



Q&R

Questions et réponses sur les augmentations de loyer

Notre coopérative ne pourrait-elle pas réduire ses dépenses au lieu d'augmenter les loyers chaque année?

En termes brefs, et c'est presque toujours le cas, la réponse est non. Les budgets des coopératives offrent peu de surplus. Votre coopérative ne contrôle pas ses dépenses majeures, comme les hypothèques et les taxes et contrôle difficilement les frais importants, comme l'assurance et les services d'utilité publique.

Le succès financier de votre coopérative dépend de l'estimation juste des dépenses et de la génération des recettes pour les couvrir. Un budget équilibré repose sur la détermination précise des dépenses. Il suffit de calculer les dépenses de l'année qui vient pour connaître les recettes à générer.

Peut-on envisager de réduire les dépenses d'entretien?

Remettre à plus tard l'entretien de votre coopérative en fera un endroit où il n'est pas aussi agréable de vivre, provoquera des départs, augmentera le nombre de logements libres, et vous attirera des difficultés financières un jour ou l'autre. Tout comme les gens, les immeubles ont besoin de plus d'entretien au fur et à mesure qu'ils prennent de l'âge. Lorsqu'un immeuble est mal entretenu, ses éléments faiblissent plus rapidement.

Pouvons-nous en mettre moins de côté dans notre fonds de réserve pour remplacement des immobilisations?

Comme nous l'avons signalé plus haut, les parties importantes d'un immeuble s'usent au fil du

temps, même lorsqu'elles sont bien entretenues. Prenons le toit comme exemple. Le remplacement d'un toit coûte cher et votre coopérative doit épargner en prévision de cette dépense. Si ne prévoyez pas la dépense, vous n'aurez pas d'autre choix que d'emprunter lorsque le toit devra être remplacé. Votre coopérative devra hausser les loyers encore plus pour rembourser l'emprunt ET les intérêts. Si par contre, vous augmentez votre fonds de réserve année après année, vous aurez l'argent nécessaire, plus les intérêts que l'économie vous aura rapportés. (Pour de plus amples renseignements sur la quantité d'argent à placer dans le fonds de réserve chaque année, adressez-vous à votre gestionnaire des relations.)

Qu'arrive-t-il si notre coopérative termine l'année avec un surplus? Pouvons-nous l'utiliser pour équilibrer notre prochain budget et ainsi éviter de hausser les loyers?

Il n'est pas recommandé d'utiliser le surplus d'une année pour équilibrer le budget de l'année suivante. Votre coopérative a peut-être un déficit provenant des années précédentes. Dans ce cas, les surplus doivent s'appliquer d'abord au déficit. Si votre coopérative n'a pas de pertes à compenser, il vaut mieux alors investir dans la propriété ou appliquer le surplus à la réserve. L'amélioration des immobilisations produit un style de vie plus agréable pour les membres et peut vous permettre d'épargner des coûts d'entretien. Un fonds de réserve élevé peut vous être éventuellement très utile.

Une coopérative ne doit-elle pas offrir des logements abordables?

Les conseils d'administration des coopératives doivent souvent faire de gros efforts pour équilibrer les besoins à long terme de l'immeuble aux besoins des membres lorsque vient le temps d'établir leurs budgets. Certains croient que l'augmentation des loyers va à l'encontre des principes coopératifs. D'autres craignent que les augmentations entraînent des départs dus à des raisons financières. Il est par contre certain que les coopératives offrent des logements très abordables en fonction des revenus des membres, et que ces derniers ne sont pas touchés par les augmentations de loyer. Pour ceux qui paient le montant complet, la coopérative offre de bonnes conditions de logement à un prix avantageux, pour une période de temps assurée.

La vie en coopérative ne se limite pas à une question d'argent. C'est aussi une question de qualité. Les membres d'une coopérative n'ont pas à vivre ou à élever leurs enfants dans des logements en mauvais état et de qualité médiocre, même s'ils paient un loyer peu élevé.

Il est essentiel d'adopter une perspective à long terme lorsque vous établissez votre budget. Vous devez vous demander si votre coopérative sera en mesure de continuer à offrir de bons logements sur une base non lucrative. Les membres des coopératives doivent se considérer comme les gardiens d'un actif durable. Si le conseil ne prend pas les mesures nécessaires pour protéger les finances de la coopérative, il ne protège pas les intérêts présents et futurs des membres. Il ne faut pas oublier qu'en cas d'échec, il devient impossible d'offrir des logements à qui que ce soit.

Les loyers des coopératives ne sont-ils pas censés être inférieurs à ceux du marché?

Non. Ce qui constitue une coopérative est la façon dont elle est gérée, et non le montant des loyers. Les loyers varient considérablement d'une coopérative à l'autre, en fonction des coûts de base (terrain et immeubles) et du mode de gestion dont ils font l'objet. Leur prix par rapport au marché dépend aussi de l'état du marché

des environs. (Les loyers s'élèvent rapidement dans certains endroits et plus lentement dans d'autres.) De nombreuses coopératives dont les frais sont élevés comptent des membres satisfaits parce que l'emplacement des logements et leur qualité leur conviennent et que le milieu est agréable. Le prix n'est pas le seul critère recherché.

Notre coopérative a pris de mauvaises décisions financières dans le passé, de même que de mauvaises décisions d'entretien. Pourquoi les membres actuels doivent-ils payer pour ces erreurs?

Il est impossible de remonter le temps, et vous ne pouvez pas demander à d'anciens membres de continuer à payer. La seule façon de compenser une perte du passé consiste à constituer un surplus. Si vous voulez que votre coopérative continue d'exister, vous devez dès aujourd'hui assumer la responsabilité des malheurs et des erreurs du passé. Cela signifie que vous devrez fixer les loyers à un montant suffisamment élevé pour que la coopérative retrouve sa santé financière et qu'elle la maintienne.

Notre coopérative est en très mauvais état. Nous ne pouvons augmenter les loyers.

Avec quelques retouches esthétiques et un bon marketing, vous pouvez augmenter les loyers. Il vaut mieux augmenter les revenus et investir dans l'amélioration de l'immeuble, notamment dans les logements, plutôt que de le laisser se détériorer.

Que faire si notre budget indique que nous avons besoin d'augmentations très élevées?

Une option à envisager pourrait être l'introduction progressive d'une augmentation importante. Par exemple, vous pouvez demander la moitié de l'augmentation au début de l'année et en demander une autre six mois plus tard. Cette façon de procéder donne aux membres de temps d'adapter leurs dépenses et d'absorber l'augmentation. Si vous choisissez l'introduction progressive de l'augmentation, assurez-vous de bien établir le budget de façon à ce qu'il reste des fonds à la fin de l'année pour couvrir tous les coûts.

La comparaison de vos loyers à ceux du marché peut vous révéler que certains loyers s'en rapprochent plus que d'autres. Il peut être avisé d'imposer des augmentations plus faibles ou plus élevées en fonction du type et de la taille des logements, du roulement, ou de la facilité avec laquelle certains se louent.

Si certains logements ont un loyer plus élevé, sommes-nous en train de créer un système à deux niveaux?

Une coopérative peut raisonnablement fixer différents loyers en fonction de leur qualité ou attributs. Les membres s'attendent à payer plus cher pour un logement plus grand. Alors, pourquoi ne pas demander plus pour un logement bien situé ou dont la cuisine vient d'être rénovée?

Notre coopérative fonctionne selon le programme S95. Si nous haussons les loyers, les subventions aux membres vont augmenter. Serons-nous vraiment en meilleure posture?

Si votre coopérative reçoit des subventions internes ou une aide assujettie au contrôle du revenu de la SCHL, il est certain que des loyers plus élevés vont augmenter vos dépenses de subventions. Cependant, même avec des subventions plus importantes, la coopérative s'en tire mieux. Supposons que votre coopérative compte 100 logements dont 50 sont subventionnés. Si vous demandez une augmentation de 20 \$, la coopérative augmente ses revenus de 2000 \$ et paie 1000 \$ de plus en subventions. Le gain net est de 1000 \$ par mois, et il augmente chaque année, au fur et à mesure des nouvelles augmentations de loyer.

Les pertes résultant du taux d'inoccupation peuvent-elles découler des augmentations de loyer?

Nous savons par expérience que les pertes résultant du taux d'inoccupation ne sont pas habituellement liées aux augmentations de loyer. Vous devez déterminer si les membres peuvent trouver des logements semblables à un moindre prix. Ce n'est pas certain. Prendre un logement moins cher peut souvent signifier un manque d'espace ou de qualité. Quitter la coopérative pour acheter une maison dépend plus de la

volonté et de la capacité de devenir propriétaire que de l'augmentation d'un loyer.

Même si vos pertes découlant du taux d'inoccupation augmentent à court terme, l'augmentation des recettes provenant de loyers plus élevés devrait plus que compenser. Supposons que votre coopérative compte 100 logements. Une augmentation de 25 \$ apportera 2500 \$ par mois de plus à la coopérative, soit 30 000 \$ de plus par année. Si trois membres dont le loyer est de 1200 \$ par mois quittent la coopérative à cause de l'augmentation, et que leurs logements restent vides pendant deux mois, votre perte découlant du taux d'inoccupation s'élèvera à 7200 \$. Même dans ce cas, la coopérative aura augmenté ses revenus de 22 800 \$!

Il se peut que le taux d'inoccupation ne soit pas un problème, mais peut-être qu'une augmentation de loyer augmentera le taux de roulement des membres?

Que les loyers de la coopérative augmentent ou non, il est certain que des ménages vont quitter les lieux pour occuper un emploi ailleurs ou pour d'autres raisons personnelles. La vie suit son cours. Un certain roulement des membres est tout à fait normal et peut même être profitable à la coopérative. Les départs vous permettent de rafraîchir les logements et d'accueillir de nouveaux membres aux compétences et à l'énergie différentes.

Nous sommes un organisme sans but lucratif. Est-il mal vu d'avoir des surplus?

Un organisme sans but lucratif qui fournit des services à ses membres demeure une entreprise. Le premier principe d'une entreprise est de ne pas perdre d'argent, et vous ne pouvez pas songer à terminer l'année à zéro, sans aucuns fonds.

Une coopérative sans but lucratif bien gérée peut générer un surplus servant à réduire la dette, à améliorer la propriété et à constituer une réserve pour l'avenir, laquelle peut être utilisée au profit de tous les membres.

Les lois provinciales limitent-elles les augmentations de loyer?

Certaines provinces ont des lois qui limitent les augmentations de loyer, mais la réglementation sur les loyers ne s'applique pas aux membres des coopératives d'habitation.

Dernière mise à jour : juin 2012