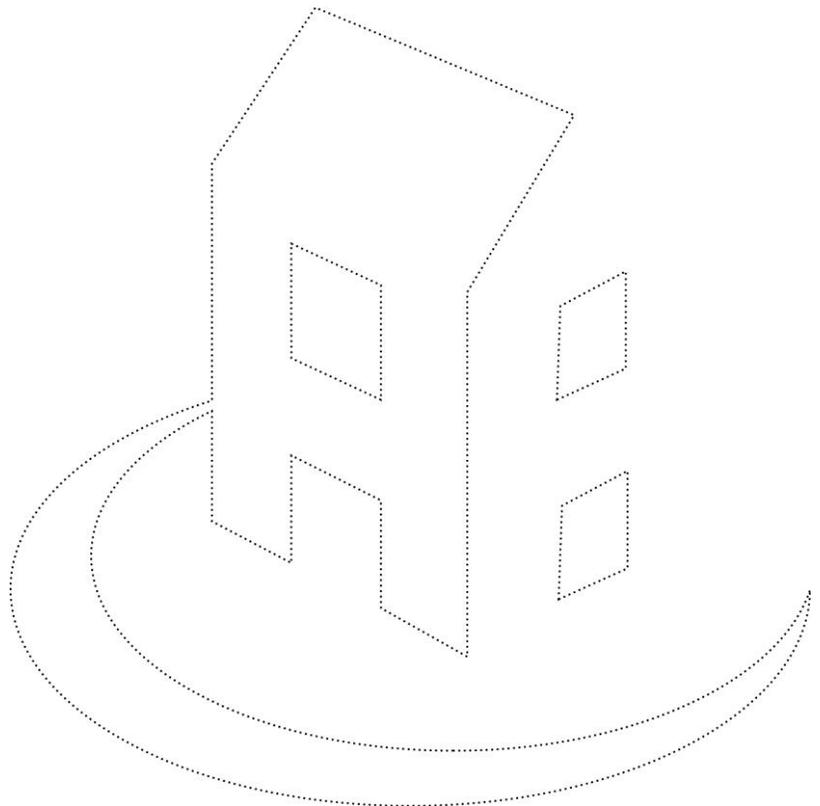


*La* FÉDÉRATION  
DE L'HABITATION  
COOPÉRATIVE  
du Canada



Mémoire  
prébudgétaire en vue  
du budget de 2019

Août 2018





## Recommandations

À titre de porte-parole unifié des 900 coopératives d'habitation du Canada, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada préconise trois priorités stratégiques pour le budget de 2019 :

1. Transférer 50 millions de dollars de terrains fédéraux excédentaires au secteur de l'habitation coopérative pour la construction de nouveaux logements abordables.
2. Modifier les critères du programme du Fonds national de co-investissement pour le logement afin d'y inclure une plus grande accessibilité pour les coopératives qui désirent avoir accès au financement offert dans le cadre du programme;
3. Fournir un financement de 7,5 millions de dollars par année pour réinstaller les coopératives d'habitation dont les accords d'exploitation sont échus afin de fournir des logements aux Canadiens à faible revenu jusqu'en 2028.

La compétitivité nationale du Canada repose sur la sécurité économique des Canadiens. Dans les collectivités rurales comme dans les centres urbains, la pénurie de logements engendre une lutte à l'échelle nationale pour trouver un logement abordable. La moitié des Canadiens consacre près du tiers de son salaire au logement, ce qui nuit aux économies locales, rend le pays moins concurrentiel et fait de nous une société moins inclusive que nous pouvons l'être.

Les coopératives d'habitation proposent des logements abordables axés sur la collectivité à plus d'un quart de million de Canadiens dans chaque province et territoire. Le modèle de logement coopératif est intrinsèquement inclusif et possède une longue tradition d'abordabilité du logement permanent, particulièrement au service de groupes traditionnellement défavorisés comme les aînés, les nouveaux Canadiens, les Autochtones, les familles monoparentales et les personnes handicapées.

Une étude de la SCHL a révélé que les personnes vivant dans des coopératives d'habitation ont constaté une amélioration plus marquée des indicateurs de la qualité de vie, comme le perfectionnement des compétences et la participation au marché du travail<sup>1</sup>. Ces facteurs clés qui contribuent au rendement économique de chaque personne améliorent notre compétitivité nationale à partir de la base. Le moment est à présent venu de tirer parti de cet avantage et d'investir dans l'habitation coopérative.

## Fournir des terrains pour construire de nouvelles habitations coopératives

Les mesures axées sur l'offre représentent un élément nécessaire à la résolution de la crise du logement au Canada. En travaillant en partenariat avec les coopératives d'habitation, le gouvernement fédéral peut catalyser la construction de logements abordables de manière permanente pour les Canadiens.

Le secteur de l'habitation coopérative a récemment créé 300 nouveaux logements abordables sur des terrains appartenant au gouvernement qui lui ont été fournis, à un coût symbolique, par la Ville de Vancouver. La nouvelle coopérative proposera des logements pour 75 % du loyer moyen du marché et jusqu'à 20 % du loyer moyen du marché aux ménages qui en ont grandement besoin<sup>2</sup>. Ce niveau d'abordabilité ne sera pas atteint sans financement de fonctionnement continu du gouvernement.

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada propose de reproduire ce modèle à l'échelle nationale avec des terrains fédéraux excédentaires valant 50 millions de dollars. La Stratégie nationale sur le logement abordable consiste notamment à transférer des terrains excédentaires pour une valeur de 200 millions de dollars aux fournisseurs de logements dans le but de développer des communautés à revenu mixte.<sup>3</sup> Le partenariat entre l'expertise et l'expérience apportées par le secteur de l'habitation coopérative et les terres fédérales excédentaires favorisera la construction de milliers de logements abordables de façon permanente partout au pays.

### **Rendre le Fonds national de co-investissement pour le logement plus accessible aux coopératives**

Certains critères liés au Fonds national de co-investissement pour le logement rendent l'accès à ce programme prohibitif pour les coopératives. Par exemple, un critère exige que les coopératives s'assurent que 20 % de leurs logements respectent des normes d'accessibilité strictes. Bien qu'il s'agisse d'un objectif noble, la rénovation des immeubles existants pour répondre à ce critère nécessiterait des changements structurels coûteux et une perte nette du nombre de logements abordables dans l'immeuble.<sup>4</sup> Par conséquent, il se peut que le programme ne soit pas suffisamment valable pour que les coopératives puissent obtenir du soutien du Fonds.

À l'heure actuelle, les coopératives disposent d'un soutien financier et d'une tolérance au cas par cas leur permettant d'atteindre ces cibles minimales, mais le montant du financement et l'étendue des tolérances ne sont pas clairs. Sans renseignements précis, les coopératives ne peuvent déterminer si l'accès au Fonds représente une décision d'affaires prudente.

Grâce à des critères clairement définis de tolérance et de soutien financier permettant d'aider les coopératives à répondre aux critères ambitieux du programme, les coopératives pourront avoir pleinement accès au Fonds et entreprendre d'importantes rénovations afin de protéger les logements abordables pour les décennies à venir.

### **Permettre aux coopératives de réintégrer le programme de logement des Canadiens vulnérables**

La Stratégie nationale sur le logement a exposé le plan du gouvernement visant à protéger les logements coopératifs à faible revenu jusqu'en 2027-2028. Cependant, une petite partie des logements dépendant des coopératives a été exclue de la solution, simplement parce que leurs accords d'exploitation fédéraux avaient expiré avant avril 2016. Cette omission a fait en sorte qu'un nombre important de coopératives n'ont plus été en mesure de fournir des logements aux ménages à faible revenu nécessitant un soutien financier en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario, au Québec et à l'Île-du-Prince-Édouard.

Ces coopératives souhaitent encore fournir des logements aux Canadiens vulnérables. Les maisons sont déjà construites, payées et situées dans des collectivités bien établies. Un programme de supplément au loyer offert par l'entremise des biens dépendant des coopératives représente un moyen rapide et rentable de loger un plus grand nombre de Canadiens en vue de l'objectif du gouvernement de réduire les besoins de logement de 530 000 d'ici 2028<sup>5</sup>.

Le financement réservé à l'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC) introduite dans la Stratégie nationale sur le logement pourrait servir à financer cette réinscription. L'IFLC d'un montant de 500 millions de dollars offre déjà un soutien continu à la majorité des coopératives disposant d'une relation directe avec le gouvernement fédéral.<sup>6</sup> Pour 7,5 millions de dollars par

année, les coopératives pourraient loger environ 1 100 ménages à faible revenu en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario, au Québec et à l'Île-du-Prince-Édouard.

## Conclusion

Le logement abordable représente le fondement d'une économie concurrentielle et d'une société inclusive. Le secteur de l'habitation coopérative cherche à établir un partenariat avec le gouvernement du Canada pour la création de nouveaux logements abordables partout au pays. Le transfert de terrains fédéraux excédentaires, une plus grande accessibilité grâce au Fonds national de co-investissement pour le logement et la réinscription des coopératives dans un programme de supplément au loyer permettront à des milliers de Canadiens de disposer d'un logement à un prix abordable. Un plus grand nombre de logements coopératifs permettra au Canada de s'adapter à la concurrence et de tirer son épingle du jeu au sein de l'économie mondiale.

Nous espérons avoir l'occasion d'exprimer au Comité permanent des finances de la Chambre des communes nos recommandations présentées dans ce mémoire dans un avenir rapproché.

Personne-ressource :

Douglas Wong

Gestionnaire de programme, Politiques et relations gouvernementales

Tél. : 613-230-2201, poste 245 | [dwong@chfcanada.coop](mailto:dwong@chfcanada.coop)

---

<sup>1</sup> SCHL, Évaluation des programmes d'habitation coopérative (2003), <http://publications.gc.ca/collections/Collection/NH15-418-2003E.pdf>, p. 36.

<sup>2</sup> O'Connor, Naoibh. "More than \$2,000 a Month for a Co-op Unit in Vancouver—What Gives?" *Vancouver Courier*, 11 juillet 2018. Consulté le 24 juillet 2018 : <https://www.vancourier.com/real-estate/more-than-2-000-a-month-for-a-co-op-unit-in-vancouver-what-gives-1.23364759>.

<sup>3</sup> Canada. Société canadienne d'hypothèque et de logement Stratégie nationale en matière de logement du Canada : Un chez-soi d'abord. <https://www.chezsoidabord.ca/pdfs/Canada-National-Housing-Strategy-fr.pdf>, p. 12

<sup>4</sup> Les logements respectant des normes d'accessibilité élevées exigent une surface d'étage plus importante que les logements traditionnels construits dans les années 1970 et 1980, époque à laquelle de nombreuses coopératives d'habitation ont été construites. Les coopératives peuvent devoir sacrifier un certain nombre de logements pour répondre aux besoins d'espace supplémentaires des logements accessibles.

<sup>5</sup> Canada. Société canadienne d'hypothèque et de logement Stratégie nationale en matière de logement du Canada : Un chez-soi d'abord. <https://www.chezsoidabord.ca/pdfs/Canada-National-Housing-Strategy-fr.pdf>, p. 3

<sup>6</sup> *Ibid.*, p.14.