenir. Nous avons également mentionné que ces outils peuvent être utilisés ensemble. Cela étant dit, nous pensons que les outils les plus efficaces sont des lois plus sévères et des ententes sans but lucratif pour les coopératives d'habitation. La FHCC aidera ses membres à effectuer du lobbying en vue d'obtenir des changements aux lois coopératives et à mettre en place des ententes sans but lucratif.

II. PRENDRE SOIN DE NOS MEMBRES ET DE NOS LOGEMENTS

Une partie de la résolution de 1998 intitulée «Planifier pour l'avenir» demandait à la FHCC de donner des conseils sur la façon dont les coopératives s'occuperaient de deux aspects importants après que leur prêt hypothécaire sera remboursé et que leur convention d'exploitation prendra fin. Les coopératives voulaient savoir comment elles pourraient :

- loger leurs membres à faible revenu sans subvention gouvernementale
- prendre soin de leurs logements à long terme.

Ces questions semblent différentes, mais elles ont quelque chose de très important en commun. Elles supposent toutes les deux qu'il faut offrir un bon logement à leurs membres, en s'assurant que leurs logements sont sûrs et abordables.



Le portrait financier après l'entente d'exploitation

Lorsque leur entente d'exploitation prendra fin et que leur prêt hypothécaire sera complètement remboursé, les coopératives n'auront plus de subventions gouvernementales, mais elles n'auront pas de paiements hypothécaires à verser non plus. Les coopératives auront encore des revenus, provenant principalement des droits d'occupation. Elles auront aussi encore des coûts d'exploitation à payer.

Les coopératives recevront des revenus des sources suivantes :

- les droits d'occupation
- les intérêts
- d'autres petits montants, comme le stationnement et la buanderie.

Elles auront également les dépenses d'exploitation suivantes :

- les taxes, les assurances, l'administration ainsi que la réparation et l'entretien
- les transferts dans leurs réserves de remplacement et dans toute autre réserve qu'elles doivent établir.

Comme nous l'avons indiqué, il n'y a pas de revenus de subventions ni de paiements hypothécaires de premier rang. Puisque le paiement hypothécaire était plus élevé que la subvention, la plupart des coopératives peuvent s'attendre à ce que leurs dépenses diminueront plus que leurs revenus.

Mais les coopératives pourront-elles aussi trouver l'argent dont elles auront besoin pour rénover leurs logements et encore loger des membres à faible revenu? Nous examinerons chacune des ces questions dans cette section du rapport.

1. Prendre soin de nos logements à long terme

Lorsque leur prêt hypothécaire sera remboursé, les coopératives auront trois outils financiers pour les aider à prendre soin de leurs bâtiments.

- Les coopératives pourront prévoir des fonds dans leur budget pour l'entretien courant et préventif.

Les bâtiments sont un peu comme des automobiles — plus elles vieillissent plus elles ont besoin d'entretien. L'entretien courant et l'entretien préventif seront plus importants que jamais à mesure que les coopératives vieillissent. Plus une coopérative peut faire de choses pour conserver ses bâtiments, moins elle aura besoin de réparations majeures.

- Les coopératives pourront déposer des fonds dans leurs réserves de remplacement pour payer les réparations et les remplacements majeurs.



Conformément à leur entente d'exploitation, les coopératives doivent déposer des fonds dans leurs réserves de remplacement. Ces ententes prendront fin, mais la nécessité pour des réparations et des remplacements majeurs sera toujours là. Comme elles le savent, les coopératives devront planifier leurs remplacements et essayer de mettre de côté l'argent nécessaire pour les effectuer.

- Les coopératives pourront emprunter pour des rénovations et des réparations majeures pour lesquelles elles ne peuvent économiser.

À l'avenir, certaines coopératives pourraient devoir — ou vouloir — réaliser des projets de reconstruction majeurs. Pour ce faire, elles devront sans doute emprunter. Le reste de cette partie du rapport traite des nouveaux emprunts pour les coopératives d'habitation qui ont remboursé leur prêt hypothécaire.

Refinancement pour les coopératives d'habitation

Les coopératives connaissent bien les emprunts, puisqu'elles ont toutes eu à rembourser des prêts hypothécaires à long terme. Pour les 30, 35 ou même 50 premières années d'exploitation, les coopératives ont remboursé les prêts qu'elles ont obtenus pour acheter ou construire leurs propriétés.

Lorsque ces prêts hypothécaires seront complètement remboursés, les coopératives qui possèdent leur propre terrain détiendront ce qu'on appelle un «titre libre». Ce titre leur donnera un pouvoir d'emprunt, d'autant plus que leur terrain vaudra sans doute plus que lorsqu'elles l'ont acheté initialement. Mais pourquoi les coopératives voudraient-elles emprunter encore, alors qu'elles viennent de finir de rembourser un prêt à très long terme? Voici quelques raisons.

- ***Pour rénover ou remettre en état des bâtiments vieillissants***

À mesure que les bâtiments vieillissent, les structures sont soumises à l'usure. Les coopératives sont déjà habituées à remplacer des éléments comme des toitures à même leurs réserves de remplacement. Mais, dans les plus vieilles coopératives, beaucoup d'éléments structurels peuvent devoir être remplacés presque en même temps — comme les fondations, la plomberie, le revêtement extérieur. Pour payer le coût de ces travaux importants, les coopératives devront peut-être emprunter l'argent nécessaire.

Les coopératives voudront peut-être aussi améliorer l'apparence de leurs bâtiments et les commodités qu'elles offrent. Au départ, les coopératives ont été construites modestement. Après 35 ans ou plus, beaucoup paraissent leur âge. Pour attirer de nouveaux membres, elles devront peut-être améliorer l'apparence de leurs logements, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, et elles devront emprunter pour payer le coût de ces améliorations.



- ***Pour reconstruire ou élargir la coopérative***

Certaines coopératives peuvent avoir besoin de reconstruire une partie ou même l'ensemble de leurs logements. Certains bâtiments n'étaient pas neufs lorsque la coopérative a été établie. D'autres bâtiments neufs peuvent avoir des problèmes structurels trop graves pour être réparés. Ces coopératives peuvent en fait vouloir commencer à zéro avec une construction neuve. Elles peuvent même déménager pour que ce soit possible, vendant leur terrain pour reconstruire la coopérative ailleurs. Rappelez-vous que les coopératives peuvent maintenant penser à très long terme, si elles possèdent leur terrain au départ.

D'autres coopératives peuvent vouloir ajouter des logements à ceux qu'elles possèdent déjà, si elles ont de la place sur leur terrain pour le faire. Au moins une coopérative essaie déjà d'ajouter des logements pour ses membres âgés, avant même d'avoir achevé de rembourser son prêt hypothécaire. Il faut tenir compte de questions de zonage et d'autres règlements locaux. Mais c'est une des possibilités les plus intéressantes pour les coopératives à l'avenir : élargir le parc de logements coopératifs abordables, sans avoir besoin d'un programme gouvernemental pour le faire.

Comment emprunter, combien emprunter

Les coopératives qui veulent emprunter de nouveau après avoir remboursé leur prêt hypothécaire de premier rang contracteront un nouveau prêt hypothécaire. Celles qui possèdent leur terrain et leurs bâtiments n'auront pas de difficulté à trouver un prêteur — caisse populaire, banque ou société de fiducie — disposé à leur consentir un nouveau prêt hypothécaire. Combien une coopérative pourra-t-elle emprunter d'argent neuf? Cela dépendra entièrement de sa capacité d'effectuer un nouveau paiement hypothécaire. Un prêteur voudra voir un plan d'affaires qui indique, en résumé :

- les grandes lignes du projet que la coopérative planifie
- la preuve que la coopérative peut obtenir toutes les approbations de construction et de zonage dont elle a besoin
- les prévisions de revenus et de dépenses de la coopérative pour la durée du nouveau prêt hypothécaire, démontrant qu'elle peut effectuer les paiements hypothécaires.

Les coopératives qui ont d'autres emprunts lorsque le prêt hypothécaire de premier rang est remboursé

Certaines coopératives doivent emprunter plus d'argent avant la fin de leur entente d'exploitation et avant d'avoir remboursé leur prêt hypothécaire de premier rang. Certaines ont fait l'objet de sauvetages financiers gouvernementaux, ce qui les a laissées avec une nouvelle dette à long terme. D'autres ont contracté un prêt hypothécaire de deuxième rang pour des éléments comme l'achat du terrain qu'elles louaient ou pour des réparations majeures qu'elles ne pouvaient payer à même leurs réserves de remplacement. Dans certains cas, ces coopératives pourraient encore avoir à rembourser un prêt après avoir remboursé leur prêt hypothécaire de premier rang.



Ces coopératives peuvent trouver qu'il est plus difficile d'emprunter de nouveau, mais pas impossible. Le même test s'appliquera — la coopérative doit avoir les revenus nécessaires pour effectuer les paiements du prêt, en plus de payer ses autres dettes et ses frais d'exploitation.

En fait, les coopératives qui ont contracté une hypothèque de deuxième rang ont peut-être déjà fait beaucoup pour améliorer leur propriété et elles n'auront ainsi pas besoin d'emprunter de nouveau pour de grands projets d'immobilisations, du moins pas avant longtemps.

Coopératives membres d'une fiducie foncière

Les coopératives qui ont cédé leur terrain à une fiducie foncière et qui ont besoin d'emprunter devront peut-être demander de l'aide à la fiducie foncière. La fiducie foncière détiendra le titre foncier. Si le terrain doit être hypothéqué, la fiducie foncière devra donner son consentement. Les coopératives qui envisagent de céder leur terrain à une fiducie foncière devraient d'abord s'assurer que la fiducie foncière permettra que le terrain soit réhypothéqué dans l'éventualité où la coopérative doit emprunter à l'avenir.

2. Loger des ménages à faible revenu sans subventions gouvernementales

La majorité des coopératives d'habitation (mais pas toutes) qui relèvent des programmes de coopératives d'habitation gouvernementaux reçoivent des subventions gouvernementales pour les aider à offrir des droits d'occupation réduits aux ménages à faible revenu. Ces subventions permettent aux coopératives d'avoir des communautés à revenu mixte, une valeur très importante pour le mouvement de l'habitation coopérative. Les subventions sont payées par :

- le gouvernement fédéral pour les coopératives du programme de l'article 95 (56.1); la subvention destinée à aider les membres à faible revenu à payer leurs droits d'occupation en fonction de leur revenu s'appelle l'aide assujettie à un contrôle du revenu;
- les gouvernements provinciaux, par le biais de programmes fédéraux-provinciaux de suppléments au loyer à coûts partagés, pour :
 - les coopératives du Programme fédéral des coopératives d'habitation (PHI)
 - certaines coopératives de l'article 61 (34.18);
- les gouvernements provinciaux ou municipaux, par le biais de leurs propres programmes de coopératives d'habitation, comme ceux offerts en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique.



Lorsque les ententes de subventions gouvernementales prennent fin, la subvention versée pour aider les membres à faible revenu à payer leurs droits d'occupation cesse aussi. Les coopératives seront-elles en mesure d'aider leurs ménages à faible revenu à payer leurs droits d'occupation sans subvention gouvernementale? Et si c'est le cas, comment?

Comme nous le verrons, les coopératives peuvent très bien aider leurs membres à faible revenu sans subvention gouvernementale, au moyen d'un système de subventions internes. Mais nous ne devrions pas exclure tout rôle futur du gouvernement.

Nous pouvons être raisonnablement assurés que le gouvernement fédéral n'accordera plus de subventions directes aux coopératives de l'article 95 lorsque leurs ententes d'exploitation prendront fin. Mais la situation pourrait être différente pour les programmes provinciaux de suppléments au loyer. Les suppléments au loyer aident les ménages à faible revenu à payer leurs coûts de logement.

Les coopératives ne sont pas les seuls fournisseurs de logements à recourir aux suppléments au loyer. Beaucoup de propriétaires-bailleurs privés obtiennent des suppléments au loyer pour aider à payer le loyer de leurs locataires les plus démunis. Mais les coopératives peuvent présenter des arguments convaincants en soutenant qu'elles offrent une meilleure valeur pour le supplément au loyer que les propriétaires-bailleurs privés.

Les suppléments au loyer aident à combler la différence entre les droits d'occupation de la coopérative à la valeur du marché ou le loyer du marché exigé par un propriétaire-bailleur privé, et le montant que les membres ou les locataires paient, en fonction de leur revenu. Les droits d'occupation des coopératives d'habitation sont fixés au niveau requis par les coopératives pour atteindre le seuil de la rentabilité, pas plus. Par contre, les propriétaires-bailleurs privés exigeront le loyer le plus élevé qu'ils peuvent obtenir sur le marché. C'est la raison pour laquelle les suppléments au loyer pour le marché locatif privé coûtent plus cher au gouvernement que les suppléments au loyer pour les coopératives d'habitation.

Il sera important pour le mouvement de l'habitation coopérative de faire valoir cet argument lorsque les ententes de suppléments au loyer actuelles approcheront de leur fin. Les coopératives qui n'ont pas actuellement d'entente de supplément au loyer — comme c'est le cas pour la plupart des coopératives de l'article 95 — pourraient invoquer le même argument lorsque leurs ententes d'exploitation seront terminées : les coopératives d'habitation offrent la meilleure valeur pour les fonds destinés aux suppléments au loyer.

Entraide — la solution des subventions internes

Un système de subventions internes est la façon la plus sûre pour les coopératives de conserver leurs membres à faible revenu après que les subventions gouvernementales auront pris fin. Pour comprendre comment ce système fonctionne, nous devons d'abord examiner le portrait financier auquel les coopératives seront confrontées à ce moment.



Normalement, l'entente d'exploitation d'une coopérative d'habitation prend fin en même temps que son prêt hypothécaire de premier rang. Plus haut, nous avons mentionné les types de revenus et de dépenses d'exploitation que les coopératives auront à ce moment. Comme nous l'avons indiqué, il n'y aura plus de revenus de subventions, à moins que les coopératives puissent obtenir de nouvelles ententes de suppléments au loyer. Mais il n'y aura pas de paiements hypothécaires non plus. Ainsi, les coopératives peuvent s'attendre à ce que leurs coûts d'exploitation diminuent plus que leurs revenus.

Les droits d'occupation à l'avenir

Qu'en est-il des droits d'occupation? Avant que son entente d'exploitation ne prenne fin, les droits d'occupation d'une coopérative pourraient bien être en-dessous des loyers du marché pour des logements semblables. En fait, dans beaucoup de cas, c'est déjà ce qui se produit. D'autres coopératives ne seront peut-être pas aussi chanceuses. Tout dépend des coûts d'exploitation d'une coopérative et du marché du logement locatif local. Mais toutes les coopératives bénéficieront d'une baisse de leurs coûts d'exploitation après que leurs ententes d'exploitation prendront fin, lorsqu'elles n'auront plus à verser de paiements hypothécaires.

Pour offrir des droits d'occupation abordables à leurs ménages à faible revenu, les coopératives peuvent utiliser une partie de leurs économies en coûts d'exploitation pour constituer un fonds de subventions interne. La façon la plus simple de le faire est de prévoir un montant pour les subventions dans le budget de la coopérative. Cela devient une dépense d'exploitation annuelle, au même titre que les impôts fonciers et le dépôt dans la réserve de remplacement. Les fonds sont déposés dans un fonds de subventions, tout comme ils le sont actuellement.

Combien d'argent les coopératives pourront-elles mettre de côté pour offrir des subventions internes? Cela dépendra de deux choses : la volonté de chaque coopérative d'aider ses membres à faible revenu et combien d'argent une coopérative peut se permettre de mettre de côté pour des subventions tout en maintenant ses droits d'occupation maximums à un niveau abordable. Il n'existe pas de formule magique qui vous donnera le montant exact. Les coopératives devront budgéter soigneusement, comme elles le font maintenant, pour déterminer combien d'argent elles peuvent affecter à un système de subventions internes, en tenant compte de leurs autres coûts d'exploitation et de tout nouveau paiement hypothécaire éventuel.

Les coopératives pourront établir leurs propres politiques pour les subventions, quoique plusieurs pourraient vouloir utiliser les mêmes règles qu'elles utilisent actuellement, dans le cadre de leur entente d'exploitation ou de supplément au loyer.

Le fonctionnement des subventions internes

Chaque année, la coopérative établit ses droits d'occupation maximums ou correspondant au seuil de rentabilité pour chaque logement, tout comme elle le fait maintenant. Ces



droits d'occupation, et tout autre revenu de la coopérative, couvrent toutes les dépenses d'exploitation, y compris le montant qui sera versé dans le fonds de subvention.

Les membres qui ont besoin d'une subvention présenteront une demande et fourniront à la coopérative des preuves de leur revenu. S'ils sont admissibles à une subvention, ils paieront des droits d'occupation réduits, en fonction de leur revenu. La différence entre ces droits d'occupation réduits et les droits d'occupation maximums proviendra du fonds de subvention.

Si les membres ont besoin de moins de subventions que le montant déposé dans le fonds, le surplus de subventions peut être déposé dans une réserve de subventions. La coopérative pourrait réduire le montant qu'elle dépose dans ce fonds l'année suivante ou déposer le même montant et conserver sa réserve dans l'éventualité où ses membres auraient besoin de plus de subventions à l'avenir.

Si les membres ont besoin de plus de subventions que le montant déposé dans le fonds, la coopérative peut réduire la demande de subventions par les moyens suivants :

- hausser le pourcentage du revenu que les membres subventionnés doivent payer
- fixer des droits d'occupation minimums devant être payés, peu importe le revenu du ménage
- établir une liste d'attente pour les subventions.

Si cela vous semble familier, c'est parce que c'est la façon dont les subventions fonctionnent actuellement dans le programme de l'article 95. La différence est que la coopérative offre sa propre subvention et ne la reçoit pas de la SCHL.

Il y a d'autres façons de mettre en place un système de subventions internes. Les coopératives peuvent demander plus d'argent à leurs membres plus fortunés et utiliser ces suppléments pour offrir des subventions. Mais la méthode que nous proposons est plus simple, plus facile à gérer et elle est efficace. Nous le savons d'après notre expérience.

C'est parce que les coopératives de l'article 95 utilisent déjà un système de subventions internes pour augmenter ou remplacer les subventions gouvernementales. Les taux d'intérêt hypothécaires sont actuellement très bas. Cette situation a réduit ou même mis fin à la subvention de la SCHL dans certaines coopératives. Mais leurs coûts d'exploitation ont également diminué, parce que leurs paiements hypothécaires ont baissé. Certaines coopératives peuvent donc budgéter pour un système de subventions internes et encore avoir des droits d'occupation que leurs membres peuvent payer. Ce pourrait bien être la situation qui existera lorsque les ententes d'exploitation des coopératives seront terminées.

Certaines coopératives veulent s'assurer dès maintenant que leur coopérative fera tout en son possible pour avoir un système de subventions internes lorsqu'elle ne recevra plus de subventions gouvernementales. Elles envisagent donc d'adopter un nouveau règlement ou une nouvelle règle concernant les subventions dans leurs statuts.



Ce nouveau règlement obligerait la coopérative à faire tous les efforts possibles pour offrir des subventions internes. Les coopératives devraient toutefois être prudentes lorsqu'elles envisagent une telle méthode. Certaines ne peuvent peut-être pas se permettre de le faire, tout en maintenant des droits d'occupation qui sont concurrentiels sur le marché local. C'est la raison pour laquelle il est important de préciser que la coopérative fera de son mieux pour offrir une subvention, non pas la garantir comme une règle que les membres ne pourront modifier plus tard.

UNE REMARQUE IMPORTANTE POUR LES COOPÉRATIVES QUI LOUENT LEUR TERRAIN

Dans ce rapport, nous avons parlé des coopératives qui possèdent leurs terrains. Nous avons examiné comment elles peuvent protéger leurs objectifs sans but lucratif. Nous avons indiqué comment il est possible de loger des membres à faible revenu à l'avenir. Nous avons aussi parlé des soins à accorder à nos logements et de leur rénovation. Mais qu'en est-il des coopératives qui louent leur terrain?

Beaucoup de coopératives sont construites sur des terrains loués. Les baux fonciers des coopératives d'habitation ont des durées différentes. Certains sont aussi courts que 40 ans, d'autres aussi longs que 100 ans. Certains donnent à la coopérative le droit de renouveler le bail, d'autres pas. Certains doivent être renégociés pendant la durée du bail, tandis que d'autres ont des coûts de location fixes pour toute la durée. Bref, il existe beaucoup de types de baux.

Les coopératives qui louent leur terrain font face à différents défis. Pour celles qui le louent de la ville ou de la municipalité, le caractère sans but lucratif est probablement assuré pour la durée du bail. C'était habituellement une condition initiale du bail. Ces coopératives devraient être tout aussi capables de mettre en place un système de subventions internes que toute autre coopérative. Il ne sera peut-être pas facile d'emprunter, mais c'est possible.

Les coopératives peuvent contracter un prêt hypothécaire même si elles ne possèdent pas leur terrain. C'est d'ailleurs grâce à des prêts hypothécaires que des coopératives ont été construites initialement sur des terrains loués. Les prêteurs prennent une hypothèque sur la valeur du bail de la coopérative au lieu du titre franc. Mais le bail n'a pas beaucoup de valeur si son expiration est proche. Quel délai serait acceptable? Les prêteurs voudront un bail d'une durée d'au moins cinq ans après le remboursement du prêt hypothécaire.

Mais la question la plus importante pour les coopératives construites sur un terrain loué est de savoir ce qui se produira une fois le bail terminé?

Pour les coopératives construites sur des terrains municipaux, il pourrait être possible de renouveler le bail. Les villes ont mis ces terrains à la disposition des coopératives



initialement parce qu'elles voulaient appuyer la création de logements abordables pour leurs citoyens. Cet appui peut être renouvelé, au moyen d'une action politique si nécessaire. Le coût d'un nouveau bail sera le principal enjeu. Les coopératives doivent avoir un paiement hypothécaire raisonnable pour rendre leurs droits d'occupation abordables.

Il pourrait être plus difficile de renouveler un bail conclu avec un propriétaire foncier privé. Ces propriétaires peuvent avoir d'autres plans pour leurs terrains, comme bâtir des copropriétés ou simplement vendre le terrain au plus offrant. Les coopératives devront amorcer des négociations avec ces propriétaires pour déterminer s'il est possible de renouveler le bail. Elles peuvent aussi vérifier si leur gouvernement local serait intéressé à acheter le terrain et à le louer de nouveau à la coopérative. Dans certains cas, ce sera impossible. Certaines coopératives risquent de devoir fermer leurs portes lorsque leur bail prendra fin.

UN DERNIER MOT

Comme nous l'avons indiqué au début, ce rapport ne se veut pas un document définitif sur les questions que nous avons abordées. Mais nous espérons qu'il encouragera nos membres à penser à l'avenir et aux types de coopératives d'habitation qu'ils veulent laisser aux membres qui leur succéderont. Nous avons décrit les outils que les coopératives peuvent utiliser pour garder leur coopérative saine, abordable et sans but lucratif.

En examinant ces questions, nous avons été encouragés de constater qu'il y a des choses que les coopératives peuvent faire dès maintenant pour assurer leur avenir. Nous en sommes certains. Les conseils que nous vous avons donnés ici sont fondés sur vos valeurs — les valeurs du mouvement de l'habitation coopérative sans but lucratif du Canada. Si nous les respectons, il n'y a pas de limite à ce que nous pouvons accomplir en travaillant ensemble.

