

Un conseil aux coops de l'article 95 : ne gardez pas vos loyers à un niveau trop bas

Beaucoup de coopératives de l'article 95 font tout leur possible pour bien gérer leur aide assujettie à une vérification du revenu – la subvention qu'elles reçoivent pour aider leurs ménages à faible revenu à payer leurs loyers (droits d'occupation). Les subventions se font rares en raison des faibles taux d'intérêt hypothécaires et de la façon dont la subvention a été calculée au fil des années. Les coopératives de l'article 95 font donc de leur mieux pour utiliser sagement ce qu'elles ont.

Mais certaines coopératives gardent leurs loyers à un niveau plus bas qu'elles ne le devraient, pensant que cela les aide à faire face au manque de subventions. La réalité? **Cela ne les aide pas du tout.** Dans l'encadré ci-après, vous trouverez un exemple simple qui illustre clairement pourquoi c'est le cas.

La réalité est qu'**une coopérative dont les loyers sont plus élevés aura plus d'argent qu'une coopérative dont les loyers sont moins élevés.** C'est aussi simple que cela. Plus d'argent pour payer vos factures, plus d'argent pour gérer et entretenir votre coopérative, plus d'argent pour déposer dans vos réserves de remplacement. Vous n'aurez même pas à exiger plus d'argent de vos membres assujettis à un contrôle du revenu. Votre situation financière en sera améliorée.

Alors augmentez vos loyers si vous devez le faire. Cela ne peut qu'aider votre coopérative.

(Voir l'exemple à la page suivante)

Voici un exemple très simple qui montre pourquoi une coopérative est dans une meilleure situation si elle augmente ses loyers, même si elle n'a pas plus de fonds de subvention à accorder.

Imaginez une coopérative d'habitation qui compte deux logements. Voici ce que nous savons au sujet de ses loyers :

- Les loyers du marché sont de 800 \$ par mois.
- Un ménage, l'unité A, paie le plein montant des loyers.
- L'autre ménage, l'unité B, paie un loyer réduit, en fonction du revenu du ménage. Disons qu'il paie 400 \$ par mois. L'autre 400 \$ provient de la subvention. C'est le montant total de subvention dont dispose la coopérative.
- Notre coopérative de deux logements gagne donc 800 \$ de chaque unité, soit 1 600 \$ par mois en tout pour ses revenus de logement. Un montant de 1 200 \$ provient des paiements des membres et un autre de 400 \$ provient de la subvention.

Que se produit-il si la coopérative augmente ses loyers du marché à 900 \$?

- L'unité A, le ménage qui paie les loyers du marché, paie maintenant 900 \$.
- L'unité B, le ménage qui paie le loyer réduit, paie encore 400 \$.
- La subvention procure encore un montant de 400 \$ (rappelez-vous que c'est tout ce que la coopérative reçoit).

Maintenant, notre coopérative de deux logements reçoit 900 \$ de l'unité A, qui paie les loyers du marché. Comme avant, elle perçoit encore 800 \$ de l'unité B subventionnée, soit : 400 \$ du membre et 400 \$ de la subvention. La coopérative perçoit donc maintenant 1 700 \$ en loyers : 1 300 \$ des paiements des membres et 400 \$ de la subvention.

La coopérative a donc plus d'argent – 100 \$ de plus. Il est vrai qu'il n'y a pas suffisamment de subvention pour percevoir les nouveaux loyers du marché de 900 \$ pour l'unité B. La coopérative perçoit 800 \$ pour l'unité comme elle le faisait avant, mais elle ne veut pas exiger davantage de l'unité à faible revenu. Par contre, le revenu de la coopérative a quand même augmenté. Le tableau ci-après résume notre exemple.

Comme nous l'avons dit, c'est très simple : le fait de garder vos loyers à un niveau bas parce que vous manquez déjà de subvention nuit à votre coopérative. Les augmenter, pour gagner l'argent dont vous avez besoin pour gérer la coopérative, est la bonne chose à faire et ce, pour tous les membres.

	Avant la hausse des loyers		Après la hausse des loyers
Le membre de l'unité A paie	800 \$		900 \$
Le membre de l'unité B paie	400		400
Montant provenant de la subvention	400		400
Revenu total de la coopérative pour les deux logements	1 600 \$		1 700 \$

