

La
FÉDÉRATION de
L'HABITATION
COOPÉRATIVE
du Canada



**Mémoire présenté au Comité
permanent des finances
dans le cadre des
consultations
prébudgétaires de 2010**

Mémoire de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada

dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2010

**Des arguments économiques pour fournir des
logements plus abordables aux Canadiens**

Août 2010

**Nicholas Gazzard, directeur général
Fédération de l'habitation coopérative du Canada**

RÉSUMÉ

Depuis 2006, le gouvernement fédéral a alloué de façon prévoyante et stratégique des fonds pour les logements sociaux existants du Canada. C'est pour cette raison que la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) et ses 900 coopératives d'habitation membres ont appuyé vigoureusement et publiquement les initiatives du gouvernement dans le secteur du logement.

Le budget fédéral de 2011 permettra au ministre des Finances de continuer à relever d'importants défis en adoptant des politiques économiques qui aideront à éliminer le déficit financier et de poursuivre les excellentes mesures de relance offertes aux Canadiens dans le cadre du *Plan d'action économique du Canada*. Le budget permettra également au ministre de s'assurer que la politique de logement du Canada est complémentaire au renforcement de l'économie et qu'elle pourrait même le favoriser.

La FHCC ne demande pas de nouvelles dépenses pour le logement abordable dans le budget fédéral de 2011. Ce dont nous avons plutôt besoin, c'est un leadership fédéral permanent et un cadre de responsabilité pour les provinces et les territoires, afin que les transferts fédéraux pour le logement produisent des réductions mesurables au niveau des besoins de logement au Canada.

Les membres du Parlement peuvent poursuivre leurs récents investissements majeurs dans le logement abordable et aider à assurer un avenir durable pour les coopératives d'habitation du Canada en adoptant les recommandations de la FHCC :

Recommandations :

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada propose que le gouvernement fédéral :

1. élabore un cadre de responsabilité transparent qui relie les dépenses fédérales pour le logement à des résultats mesurables au niveau de la réduction des besoins de logement;
2. étudie les conséquences du retrait de l'aide fédérale destinée au logement pour les ménages à faible revenu et la perte résultante de logements abordables dans les coopératives d'habitation existantes administrées par le gouvernement fédéral lorsque leurs accords d'exploitation prendront fin.

À titre de membre actif de l'Association des coopératives du Canada (ACC), la FHCC sait que les investissements dans le modèle d'affaires coopératif contribuent à créer de

nouveaux emplois pour les Canadiens dans un secteur qui s'est avéré financièrement stable et résilient aux changements économiques¹. Nous recommandons donc que le gouvernement :

3. appuie deux projets existants touchant les coopératives fédérales – la Stratégie d'investissement coopératif et l'élargissement de l'Initiative de développement coopératif (IDC) – dans le cadre des mesures que le gouvernement entend prendre pour souligner l'Année internationale des coopératives (2012).

INTRODUCTION

Grâce au *Plan d'action économique du Canada*, les Canadiens peuvent récolter les fruits des investissements dans le parc de logements communautaires du pays. Les dépenses de relance équilibrées du gouvernement, dont l'Initiative de rénovation et d'amélioration des logements d'une valeur de 1 milliard de dollars qui a aidé à préserver le parc existant de coopératives d'habitation abordables, procurent également des avantages à notre économie nationale en créant de nouveaux emplois dans la construction pour les Canadiens.

Les importantes améliorations découlant des fonds de relance ne devraient pas fermer la porte à d'autres mesures dans le secteur du logement. La FHCC et ses coopératives membres aimeraient voir une diminution importante dans les 1,5 million de ménages qui ont des besoins impérieux de logement.² C'est possible au moyen des dépenses fédérales dans le cadre de l'Initiative de logement abordable.

Assurer l'abordabilité des logements, surtout pour les personnes en âge de travailler, est une mesure positive pour les Canadiens *et* favorable pour une économie qui est fondamentalement solide, mais encore grandement vulnérable face à l'incertitude à l'échelle mondiale. Comme on l'indique dans *Partir de la base : améliorer le logement abordable au Canada*, une étude détaillée réalisée par le Conference Board du Canada, les personnes bien logées ont un bon travail et un mode de vie plus sain.³ Ce rapport révèle que la pénurie de logements abordables au Canada «a des effets négatifs sur la santé des Canadiens, qui, à leur tour, réduisent leur productivité, limitent notre compétitivité

¹ Pour en apprendre plus au sujet du taux de réussite des coopératives, veuillez consulter le rapport intitulé *Taux de survie des coopératives au Québec*, préparé par le ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation du Québec, 2008.

² Ce chiffre est basé sur les indicateurs du logement dans le recensement de 2006 et les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pour un rapport détaillé sur les données de 2001 et de 2006, voir le rapport d'août 2009 de la FHCC (préparé par Will Dunning, intitulé *Le rapport Dunning : L'ampleur des besoins impérieux de logement au Canada*). La SCHL décrit les «besoins impérieux de logement comme suit : un logement est **abordable** si le ménage y consacre moins de 30 p. cent de son revenu avant impôt. On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux de logement si son logement n'est pas conforme à au moins une de ces normes et qu'il doit dépenser 30 p. cent ou plus de son revenu avant impôt pour payer un logement considéré acceptable.

³ Le Conference Board du Canada. Mars 2010. *Partir de la base : améliorer le logement abordable au Canada*. Ottawa, Ont. 3.

nationale et font augmenter indirectement les coûts de santé et d'aide sociale.»⁴ On y déclare que «les coûts croissants du logement ont une incidence majeure sur les Canadiens à faible revenu» et que, «si les coûts de logement sont excessivement élevés, un ménage n'aura peut-être pas assez de revenu disponible pour se permettre une alimentation saine, des services de garderie de qualité [qui leur permettent d'être actifs sur le marché du travail], des perspectives d'éducation et les activités sociales et physiques requises pour appuyer leur santé personnelle.»⁵

LES ARGUMENTS ÉCONOMIQUES EN FAVEUR DES INVESTISSEMENTS DANS LE LOGEMENT ABORDABLE

L'inaction dans le secteur du logement coûterait plus cher pour l'économie canadienne que le coût de la solution elle-même. Cette solution est largement appuyée par des études et des rapports crédibles. Un rapport de 2003 de Services économiques TD, intitulé *Le logement à prix abordable au Canada : en quête d'un nouveau paradigme*, soutient qu'«une quantité insuffisante de logements peut constituer un obstacle important à l'investissement et à la croissance des entreprises...[et] tout effort majeur en vue d'atténuer le problème ou de combler le manque de revenu et/ou d'accroître l'offre de logements abordables aidera à réduire l'itinérance – particulièrement chez les faibles salariés et les personnes qui sont capables de travailler, mais qui ne peuvent trouver un emploi.»⁶

La FHCC et ses coopératives membres croient qu'une mesure efficace serait de créer un contexte stratégique qui favorise les mesures suivantes : des programmes de logement efficaces, d'excellentes stratégies pour le marché du travail, un plus grand accent sur la formation et le recyclage professionnels et l'élimination du soi-disant cercle vicieux de l'aide sociale. Toutes ces mesures, conjuguées à la création de nouveaux logements, contribueront à renforcer l'économie canadienne et à créer un plus grand nombre de logements abordables pour les familles de travailleurs. En ce qui touche cette dernière mesure, la Fédération canadienne des municipalités a indiqué que la construction de maisons neuves a un effet multiplicateur sur l'économie, puisque «chaque nouvelle maison crée de quatre à six années-personnes en emplois directs et indirects et procure des revenus connexes, qui sont recyclés dans l'économie.»⁷

Le gouvernement fédéral peut continuer d'adopter des mesures efficaces dans son budget de 2011 pour ses programmes de logement et ce, *sans hausser ses dépenses*. La FHCC encourage le gouvernement fédéral à poursuivre le dialogue avec ses homologues

⁴ *Partir de la base : améliorer le logement abordable au Canada*, 1.

⁵ *Partir de la base : améliorer le logement abordable au Canada*, 3.

⁶ Services économiques TD. Le 17 juin 2003. *Le logement à prix abordable au Canada : en quête d'un nouveau paradigme*. Toronto, Ont. i.

⁷ Fédération canadienne des municipalités. Janvier 2008. *Soutenir l'élan : recommandations pour un plan d'action national en matière de logement et d'itinérance*. Ottawa, Ont. 8.

provinciaux et territoriaux dans le but d'éliminer les obstacles au marché du travail et à adopter de meilleures politiques qui encourageront les Canadiens à faible revenu à trouver des possibilités de formation et des emplois mieux rémunérés.

PROPOSITIONS DE LA FHCC

Façons efficaces et transparentes pour protéger et élargir le parc de logements sociaux existants du Canada

Le gouvernement fédéral a un intérêt direct à protéger le patrimoine de 630 000 logements sociaux au Canada. La proposition suivante devrait faire partie des politiques et des pratiques du gouvernement fédéral en matière de logement au cours du prochain exercice financier et par la suite.

1. Créer un cadre de responsabilité transparent qui relie les dépenses fédérales pour le logement à des résultats mesurables au niveau de la réduction des besoins de logement

Le gouvernement en place a effectué des investissements importants dans le secteur du logement depuis son élection en 2006. Parmi ces investissements, notons le montant de 1,9 milliard de dollars annoncé en 2008 pour financer l'Initiative de logement abordable (ILA) pour la période de 2009-2014 en vue d'appuyer les programmes de logement et de lutte contre l'itinérance. Les transferts prévus pour les troisième, quatrième et cinquième années (2011-2014) de l'ILA offrent au gouvernement une occasion opportune de créer des structures qui garantissent une *bonne utilisation des fonds publics* et une *mise en œuvre rapide* au moyen de réductions mesurables dans les besoins de logement de leurs homologues provinciaux et territoriaux. À l'heure actuelle, il n'existe **pas** de lien direct entre les dépenses fédérales pour le logement et la réduction du nombre de ménages (dont la plupart sont des familles de travailleurs) qui paient plus que ce qu'ils peuvent se permettre pour un logement convenable, de taille appropriée et abordable.

La FHCC recommande, comme condition pour les transferts de l'ILA aux provinces et aux territoires dans le cadre de l'ILA, que le gouvernement fédéral exige :

- des réductions mesurables au niveau des besoins impérieux de logement dans chaque région du Canada, et
- un financement prévisible à long terme pour construire de nouveaux logements locatifs abordables au Canada, ce qui comprendrait la création de nouvelles coopératives d'habitation sans but lucratif (en particulier de nouveaux logements dans les coopératives existantes), à titre de modèle qui a fait ses preuves pour renforcer les communautés et réduire les coûts.

Un cadre de responsabilité efficace démontrera que les transferts fédéraux pour le logement procurent un bon rendement *et* des résultats positifs en matière de logement pour les Canadiens qui ont des besoins de logement.

2. Étudier les conséquences de la perte de l'aide assujettie au contrôle du revenu pour les ménages qui vivent dans les coopératives d'habitation et les ensembles de logements sans but lucratif administrés par le gouvernement fédéral.

Les fournisseurs de logements administrés par le gouvernement fédéral sont grandement préoccupés par le fait que les accords de financement de milliers de logements dans des coopératives d'habitation et d'autres logements sans but lucratif commenceront à prendre fin au cours des cinq à dix prochaines années, et beaucoup bien avant cette date. Lorsque les accords d'exploitation fédéraux prendront fin, les subventions au loyer accordées aux Canadiens à faible revenu seront également retirées. Beaucoup de ces personnes seront des aînés – un des groupes le plus vulnérable à une perte éventuelle des subventions fédérales pour le logement.

Le Canada compte quelque 630 000 unités de logement social dans des coopératives d'habitation et des ensembles de logements sociaux administrés par le gouvernement fédéral. Un grand nombre de ces ménages (composés de faibles salariés, de familles monoparentales, d'aînés à revenu fixe et de nouveaux immigrants) dépendent de l'aide fédérale assujettie au contrôle du revenu pour payer leur logement. Cette aide offre une forme de soutien au logement efficace et à un coût très bas. Par exemple, l'aide annuelle moyenne pour un ménage à faible revenu est d'environ 3 600 \$ dans les coopératives d'habitation administrées par le gouvernement fédéral relevant de l'article 95⁸ – une solution de rechange considérablement moins coûteuse comparativement à la construction de nouveaux logements abordables.

La FHCC et ses coopératives membres encouragent le gouvernement fédéral à étudier les conséquences de la fin des programmes fédéraux d'aide au logement et l'impact qui en résultera sur l'abordabilité des logements touchés, et demande au Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de commander une étude sur cette question importante.

3. Appuyer deux projets coopératifs existants en 2012 dans le cadre de l'Année internationale des coopératives

La FHCC appuie deux projets de coopératives existants qui ont été proposés par l'ACC et le Conseil canadien de la coopération et de la mutualité (CCCM). Une aide fédérale pour

⁸ Le programme des coopératives d'habitation de l'article 95 de la SCHL était le deuxième et plus important des trois programmes fédéraux de développement de coopératives d'habitation qui étaient en vigueur entre 1973 et 1991. Entre 1979 et 1985, le programme de l'article 95 a permis de créer environ 39 000 logements dans 1 000 coopératives d'habitation à l'échelle du Canada.

les projets suivants ⁹ dans le prochain budget (le budget de 2011 est le premier des deux budgets fédéraux qui couvriront cette année) assurerait la croissance et la viabilité des coopératives au Canada.

1. **Une stratégie d'investissement coopératif** permettrait de créer des emplois au niveau communautaire pour chaque type de coopérative au Canada : y compris les coopératives agricoles, financières, d'assurance et de travailleurs.
2. Une **Initiative de développement coopératif** (IDC) élargie, un programme fédéral qui offre des subventions et une aide technique aux nouvelles coopératives. Une IDC élargie permettrait de cibler des communautés précises et de fixer des objectifs pour la création d'emplois par le biais du développement coopératif et d'entreprises sociales.

Renseignements :

David Granovsky, coordonnateur des relations gouvernementales
Tél. : (613) 230-2201, poste 222
dgranovsky@fhcc.coop

La FHCC est la voix nationale du mouvement canadien de l'habitation coopérative. Elle compte parmi ses membres près de 900 coopératives d'habitation sans but lucratif et d'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.

⁹ Pour plus précisions au sujet de ces deux projets, lisez le mémoire présenté par l'ACC au Comité permanent des finances dans le cadre des consultations prébudgétaires de 2010.