

10 questions - réponses sur le développement d'une nouvelle phase

1. Question – Développer une nouvelle phase va-t-elle entraîner une augmentation de loyer?

Réponse : Non. Le montage financier pour la réalisation du projet de même que le budget d'exploitation du nouvel ensemble immobilier doivent, en principe, être autonomes par rapport aux autres immeubles appartenant à la coopérative. Par conséquent, les loyers payés par les membres actuels de la coopérative ne devraient pas en être affectés (pour en savoir plus sur le financement d'une nouvelle phase, consultez le chapitre 24 du Guide).

2. Question – La réalisation d'une deuxième phase nécessite-t-elle :

a. La création d'une nouvelle coopérative?

Réponse : Concernant d'abord la nécessité de constituer une nouvelle coopérative, la réponse est négative. En fait, c'est tout le contraire puisqu'un des objectifs principaux recherchés par le développement d'une nouvelle phase est de consolider votre coopérative. D'ailleurs, des dizaines, voire des centaines de coopératives d'habitation ont réalisé des phases de développement successives.

b. Des modifications importantes à ses statuts et règlements?

Réponse : Dans la plupart des cas, le développement d'une nouvelle phase ne requière pas de modifier les statuts constitutifs de la coopérative. De telles modifications pourraient cependant parfois être requises. Ce serait le cas, par exemple, si dans le cadre d'un projet d'immeuble destiné à des personnes âgées, on souhaitait transformer la coopérative d'habitation (catégorie consommateur) en une coopérative de solidarité en habitation. Pour savoir comment procéder pour transformer votre coopérative en coopérative de solidarité en habitation, consultez le chapitre 28 du Guide). Il est plus fréquent que des modifications mineures doivent être apportées aux règlements de la coopérative. Ce serait le cas, par exemple, si avec l'ajout de plusieurs logements, la coopérative souhaitait augmenter le nombre de ses administrateurs.

3. Question – Combien de temps faut-il prévoir pour la réalisation d'une nouvelle phase?

Réponse : La durée d'un projet de nouvelle phase varie en fonction de différents facteurs (consensus au sein de la coopérative, nature du projet, montage financier, etc.). Ainsi, une coopérative qui dispose de certaines ressources financières, qui souhaite acquérir un immeuble existant (qu'elle a identifié et qui est à vendre) ne requérant que des travaux mineurs puisse conclure le projet en quelques mois, voire même en quelques semaines. Dans la plupart des cas toutefois, il faudra envisager un tel projet sur une période plus longue. La recherche et l'acquisition d'un immeuble correspondant

aux besoins de la coopérative, la complexité technique du projet (ex. : transformer une ancienne usine ou une église désaffectée en immeuble à logements), une rareté de la main-d'œuvre professionnelle en construction, un imprévu (ex. : l'analyse des sols révèle la présence de contaminant), des délais administratifs par exemple chez le subventionneur constituent autant de facteurs susceptibles d'allonger les délais. Il faut compter quelques années pour mener à terme le développement d'une nouvelle phase. Mais rappelez-vous qu'il s'agit d'un projet stratégique pour votre coopérative, dont les impacts positifs perdureront pendant des décennies.

4. Question – Est-ce possible de réaliser une nouvelle phase sans l'aide d'un GRT?

Réponse : En général, la réponse est non. L'élaboration et la réalisation d'un nouveau projet de logements coopératifs impliquent plusieurs démarches dont certaines sont complexes et exigent une expertise appropriée. C'est pourquoi la plupart des coopératives d'habitation doivent faire appel aux services d'un groupe de ressources techniques (GRT). C'est d'ailleurs ce qu'exige habituellement la SHQ lorsqu'elle accorde une aide financière. Exceptionnellement, une coopérative pourrait entreprendre seule la réalisation d'une nouvelle phase si elle dispose des ressources et des expertises adéquates pour mener à bien le projet. Ce pourrait être le cas, par exemple, d'une coopérative d'habitation ayant à son emploi une direction générale qui a déjà réalisé des projets de logements coopératifs (voir le chapitre 24 du Guide).

5. Question – La coopérative doit-elle investir sous forme d'une mise de fonds pour réaliser un nouveau projet de développement?

Réponse : Il est tout à fait possible de réaliser une nouvelle phase sans investissement financier de la coopérative. Ainsi, le montage financier type prévu dans le cadre du programme AccèsLogis Québec inclut une subvention de la SHQ (50 %), une contribution du milieu (ex. : une municipalité) (15 %) et un emprunt hypothécaire auprès d'une institution financière agréée par la SHQ (35 %). Une contribution en argent provenant de la coopérative pourrait cependant s'avérer nécessaire ou utile dans le cas de certains coûts qui ne seraient pas admissibles en vertu du programme AccèsLogis ou d'autres programmes d'aide financière (ex. : construction d'une piscine creusée sur le terrain de la coopérative). Pour en savoir plus sur le financement d'une nouvelle phase, consultez le chapitre 24 du Guide).

6. Question – Notre coopérative a déjà de la difficulté à faire participer les membres pour réaliser les tâches normales. La réalisation d'une nouvelle phase aura-t-elle pour effet d'aggraver la situation?

Réponse : Mentionnons d'abord que le développement d'une nouvelle phase va enrichir la coopérative de plusieurs nouveaux membres. Un tel projet ne devrait pas avoir pour conséquence d'accroître de façon substantielle les tâches à accomplir pour la grande majorité des membres. Voici les implications les plus significatives à cet égard :

- Au moins un membre devra être désigné afin d'effectuer un suivi plus continu du projet. Cette personne sera notamment responsable de représenter la

coopérative auprès des autres intervenants (GRT, entrepreneur, etc.). Elle assistera également aux réunions de chantier. Toutefois, il est possible de désigner pour cette tâche un membre pour qui l'implication dans le projet sera davantage une source de motivation qu'une corvée;

- Pendant toute la durée du projet, celui-ci sera normalement à l'ordre du jour de la plupart des réunions du conseil d'administration. Le conseil pourrait être appelé à prendre des décisions;
- Le conseil ou le responsable d'un comité (ex. : comité d'entretien ou comité ad hoc) devront s'assurer de communiquer régulièrement l'information pertinente aux membres;
- Une fois le projet entrepris, il faudra prévoir un point d'information sur ce sujet lors des assemblées;
- L'admission de plusieurs nouveaux membres va nécessiter un effort temporaire accru de la part du comité de sélection.

7. Question – La coopérative devra-t-elle payer pour les honoraires du GRT?

Réponse : comme c'est le cas pour les autres professionnels intervenant dans le projet (ex. : architecte, ingénieur, entrepreneur, etc.), le GRT reçoit des honoraires pour le travail qu'il accomplit. Cette dépense est cependant incluse dans les coûts globaux du projet. À ce sujet, il convient de retenir ceci : des aides financières permettent de réduire les coûts pour la coopérative. Ainsi, les honoraires du GRT représentent une dépense admissible dans le cadre du programme AccèsLogis et seront en grande partie assumés par la SHQ (50 %) et par les autres partenaires financiers (contribution du milieu 15 %). Quant à la portion restante des honoraires du GRT, elle sera normalement financée par un emprunt hypothécaire que la coopérative contractera. Rappelons toutefois que le remboursement de cet emprunt doit être assumé uniquement par les membres (par le loyer qu'ils paieront chaque mois) qui habiteront le nouvel immeuble. Donc, les membres actuels n'auront pas à payer pour les honoraires du GRT.

8. Question – Le programme AccèsLogis permet-il de réaliser un projet adapté aux personnes âgées?

Réponse : Absolument! Le programme AccèsLogis comporte trois volets destinés chacun à des clientèles distinctes. Le Volet II du programme s'adresse spécifiquement aux projets d'habitation destinés aux personnes âgées de 70 ans et plus ou en légère perte d'autonomie. Depuis 1998, le programme AccèsLogis a contribué financièrement à la réalisation de plusieurs dizaines de projets d'habitation coopérative avec services (ex. : repas, maintien à domicile, entretien ménager) pour personnes âgées. Pour en savoir plus sur ce sujet, consultez le site Internet de la SHQ à AccèsLogis Québec.

9. Question – Est-il possible de donner le contrat de construction ou de rénovation à l'entrepreneur de notre choix?

Réponse : Le choix d'un entrepreneur pour réaliser les travaux de construction ou de rénovation dans le cadre d'un projet de nouvelle phase devrait se faire dans le cadre

d'un processus d'appel d'offres. Dans le cas d'un projet bénéficiant d'une aide financière de la SHQ en vertu du programme AccèsLogis, la coopérative devra procéder par appel d'offres public. Dans ce cas, le contrat doit être attribué au plus bas soumissionnaire dont la proposition est conforme aux exigences de l'appel d'offres.

10. Question – Dans le cas où la coopérative acquiert un immeuble à logements existant, les locataires qui y habitent déjà ont-ils l'obligation de devenir membres?

Réponse : Non. L'adhésion à une coopérative doit être libre et volontaire (premier principe coopératif – Voir le chapitre 1 du Guide). Mentionnons les règles suivantes prévues par la loi :

- La coopérative qui acquiert un immeuble à logements doit respecter les baux en vigueur;
- Les locataires habitant l'immeuble au moment de l'acquisition bénéficient du droit au maintien dans les lieux (voir le chapitre 18 du Guide).

La coopérative doit cependant s'assurer qu'au moins 50 % des logements qu'elle possède soient occupés par des membres (voir le chapitre 5 du Guide). Soulignons enfin que, dans le cas d'un projet bénéficiant d'une aide financière en vertu du programme AccèsLogis, la coopérative devra être en mesure de démontrer que ___ % des résidents de l'immeuble sont intéressés à devenir membres de la coopérative.