



PROTEGEZ HABITATION COOP

VOUS DÉTENEZ LA CLÉ!

Vous détenez la clé : ce qu'il faut pour régler la crise des coopératives d'habitation

Le problème : la fin des subventions fédérales accordées aux ménages à faible revenu des coopératives d'habitation

Un grand nombre des accords fédéraux et provinciaux qui aident les ménages à faible revenu vivant dans des coopératives d'habitation à payer leur loyer arrivent à leur fin. Beaucoup de ces ménages ont un revenu fixe, dont des aînés, des personnes âgées fragiles, des personnes ayant un handicap physique ou intellectuel, des nouveaux arrivants et des familles monoparentales. À moins que les gouvernements n'acceptent de fournir une aide, les coopératives dans lesquelles vivent ces Canadiens à faible revenu ne pourront plus leur offrir un loyer abordable fondé sur leur revenu. Les coopératives d'habitation ont leurs propres défis financiers : des dépenses de fonctionnement et des coûts d'entretien croissants, et la nécessité de réinvestir de façon importante dans leurs propriétés au moyen de nouveaux prêts hypothécaires à long terme. Sans aide, les coopératives d'habitation ne seront pas en mesure de réduire les loyers de leurs résidents à faible revenu.

La solution : assurer l'abordabilité des logements pour les ménages à faible revenu dans les coopératives d'habitation

La FHCC propose qu'Ottawa transfère les économies provenant des volets de financement fédéraux décroissants aux provinces, afin de partager le coût des nouveaux programmes de suppléments au loyer, qui seront administrés par les provinces.

Les coopératives d'habitation ne demandent pas d'investissements de capitaux du gouvernement. En tant que gestionnaires responsables, elles s'occuperont de leurs bâtiments grâce à une planification à long terme de leurs biens et à un financement hypothécaire du secteur privé, à condition que le gouvernement conserve sa responsabilité de compléter le loyer des ménages à faible revenu.

Informations générales sur la prochaine page

Personne-ressource : Doug Wong

Gestionnaire de programme, Politiques et relations gouvernementales
Fédération de l'habitation coopérative du Canada

1.800.465.2752, poste 245 dwong@fhcc.coop

www.protegezhabitationcoop.ca



PROTEGEZ HABITATION COOP

VOUS DÉTENEZ LA CLÉ!

Contexte

À compter des années 1960 jusqu'au début des années 1990, le gouvernement fédéral a financé plus de 600 000 logements communautaires (aussi appelés logements sociaux) dans le cadre de différents programmes. Dans tous ces programmes, le financement était accordé par le biais d'accords d'exploitation de longue durée (25 à 30 ans), qui offraient un financement pour compléter les loyers payés par les membres à faible revenu des coopératives. Ces accords d'exploitation commencent à prendre fin maintenant et ce processus s'accélèrera au cours des cinq prochaines années, ce qui signifie que le financement fédéral attaché aux accords commencera également à diminuer considérablement à moins qu'un nouvel engagement ne soit annoncé.

Plus de 600 000 logements, dont environ 62 000 sont dans des coopératives d'habitation. Les coopératives d'habitation sont des sociétés privées sans but lucratif, mais elles diffèrent parce que leurs membres résidents sont des parties prenantes égales dans leur entreprise de logement. Une coopérative d'habitation est gouvernée par un conseil d'administration élu par et pour les membres qui vivent dans cette coopérative d'habitation. Les coopératives d'habitation sont des communautés à revenus mixtes. Dans le cadre de son accord d'exploitation, chaque coopérative doit réserver un certain pourcentage de ses logements pour des ménages à faible revenu, tandis que les autres paient le loyer du marché. De ces 62 000 logements dans des coopératives financés dans le cadre d'accords d'exploitation à long terme, environ 21 000 logements sont destinés à des ménages à faible revenu.

En général, la durée de l'accord d'exploitation d'un ensemble d'habitation et la période d'amortissement de son prêt hypothécaire coïncidaient. Même si cela n'avait jamais été formulé de façon officielle, une hypothèse sous-jacente au moment où les programmes ont été élaborés était que, une fois le prêt hypothécaire remboursé, les ensembles produiraient suffisamment de revenus locatifs pour couvrir les coûts de fonctionnement. Mais cette hypothèse ne tenait pas compte du coût des travaux de réparation, d'amélioration et de modernisation futurs – lesquels sont nécessaires pour garder les bâtiments sûrs et en bon état. Les coûts de construction et de réparation ont également augmenté beaucoup plus vite que les revenus de location perçus par les fournisseurs de logements, d'autant plus que les prestations de soutien au revenu ont pratiquement stagné (les programmes d'aide sociale et de soutien aux personnes handicapées) et que la croissance des salaires dans certains segments du marché du travail a été limitée. Ainsi, même si les coopératives peuvent obtenir un refinancement, en donnant leur actif en garantie, pour effectuer ces réparations nécessaires, elles n'ont pas les moyens de le faire tout en aidant leurs membres à faible revenu en subventionnant leurs loyers.

Personne-ressource : Doug Wong

Gestionnaire de programme, Politiques et relations gouvernementales

Fédération de l'habitation coopérative du Canada

1.800.465.2752, poste 245 dwong@fhcc.coop

www.protegezhabitationcoop.ca