



**COOPÉRATIVE
D'HABITATION
DES CANTONS DE L'EST**

CAHIER DU PARTICIPANT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
2 DÉCEMBRE 2020



À tous les membres de la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est

Vous êtes, par la présente, convoqués à l'assemblée générale extraordinaire de la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est qui aura lieu le **mercredi 2 décembre 2020 à compter de 18h30** par vidéoconférence en cliquant sur le lien suivant :

Par Internet : <https://zoom.us/j/91899110998>

Par téléphone : 1-438-809-7799 et ensuite le # de réunion : 918 991 110 998

18h30 : Assemblée générale extraordinaire

Ordre du jour

- 1- Ouverture de l'assemblée
- 2- Nomination à la présidence et au secrétariat d'assemblée
- 3- Lecture et adoption de l'ordre du jour
- 4- Paramètres de budgétisation
- 5- Élection des administrateurs
- 6- Projet du CAP
- 7- Levée de l'assemblée

Christyne Lavoie
Présidente

Note : Les frais de garde seront remboursés sur présentation de reçus.



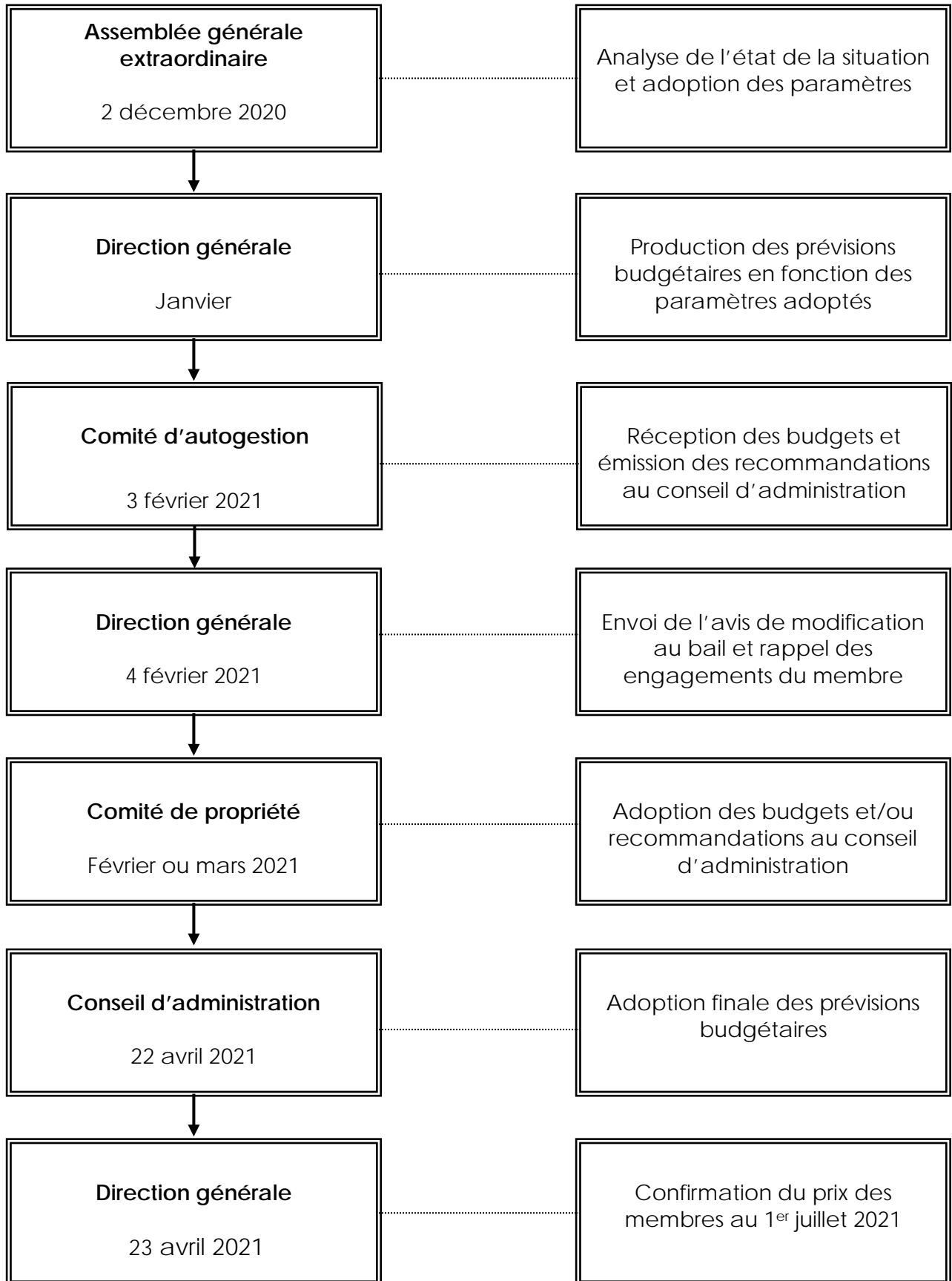
PROCESSUS BUDGÉTAIRE

La Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est possède sa méthode bien à elle pour élaborer ses budgets. La première étape de notre processus budgétaire se déroule toujours à l'assemblée générale extraordinaire. Il s'agit d'adopter les paramètres budgétaires proposés par le conseil d'administration. Cet exercice, qui peut paraître théorique pour plusieurs, a pourtant des objectifs très concrets. Il assure les membres d'un traitement équitable pour tous et rend l'exercice budgétaire plus transparent. Même si, à bien des égards, nous n'avons que peu de pouvoir sur notre environnement économique, il demeure important que les membres sachent sur quelles bases le prix des loyers est fixé. Les paramètres servent également de cadre de référence permettant d'effectuer un travail plus objectif.

Les autres étapes du processus budgétaire mettent à contribution toutes les instances de la Coopérative. Le comité d'autogestion de même que les comités de propriété sont appelés à faire des recommandations au conseil d'administration. Celui-ci est alors en mesure d'adopter le budget final.

INSTANCE

ACTION



PARAMÈTRES DE BUDGÉTISATION

Quelques informations utiles

Le prix des loyers au 1er juillet 2020

Au 1^{er} juillet dernier la Coopérative avait en location 305 unités, c'est-à-dire, 302 logements et 3 garages. Le prix des loyers de cet ensemble a évolué comme suit :

	Juin 2020	Juillet 2020	Augmentation	Augmentation
			\$	%
Loyer moyen	510 \$/mois	526 \$/mois	16 \$	3.15 %

Comparaison avec le marché, le loyer médian et moyen

Le loyer médian est une statistique qui nous est fournie par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Cette statistique permet de nous comparer au marché locatif Sherbrookoïse. Pour des logements semblables à ceux de la Coopérative, voilà les données au 1er juillet dernier :

	Juillet 2020	Écart avec la Coop	Écart avec la Coop
		\$	%
Loyer médian moyen	736 \$/mois	210 \$/mois	28.53 %

État de la situation pour 2021

Les prêts et les taux d'intérêt

Les taux d'intérêts sont historiquement bas présentement. Nous avons eu une baisse d'environ 0.5% en février 2020. Le taux directeur de la Banque du Canada a subi une baisse importante cette année et est fixé à 0,25%. Nous avons profité d'un taux d'intérêt de 3,34% en 2020 pour le prêt #7 et prévoyons refinancer ce prêt au même coût mais à plus faible taux d'intérêt ce qui dégagera des liquidités de l'ordre d'environ 200 000\$ et ce dans le but de faire des travaux de rénovation.

Renouvellement

La Coopérative a trois emprunts hypothécaires à renégocier cette année. Il s'agit des prêt #7(CHCE), le prêt de la maison « Ma Campagne » (WB) et le prêt des maisons « Le P'tit Champlain (VA) et « la Sittelle » (Y). Voici un tableau montrant les impacts de la fin des prêts et des renouvellements à prévoir.

Prêt	Maison concernée	Date du renouvellement	Impact sur le budget
Prêt #1 (SHQ)	Ma Campagne -WB	1 ^{er} octobre 2021	Aucun impact
Prêt #7	Toutes	1 ^{er} février 2021	Aucun impact
Prêt#7325842	Le P'tit Champlain -VA et la Sittelle -Y	1 ^{er} février 2021	Aucun impact

Impact sur le budget : ± 0\$

L'indice des prix à la consommation (IPC)

Selon Statistique Canada, le taux d'inflation se situe à 0.5 % en octobre 2020 pour le Québec. Ce taux est cependant de 0,7 % pour le Canada. Il y a des importants mouvements de l'inflation cette année. Nous prévoyons une valeur à 1.0 % pour l'IPC au 31 décembre. Cette donnée est relativement importante parce que nous nous en servons pour ajuster certains de nos postes budgétaires comme « Entretien et réparations », « Déneigement » et « Cotisation à la FCHE ».

Impact sur le budget : ± 1 850 \$

Les taxes foncières

C'est la dernière année du rôle triennal cette année. Il se peut que les valeurs foncières soient revues pour 2022. **L'an dernier, nous avons eu une augmentation moyenne de 7.5%, ce qui représente une hausse historique jamais subie au cours des 15 dernières années.** Il serait étonnant d'obtenir un gel ou une diminution du compte de taxes pour 2021 et les dépenses semblent toujours être à la hausse à l'hôtel de ville en 2020. Nous considérerons une augmentation de **2.0 % pour les besoins de l'exercice mais ce sont les factures réelles qui détermineront les budgets réels de chacune des maisons.**

La valeur foncière totale de la Coop se chiffre à 22 448 200 \$.

Le réajustement du taux de taxation des Commissions scolaires du Québec a été réalisé en grande partie dans la dernière année. Le taux est maintenant établi à **10,540 cents du 100\$**. L'objectif du gouvernement est d'avoir un taux uniforme à la grandeur du Québec. Pour l'an prochain, nous prévoyons le même taux que cette année.

Impact sur le budget

Municipal : ± 6 800 \$

Scolaire : 0 \$

L'énergie

Coût de l'électricité

Hydro-Québec a maintenant la permission du gouvernement de faire des hausses de tarifs sans avoir à passer par la régie de l'énergie. Les récentes informations confirment qu'Hydro-Québec appliquera une hausse de l'ordre de 1,3% à compter du 1^{er} mai 2021. Alors qu'il y a deux ans, la consommation moyenne avait augmenté considérablement, celle de l'an dernier et de cette année ont diminué. Une diminution de l'ordre d'environ 1,5% de la consommation est remarquée.

Impact sur le budget : ±(650) \$

Gaz naturel et mazout

Le prix du gaz naturel est relativement stable et celui du mazout connaît une baisse importante. Ceci dit, la volatilité du prix du mazout rend difficile une prédiction à long terme. Les prix de décembre 2020 seront utilisés. De plus, il est à noter que la CHCE a maintenant seulement 4 maisons sur 59 qui utilisent le mazout comme source de chauffage et 5 qui utilisent le gaz naturel

Impact sur le budget : ±(2 000) \$

Fonds de rénovation, hommes à tout faire, camion et réserves de remplacement

Historiquement, les membres ont voté pour un montant de 525\$ par logement/année pour contribuer à ces fonds. Depuis quelques années, les dépenses dans ce fonds sont plus élevées que les contributions à celui-ci. Il serait tout à fait approprié de contribuer davantage à ce fonds **pour maintenir le niveau de rénovation souhaité**. Il est proposé d'augmenter à 560\$/logement/année

Impact sur le budget : ±10 570\$

Bon voisinage et droit au logement

Historiquement, les membres ont voté pour un montant de 63,70\$/logement/année pour le fonds de droit au logement et de 12,82\$ pour le fonds de bon voisinage. Le fonds de droit au logement peut être remis à 63\$/logement/année et le fonds de bon voisinage, n'ayant pas été utilisé à très grande hauteur ces dernières années, peut être ramené à 10\$/logement/année.

Impact sur le budget : ±(1 210) \$

Assurances

Les augmentations que nous avons connues ces deux dernières années ont été très importantes.

Année	Augmentation
2019	8.7 %
2020	12.2%

Les coûts de construction ont tendance à augmenter beaucoup plus vite que les autres dépenses. C'est ce qui compte quand il y a reconstruction suite à des sinistres. De plus, notre regroupement a de la difficulté à trouver des assureurs intéressés par le multi locatif. Plusieurs d'entre eux se sont retirés de ce marché. C'est sûrement pour cette raison que les assurances augmentent généralement plus vite que le taux d'inflation. Ceci dit, l'an dernier nous avons eu une augmentation de l'ordre de 12.2%. Tout porte à croire que les taux d'assurances vont continuer d'augmenter considérablement dans les années à venir si bien qu'il serait prudent de prévoir une hausse d'environ **10.0%** pour 2021.

Impact sur le budget : ± 8 500 \$

Compensation des GES

À l'assemblée de décembre 2018, les membres ont accepté, par un vote majoritaire, de créer un nouveau paramètre de budgétisation pour être en mesure de payer la plantation d'arbres qui compenseront la production de gaz à effet de serre (GES) de la Coopérative.

En 2020, il a été convenu de trouver une entreprise locale pour nos compensations. Nous avons trouvé une entreprise à La Patrie et à moindre coût ce qui nous permet d'abaisser légèrement le paramètre budgétaire. La facture pour 2019 s'est élevée à 2 980.15\$. Rien ne laisse présager une hausse marquée pour 2020.

Impact sur le budget : ± (600\$)

Estimation de l'augmentation moyenne

La somme des impacts que nous venons d'estimer précédemment se chiffre à 23 260 \$.

Nous pouvons très simplement estimer l'augmentation moyenne au 1^{er} juillet prochain de la façon suivante :

Augmentation des dépenses	± 23 260 \$
Augmentation des dépenses en %	± 1.1%

Exemple d'augmentation selon le prix du loyer		
Loyer de 500\$	1.1%	5,00\$
Loyer de 600\$	1.1%	7,00\$
Loyer de 700\$	1.1%	8.00\$

Proposition du conseil sur les paramètres de budgétisation

		2020	2021	
P a r m a i s o n	Assurances immobilières	Augmentation de 7,0 %	Augmentation de 10,0 %	
	Taxes foncières, Sherbrooke	Les factures de 2020	Les factures de 2021	
	Taxes foncières, Commission scolaire de la région de Sherbrooke	Taux de 16,021 %	Taux de 10,54 %	
	Énergie, Hydro-Sherbrooke	Gel des tarifs	Moyenne des 2 dernières années + 1,3%	
	Combustible, gaz naturel	Tarifification de décembre 2019	Tarifification de décembre 2020	
	Combustible, mazout	0,95 \$ le litre	0,75 \$ le litre	
	Amortissement des immobilisations	Dégressif, 4 % par année	Dégressif, 4 % par année	
	Intérêts et capital sur dette à long terme	Le taux de novembre 2019	Le taux de décembre 2020	
	Entretien et réparation, déneigement	Augmentation selon l'IPC au 31 décembre	Augmentation selon l'IPC au 31 décembre	
P a r L o g e m e n t	Rénovation, homme à tout faire, camion et réserve de remplacement	525 \$ par logement/an + IPC au 31 décembre 2019	560 \$ par logement/an	
	Contribution au Fonds québécois hab. communautaire	7,75 \$ par logement/an	6,50 \$ par logement/an	
	Administration	6,3 % des revenus de la Coop	6,3 % des revenus de la Coop	
	Vacances et mauvaises créances	1,5 % des revenus de loyer	1,5 % des revenus de loyer	
	Bon voisinage	12,82\$ par logement/an	10\$ par logement/an	
	Droit au logement	63,70 \$ par logement/an	63 \$ par logement/an	
	Cotisation à la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie	Augmentation selon l'IPC au 31 décembre	Augmentation selon l'IPC au 31 décembre	
	Chaque maison devra dégager un surplus aux prévisions.	60,00 \$ par logement/an	60,00 \$ par logement/an	
	Compensation des GES	12,00 \$ par logement/an	10,00 \$ par logement/an	
c h o i x	Ne pas tenir compte des autres produits d'administration dans les prévisions budgétaires.			
	Ne pas consentir de baisse de loyer			
	Loyer non membre		Maintenir l'écart avec le prix des membres. Minimum 28 %.	

Légende des couleurs

	Dépenses assumées entièrement par maison
	Dépenses assumées au prorata du nombre de logements
	Décisions ou orientations sans incidence sur l'augmentation des loyers
	Aucune marge décisionnelle, nous payons les factures
	Certaines marges décisionnelles.
	Toutes les marges décisionnelles.