

Mémoire prébudgétaire 2018 : La productivité commence à la maison

Introduction

Les Canadiens demandent à leur gouvernement des logements plus abordables. Dans les marchés partout au pays, les ménages à revenu faible et moyen ont de la difficulté à trouver une habitation abordable dans un contexte où les prix ont explosé et où il manque d'options de logement. Dans le budget de 2017, on pouvait lire que « lorsqu'il y a pénurie de logements abordables, toute l'économie du Canada en souffre¹ ».

Les coopératives d'habitation ont démontré qu'il est possible de construire et d'entretenir des habitations abordables. Elles sont également des entreprises incorporées, où chacune est responsable d'un budget de plusieurs millions de dollars. Les mesures établies dans le budget de 2018 peuvent à la fois améliorer la productivité de ces entreprises et régler la problématique nationale en matière de logement.

En tant que porte-parole des 900 coopératives d'habitation au Canada, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) propose trois politiques publiques pour résoudre la crise du logement.

Résumé des recommandations

1. **Protéger les ménages à faible revenu** : Déployer des mesures pour maintenir l'abordabilité des logements pour les membres à faible revenu des coopératives d'habitation au moment de l'expiration de l'entente d'exploitation. De nouvelles mesures doivent veiller au maintien de **la portée et la profondeur du soutien** et ces mesures doivent être appliquées **en temps opportun et sans heurts**.
2. **Renouveler et revitaliser** : Accélérer le prépaiement des hypothèques à intérêts élevés de la SCHL et améliorer les modalités connexes pour que les coopératives concernées puissent tirer profit d'investissements privés destinés à la rénovation et la modernisation de leurs biens immobiliers.
3. **Construire de nouvelles maisons** : Appliquer des mesures d'approvisionnement réservées comme l'aide, les subventions et les prêts en vue du préaménagement pour propulser le développement d'habitations sans but lucratif destinées à des ménages à revenus variables, comme les coopératives.

Protéger 20 000 ménages à faible revenu

La priorité absolue de la FHCC est de protéger 20 000 ménages à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation. Le gouvernement s'est engagé à respecter cette priorité lors de la dernière élection², dans les lettres de mandat ministériel³, et plus récemment, dans le budget de l'année dernière⁴. L'engagement et les ressources sont en place; il nous reste maintenant à opérationnaliser les mesures qui protégeront à long terme le caractère abordable des logements pour ceux qui en ont le plus besoin.

Le programme de financement provisoire qui prolongeait les ententes d'exploitation dans le budget de 2016 arrivera à échéance en mars 2018⁵. Il est important que les nouvelles mesures soient assorties **d'un soutien d'une portée et d'une profondeur** identiques, c'est-à-dire qu'elles appuient le même nombre de ménages à l'avenir et à ce que ces ménages reçoivent le même niveau de soutien financier. De plus, le gouvernement doit mettre en œuvre de nouvelles mesures d'assistance en **temps opportun et sans heurts** pour qu'il n'y ait aucune interruption de la prestation d'aide du gouvernement aux ménages à faible revenu.

La productivité des coopératives d'habitation repose sur le maintien de l'aide aux ménages à faible revenu. En effet, lorsque ces derniers sont soutenus, les coopératives peuvent concentrer leurs efforts sur la revitalisation et la croissance, contribuant ainsi à leur économie locale et offrant davantage d'habitations coopératives abordables.

Renouveler et revitaliser

Les coopératives modernisent et revitalisent leurs habitations. Elles misent sur leurs biens actuels pour chercher des capitaux privés. En quelques années seulement, les coopératives ont obtenu 100 millions de dollars pour ces travaux d'immobilisation, élargissant leur économie locale et créant des emplois.

Les coopératives sont maintenant prêtes à tirer le maximum de leurs biens. C'est pourquoi nous demandons au gouvernement d'accélérer le prépaiement des hypothèques à intérêts élevés de la SCHL que détiennent les coopératives et d'améliorer les options de prépaiement. Ces mesures donneraient le coup d'envoi à des efforts de revitalisation des habitations abordables d'une valeur de centaines de millions de dollars. Elles créeraient des avantages économiques substantiels et contribueraient à la création d'emplois partout au pays.

Construire de nouvelles maisons

Les Canadiens ont besoin de plus d'options de logements abordables. S'ils habitent un logement abordable, alors ils ont plus d'argent à dépenser sur les biens et services qui contribuent à améliorer leur vie. Une étude de la SCHL démontre que les résidents de coopératives d'habitation constataient une amélioration de leur qualité de vie selon des indicateurs clés, comme un sens communautaire, le développement de compétences et la participation au marché du travail⁶.

Au fil du temps, les coopératives ont fait leurs preuves sur le plan de la prestation de logement abordable et de l'abordabilité de ceux-ci à long terme. Au moyen d'une **combinaison de prêts et de subventions réservés**, le gouvernement peut propulser le développement de coopératives et répondre au besoin urgent des logements abordables en permettant au secteur de les construire.

Conclusion

Des habitations abordables sont le fondement d'une économie productive. Il faut d'abord protéger les ménages à faible revenu et assurer un solide cadre en matière de logement abordable. Une fois ces ménages protégés, les coopératives d'habitation du Canada peuvent se concentrer sur la revitalisation de leurs biens physiques, contribuer ainsi directement à leur économie locale à court terme et veiller au caractère abordable des habitations pour les décennies à venir. Adoptant la même vision vers l'avenir, le secteur des coopératives d'habitation est disposé à collaborer avec le gouvernement fédéral pour amorcer la construction de nouvelles habitations coopératives abordables.

Personne-ressource :

Douglas Wong

Gestionnaire de programmes, Politiques stratégiques et relations gouvernementales

Téléphone : 613-230-2201, poste 245 | dwong@chfcanada.coop

¹ *Budget de 2017*, p.153, <http://www.budget.gc.ca/2017/docs/plan/budget-2017-fr.pdf#page=153>.

² Parti libéral du Canada, *Changer ensemble : Le bon plan pour renforcer la classe moyenne*, p.8, <https://www.liberal.ca/wp-content/uploads/2015/10/Le-bon-plan-pour-renforcer-la-classe-moyenne.pdf#page=8>.

³ Cabinet du Premier ministre, <http://pm.gc.ca/fra/lettre-de-mandat-du-ministre-de-la-famille-des-enfants-et-du-developpement-social>.

⁴ *Budget de 2017*, p. 156 : « Le gouvernement a l'intention de protéger le financement de base lié à ces accords de sorte que les Canadiens aient accès à des options de logement qui sont abordables et qui répondent à leurs besoins », <http://www.budget.gc.ca/2017/docs/plan/budget-2017-fr.pdf#page=156>.

⁵ *Budget de 2016*, p. 114 : « Le budget de 2016 propose de réaffecter 30 millions de dollars sur deux ans, à compter de 2016-2017, afin d'aider ces fournisseurs à maintenir le loyer fondé sur le revenu pour les ménages vivant dans un logement social. », <http://www.budget.gc.ca/2016/docs/plan/budget2016-fr.pdf#page=114>.

⁶ SCHL, *Évaluation des programmes des coopératives d'habitation*, 2003, <http://publications.gc.ca/collections/Collection/NH15-418-2003F.pdf>.