



La FÉDÉRATION de L'HABITATION COOPÉRATIVE du Canada



Mémoire pour le budget fédéral de 2017 –

# Vous détenez la clé : que faut-il pour régler la crise des coopératives

## Introduction

**Dans le contexte d'une crise continue dans le secteur du logement abordable où un ménage sur quatre est incapable de trouver un logement sûr et abordable, les coopératives d'habitation du Canada ont fait partie de la solution et continueront d'en faire partie.**

Dans le contexte d'une crise continue dans le secteur du logement abordable où un ménage sur quatre est incapable de trouver un logement sûr et abordable, les coopératives d'habitation du Canada ont fait partie de la solution et continueront d'en faire partie.

Un quart de million de Canadiens vivent dans des coopératives d'habitation. Au cours des 50 dernières années, le mouvement de l'habitation coopérative a créé plus de 91 000 logements d'habitation coopérative dans chaque province et territoire. L'habitation coopérative constitue une forme de logement sans but lucratif à revenus mixtes efficace et unique, qui permet de bâtir des communautés fortes et inclusives.

Environ 62 000 logements d'habitation coopérative ont été créés en collaboration avec le gouvernement fédéral, dont environ 21 000 visent à répondre aux besoins de logement des Canadiens à faible revenu. Les ménages à faible revenu qui vivent dans les coopératives sont des aînés, des personnes handicapées, des nouveaux arrivants et des familles monoparentales. Ils paient un loyer abordable en fonction de leur revenu dans le cadre d'un partenariat financier à long terme avec le gouvernement.



Ces ménages sont maintenant à risque, parce que le financement fédéral a pris fin ou qu'il prendra fin bientôt. Sans aide, les coopératives dans lesquelles vivent les Canadiens à faible revenu seront incapables d'offrir des logements abordables. Étant donné que les accords de financement prennent maintenant fin en grand nombre, un nouveau sentiment d'urgence entoure cet enjeu et une intervention immédiate est requise.

Les coopératives d'habitation ont accueilli favorablement les engagements annoncés dans le budget fédéral de 2016. Ces mesures visent à protéger temporairement l'abordabilité des coopératives d'habitation pour les ménages à faible revenu pendant deux ans, en attendant de trouver des solutions à long terme dans le cadre d'une stratégie nationale du logement.

Entre temps, il existe des possibilités immédiates de répondre aux besoins de logement des Canadiens en annonçant des investissements dans le budget fédéral de 2017. Au nom des coopératives d'habitation, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) propose des solutions précises qui permettront de :

1. protéger les coopératives d'habitation pour les Canadiens à faible revenu;
2. obtenir des investissements privés pour rénover et moderniser les coopératives d'habitation; et
3. bâtir de nouvelles coopératives d'habitation afin qu'un plus grand nombre de Canadiens puissent trouver un endroit abordable où vivre.

## Contexte

Les coopératives d'habitation occupent un espace entre les logements locatifs et l'accession à la propriété dans une communauté à revenus mixtes. Les gens qui vivent dans les coopératives d'habitation en sont les membres et ils détiennent une part dans la coopérative, mais cette part ne leur confère pas de valeur nette parce que les coopératives d'habitation sont des entités sans but lucratif. Les gens choisissent de vivre dans une coopérative d'habitation pour avoir un logement abordable et un chez-soi sûr, à l'égard duquel ils peuvent prendre collectivement des décisions.

La majorité des coopératives d'habitation ont été créées entre 1972 et 1992. Les 62 000 logements d'habitation

coopérative développés au fédéral font partie des plus de 600 000 logements créés dans le cadre du programme de logement social du gouvernement fédéral, qui a pris fin en 1992.

Le financement qui permet aux coopératives d'appuyer les ménages à faible revenu est offert par le biais d'accords fédéraux à long terme (normalement entre 35 et 50 ans). Ces accords ont déjà commencé à prendre fin et le nombre de coopératives dont l'accord prendra fin s'accroîtra rapidement au cours des deux ou trois prochaines années.

Les coopératives dont le financement a déjà pris fin sont confrontées à d'importants défis, parce qu'elles ne peuvent plus continuer de subventionner leurs ménages à faible revenu. Le plus souvent, une fois que les membres à faible revenu quittent la coopérative, leur logement sera loué à un ménage qui paiera le loyer du marché.

Lorsque le financement fédéral prendra fin, la plupart des coopératives n'auront d'autre choix que d'augmenter leurs loyers pour leurs ménages à faible revenu. Dans tous les cas, que ce soit immédiatement ou à plus long terme, des logements coopératifs abordables seront perdus.

Même si les coopératives auront remboursé leur prêt hypothécaire initial lorsque leur accord de financement prendra fin, les travaux nécessaires pour garder leurs bâtiments en bon état obligeront une bonne partie des coopératives à contracter un nouveau prêt hypothécaire. Ainsi, même si les coopératives peuvent optimiser leur actif et obtenir un nouveau prêt hypothécaire pour entreprendre les réparations nécessaires, elles ne peuvent se permettre de le faire et en même temps appuyer leurs membres à faible revenu en subventionnant leurs loyers.



## Recommandations

### Recommandation 1: Protéger les ménages à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation

Ottawa devrait allouer des volets de financement aux provinces et aux territoires pour un nouveau programme de supplément au loyer à long terme qui serait mis en œuvre par les provinces et les territoires. Le programme, peu importe comment il sera élaboré et mis en œuvre, devrait être conforme aux principes suivants afin qu'il soit utilisé de manière efficace par les coopératives, qui à leur tour, appuieront les ménages à faible revenu :



- **le nouveau programme doit être destiné expressément aux coopératives;**
- **les ménages à faible revenu qui reçoivent actuellement une aide au loyer dans les coopératives doivent avoir la priorité dans le nouveau programme;**
- **le programme devrait garantir que le même nombre de ménages à faible revenu dans une coopérative seront subventionnés à l'avenir (si un ménage à faible revenu déménage, un autre peut emménager, même si c'est dans un logement différent); et**
- **l'aide au loyer devrait être fournie selon une formule d'aide assujettie à un contrôle du revenu ou une formule équivalente qui garantit un niveau d'aide suffisant, afin que les ménages ne paient pas plus de 30 p. cent de leur revenu pour leur loyer.**

Le budget de 2016 renfermait des mesures visant à étendre temporairement les subventions des ménages bénéficiant d'une aide assujettie à un contrôle du revenu (AACR), mais cette aide était limitée aux coopératives dont l'accord de financement fédéral se termine entre le 1<sup>er</sup> avril 2016 et le 31 mars 2018. Pour les coopératives dont l'accord a pris fin avant le 1<sup>er</sup> avril 2016 ou pour les coopératives d'habitation dont l'accord de financement administré par la province a pris fin, l'extension des

subventions aux ménages bénéficiant d'une AACR n'a pas été assurée et les ménages à faible revenu ont été touchés négativement.

Le budget de 2017 devrait continuer de mettre des fonds à la disposition de toutes les coopératives dont l'accord de financement fédéral prend fin, afin de protéger les ménages à faible revenu. En outre, pour satisfaire à long terme aux principes énoncés, la Stratégie nationale du logement devrait prévoir un cadre pour assurer que les programmes provinciaux et territoriaux satisfont également à ces principes afin que les ménages à faible revenu soient protégés à l'avenir.

### Recommandation 2: Appuyer des politiques et des programmes qui permettront aux coopératives d'habitation d'attirer des investissements privés

La majorité des coopératives d'habitation du Canada ont été financées au moyen de prêts hypothécaires à long terme à taux d'intérêt élevé détenus par la SCHL. Avec les taux d'intérêt historiquement bas d'aujourd'hui, il serait logique pour les coopératives d'habitation d'obtenir un refinancement à un taux inférieur afin de réduire leurs paiements d'intérêts tout en investissant les fonds additionnels nécessaires pour entretenir leur propriété et, dans certains cas, bâtir de nouvelles coopératives d'habitation.

Jusqu'à récemment, diverses restrictions fédérales empêchaient et, dans certains cas, interdisaient carrément aux coopératives de rembourser à l'avance leur prêt hypothécaire de la SCHL. Ces politiques liaient les coopératives d'habitation aux prêts hypothécaires à long terme à taux d'intérêt élevé de la SCHL (certains atteignant même 13,25 p. cent), tout en empêchant les coopératives de contracter des prêts privés pour répondre à leurs énormes besoins en matière d'immobilisations et de rénovation.

En 2013, les démarches de la FHCC ont permis d'obtenir des conditions justes et raisonnables pour le remboursement anticipé des prêts pour les coopératives

d'habitation de l'Article 95. Ainsi, les coopératives d'habitation ont recueilli plus de 60 millions de dollars en nouveaux investissements privés sans qu'il n'en coûte rien au gouvernement.

Le budget de 2016 a confirmé un engagement antérieur de 150 millions de dollars pendant quatre ans, à compter de 2016-2017, afin de permettre aux coopératives d'habitation de l'Article 61, entre autres, de procéder au remboursement anticipé de leur prêt hypothécaire à taux d'intérêt élevé détenu par la SCHL et ce, sans pénalité.

La FHCC a hâte de collaborer avec le gouvernement fédéral pour s'assurer que les programmes et les politiques en matière de remboursement anticipé tiennent compte de toutes les possibilités viables d'obtenir un nouveau prêt privé pour les coopératives d'habitation. De nouvelles possibilités de financement permettent aussi aux coopératives d'entreprendre des réparations et des rénovations grandement nécessaires, sans dépendre d'un financement public. Ces activités favoriseront une meilleure gestion des actifs et une plus grande efficacité énergétique pour les coopératives d'habitation, tout en appuyant la création d'emplois à l'échelle locale dans l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement pour le développement de logements.



### Recommandation 3: Bâtir de nouvelles coopératives d'habitation

La crise croissante de l'abordabilité du logement au Canada est tellement grave qu'elle touche non seulement les ménages à faible revenu, mais également la classe moyenne du Canada. Il est impossible de trouver un emploi et de le garder, d'élever une famille, de terminer ses études ou de vieillir avec dignité sans avoir un logement sûr et abordable qu'on peut appeler son chez soi. La prospérité du Canada repose sur un système de logement qui répond aux besoins de tous les Canadiens. De toute évidence, des mesures pratiques et stratégiques à long terme plus durables seront requises pour s'attaquer à la crise du logement au Canada.

Après des décennies de développement et de saine gestion, les coopératives d'habitation du Canada ont démontré

leur durabilité en offrant des logements abordables à long terme à leurs membres, et c'est pour cette raison que le gouvernement fédéral devrait collaborer avec la FHCC pour accroître de façon importante les possibilités de bâtir de nouvelles coopératives d'habitation. Plus précisément, la FHCC recommande d'allouer 25 p. cent du Fonds pour l'innovation en matière de logement locatif abordable et de l'Initiative de financement en matière de logements locatifs abordables de la SCHL, afin de mettre à l'essai et d'accroître des modèles novateurs pour développer et financer des coopératives d'habitation à l'échelle du pays à compter de 2017.

## Conclusion

La fin des subventions d'exploitation fédérales pour les coopératives d'habitation pose des défis, mais offre aussi des possibilités.

Le défi le plus pressant exigera que le gouvernement fédéral réitère son appui pour les ménages à faible revenu dans les coopératives d'habitation dont les subventions ont pris fin ou prendront bientôt fin. Un nouveau programme de supplément au loyer qui remplacerait les accords de financement existants permettrait de régler cette crise.

Une fois que les ménages existants seront protégés, les coopératives d'habitation du Canada sont prêtes à se mettre au travail, mettant à contribution leur expertise et leurs actifs afin de créer et d'offrir des logements abordables à un moment où les Canadiens de tous les horizons ont besoin de solutions immédiates pour faire face à la crise montante du logement abordable.

## À propos de la FHCC

La FHCC est la voix nationale du mouvement canadien de l'habitation coopérative. Elle compte parmi ses membres plus de 900 coopératives d'habitation sans but lucratif et autres organismes à l'échelle du Canada. Plus d'un quart de million de Canadiens vivent dans des coopératives d'habitation, dans chaque province et territoire.

### Personne-ressource : Timothy Ross

Gestionnaire de programme, Politiques et relations gouvernementales, FHCC

tross@fhcc.coop

1-800-465-2752, poste 222 | www.fhcc.coop

www.protegezhabitationcoop.ca