



Mémoire pour le budget fédéral de 2016

# Vous détenez la clé : ce qu'il faut pour remédier à la crise de l'habitation coopérative

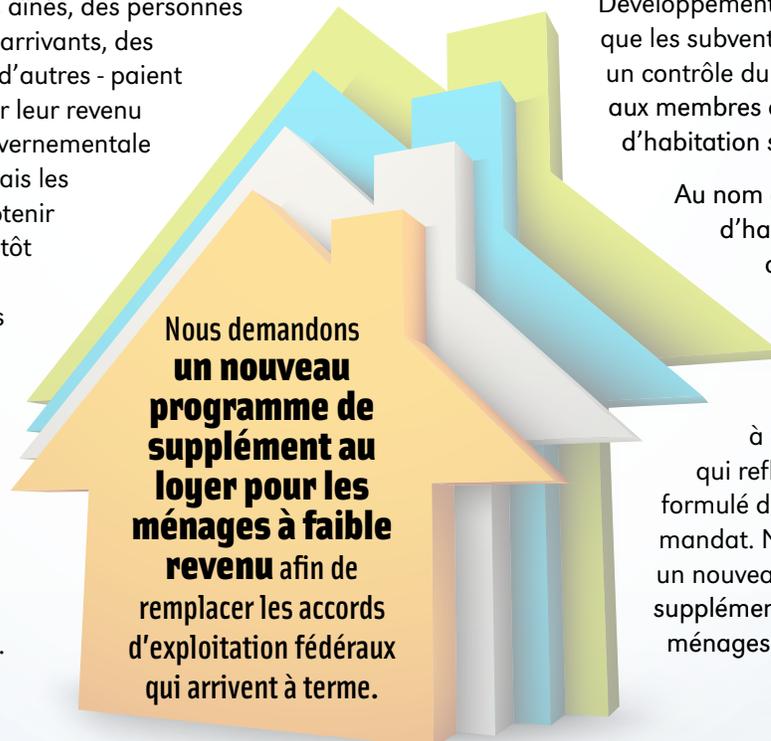
## Introduction

Depuis les 50 dernières années, les coopératives d'habitation du Canada ont fourni des logements de qualité à 90 000 personnes et familles dans des collectivités du Canada. Parmi celles-ci, 62 000 vivent dans des coopératives d'habitation subventionnées par le gouvernement fédéral, dont environ 21 000 ont un faible revenu. Les ménages à faible revenu qui vivent dans des coopératives – des aînés, des personnes handicapées, des nouveaux arrivants, des familles monoparentales et d'autres - paient un loyer abordable fondé sur leur revenu grâce à une subvention gouvernementale que reçoit la coopérative. Mais les accords qui permettent d'obtenir cette subvention seront bientôt terminés. Sans aide, les coopératives dans lesquelles vivent ces Canadiens à faible revenu ne pourront plus leur offrir un loyer abordable.

Parce qu'un grand nombre de ces accords arrivent maintenant à leur fin, un nouveau sentiment d'urgence entoure cet enjeu.

Dans son programme électoral de 2015, le Parti libéral s'est engagé à maintenir les subventions accordées aux ménages assujettis à un contrôle du revenu vivant dans des coopératives. Les coopératives d'habitation ont été encouragées par la réitération de cet engagement dans la lettre de mandat envoyée par le premier ministre au ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social, qui précisait que les subventions assujetties à un contrôle du revenu accordées aux membres des coopératives d'habitation seront maintenues.

Au nom des coopératives d'habitation, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) propose une solution spécifique à cette crise imminente qui reflète l'engagement formulé dans la lettre de mandat. Nous demandons un nouveau programme de supplément au loyer pour les ménages à faible revenu afin





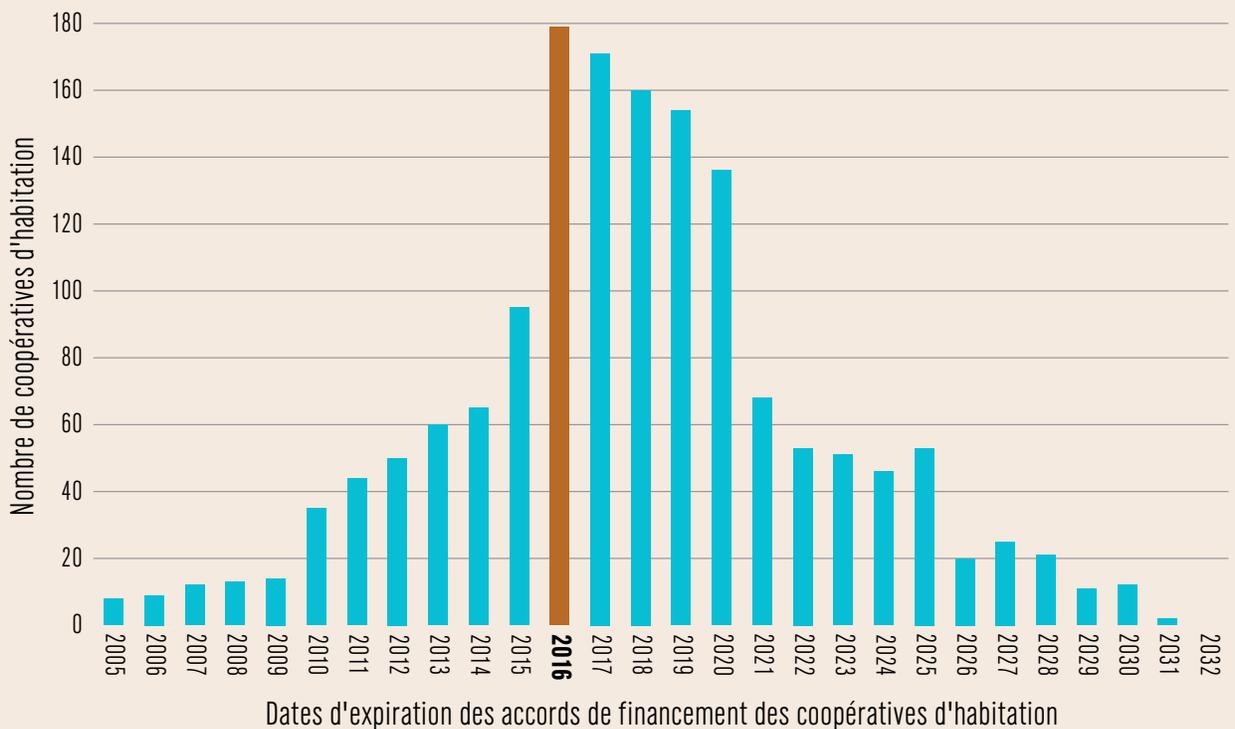
de remplacer les accords d'exploitation fédéraux qui arrivent à terme. Ce programme serait mis en œuvre par les provinces et les territoires, conformément aux responsabilités actuelles des provinces et des territoires en matière de logement abordable. Un financement fédéral est essentiel pour assurer le succès de ce programme, mais les provinces et les territoires pourraient également contribuer.

Sans un nouveau programme, la plupart des ménages à faible revenu qui vivent actuellement dans des coopératives seront confrontés à d'énormes difficultés, qui pourraient même les pousser vers l'itinérance. Ce sera très difficile pour ces personnes et ces familles vulnérables de trouver un autre logement qu'ils peuvent se permettre si elles n'ont plus accès à leur logement subventionné dans leur coopérative. Dans la plupart des villes canadiennes, les loyers moyens sur le marché privé sont hors de la portée des ménages qui se situent

dans la fourchette de revenus inférieure. Il existe de très longues listes d'attente pour d'autres formes de logements sociaux, allant jusqu'à plus de 10 ans dans certaines villes.

### Contexte

L'habitation coopérative occupe l'espace entre le logement locatif et l'accession à la propriété, au sein d'une communauté à revenus mixtes. Les gens qui vivent dans les coopératives d'habitation en sont les membres et ils détiennent une part de la coopérative, mais cette part ne génère pas d'avoir pour eux parce que les coopératives d'habitation sont des entités sans but lucratif. Les gens choisissent plutôt de vivre dans une coopérative d'habitation pour avoir accès à un logement sûr et abordable pour lequel les décisions sont prises collectivement. La FHCC est le porte-parole des coopératives d'habitation du Canada.



La majorité des coopératives d'habitation ont été construites entre 1972 et 1992. Les 62 000 logements d'habitation coopérative créés par le gouvernement fédéral font partie des quelque 600 000 logements mis sur pied dans le cadre du principal programme de logement social du gouvernement fédéral, qui a pris fin en 1992. Les 540 000 logements restants sont offerts par d'autres fournisseurs de logements publics et sans but lucratif.

Le financement qui permet aux coopératives d'appuyer les ménages à faible revenu provient 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 touchées par la fin de ces accords augmentera rapidement au cours des deux ou trois prochaines années.

Les coopératives dont l'accord de financement a déjà pris fin font face à d'importants défis parce qu'elles ne génèrent pas assez de revenus locatifs pour continuer de subventionner leurs ménages à faible revenu. Certaines coopératives ont utilisé leurs économies accumulées pour subventionner leurs membres à faible revenu, mais elles ne pourront pas continuer à le faire bien longtemps. Dans beaucoup de ces cas, lorsqu'un membre à faible revenu quitte la coopérative, son logement sera loué à un ménage qui paiera le loyer du marché. D'autres coopératives n'ont eu d'autre choix que d'augmenter le loyer de leurs membres à faible revenu, parce qu'elles ne peuvent pas garder leurs

bâtiments en bon état autrement. Dans tous les cas, que ce soit immédiatement ou plus tard, des logements abordables dans les coopératives sont perdus.

Même si les coopératives auront remboursé leur prêt hypothécaire initial au moment où leur accord de financement prendra fin, le maintien de leurs bâtiments en bon état obligera la plupart d'entre elles à contracter un nouveau prêt hypothécaire. Certes, les coopératives peuvent utiliser leurs actifs pour obtenir un nouveau prêt hypothécaire afin d'effectuer les réparations nécessaires, mais elles ne peuvent pas le faire et en même temps aider leurs membres à faible revenu en subventionnant leur loyer.

## La solution

Ottawa devrait transférer les volets de financement aux provinces et aux territoires pour mettre en place un nouveau programme de supplément au loyer à long terme dont la mise en œuvre serait confiée aux provinces et aux territoires. Ce programme – peu



Ci-dessus : Lynn McIntyre (à droite avec le foulard), de la Spruce Court Housing Co-op dans le quartier Cabbagetown de Toronto, affirme que, sans subvention, elle ne pourrait pas payer son logement.

À gauche : Judith van Berkomp (au centre, en rouge) avec d'autres membres de la Dovercourt Housing Co-operative à Ottawa (l'accord d'exploitation se termine en 2019).

importe comment il serait élaboré et mis en œuvre par les provinces et les territoires – devrait adhérer aux paramètres suivants pour qu’il soit bien utilisé par les coopératives, qui à leur tour pourront aider leurs ménages à faible revenu :

- ce nouveau programme doit cibler spécifiquement les coopératives d’habitation;
- au minimum, les ménages à faible revenu qui reçoivent actuellement une aide au loyer dans les coopératives doivent avoir la priorité dans le nouveau programme;
- au minimum, le programme devrait garantir que le même nombre de ménages à faible revenu dans une coopérative recevront une aide 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 assujettie à un contrôle du revenu, ou selon une formule équivalente qui garantit un niveau d’aide tout aussi important de sorte que les ménages ne paient pas plus de 30 p. cent de leur revenu pour le loyer.

## Infrastructure sociale : au-delà de la protection de nos acquis

La priorité pour les coopératives d’habitation du Canada est de protéger les personnes et les familles vulnérables qui ont actuellement un logement sûr et abordable dans une coopérative. Mais compte tenu qu’un ménage sur quatre paie plus de 30 p. cent de son revenu pour son logement – le point de référence reconnu pour déterminer l’abordabilité – les coopératives d’habitation sont également prêtes à offrir davantage de logements abordables, dans l’éventualité où un nouveau programme fédéral plus global pour soutenir le développement de nouvelles coopératives d’habitation est mis sur pied.

Les coopératives recherchent également des possibilités d’améliorer leurs bâtiments en effectuant des réparations, des rénovations et des travaux de modernisation, surtout si en ce faisant elles réduisent leur empreinte environnementale et contribuent aux objectifs de développement durable globaux du Canada. Puisque beaucoup de coopératives ont déjà terminé leur plan de gestion des biens immobiliers, les projets de réparation et de rénovation que ces

coopératives pourraient entreprendre avec des investissements fédéraux dans ce secteur sont non seulement prêts à démarrer, mais ils sont valables.

## Conclusion

Les coopératives d’habitation font face à une crise potentielle. Les coopératives qui dépendent d’une aide financière fédérale pour que leurs membres à faible revenu paient un loyer abordable pour eux n’est plus garantie. Elles ne savent pas quoi dire à leurs membres à faible revenu qui craignent d’être obligés de payer plus cher pour leur logement, ce qui leur laissera peu ou pas d’argent pour leur nourriture, leurs déplacements et d’autres nécessités – et ce, s’ils peuvent trouver une façon de rester dans leur logement à la coopérative. Certaines coopératives ont déjà perdu leur financement et ce processus ne fera que s’accélérer.

Un nouveau programme de supplément au loyer qui remplacerait les subventions qui prennent fin permettrait de régler cette crise, ce qui serait compatible avec la lettre de mandat qu’a reçu le ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social.

Une fois que les ménages existants seront protégés, les coopératives d’habitation du Canada sont prêtes à se mettre au travail, en mettant à contribution leur expertise et leur expérience pour créer et offrir des logements abordables, afin de réparer, d’écologiser et d’élargir le parc de logements abordables dans les collectivités partout au Canada.

### Pour plus de renseignements, contactez

Dallas Alderson  
Gestionnaire de programmes  
Politiques et relations gouvernementales  
Fédération de l’habitation coopérative  
du Canada  
613.230.2201 poste 222  
800.465.2752 poste 222  
dalderson@fhcc.coop  
www.fhcc.coop  
www.protegezhabitationcoop.ca