

*La*  
**FÉDÉRATION de**  
**L'HABITATION**  
**COOPÉRATIVE**  
*du Canada*



# **Une place pour l'habitation coopérative dans la Stratégie ontarienne à long terme de logement abordable**

Document d'information à l'intention des membres et  
du personnel des coopératives

Juin 2009



# 1

## **CONSULTATION PROVINCIALE SUR LA STRATÉGIE ONTARIENNE À LONG TERME DE LOGEMENT ABORDABLE**

### **Logistique des consultations**

- Dans leur programme électoral de 2007, les Libéraux de l'Ontario ont promis de créer une stratégie à long terme de logement abordable (SLTLA) qui comprendrait une combinaison de logements sans but lucratif et de logements coopératifs.
- Le 3 juin 2009, le ministre des Affaires municipales et du Logement, Jim Watson, a annoncé le lancement des consultations de la province à propos de l'élaboration de sa SLTLA.
- Cet engagement offre une occasion historique de remplacer un ensemble de programmes de logement disparates et intermittents par une vision du logement abordable dans cette province et un plan d'action pour sa réalisation.
- La province tiendra une douzaine de réunions régionales à l'étendue de l'Ontario au cours de l'été et au début de l'automne pour recueillir l'avis du grand public sur la stratégie. Elle recevra les observations écrites jusqu'au 31 décembre 2009.
- De plus, les députés provinciaux seront encouragés à tenir leurs propres consultations locales, en particulier si aucune des séances officielles n'a lieu dans leur région.
- La province a mis sur pied un site Web spécial [www.ontario.ca/strategiedulogement](http://www.ontario.ca/strategiedulogement), qui contient des renseignements de base sur les consultations et des documents clés, dont un document récapitulatif, un énoncé de vision, les principes et les buts de la stratégie, les questions de consultation et l'inscription en ligne aux séances régionales.
- Les participants aux séances régionales seront invités à discuter de cinq questions clés formulées par la province. Vous pouvez également répondre aux questions en ligne.

- Vous devez vous inscrire en ligne dans le site Web provincial <http://www.mah.gov.on.ca/Page6435.aspx> pour assister à l'une des 12 réunions de consultation régionales suivantes, qui ont toutes lieu de 18 h 30 à 21 h 30 :
  - o Sault Ste. Marie - 16 juin
  - o Région de Peel - 29 juin
  - o Windsor - 15 juillet
  - o Kitchener-Waterloo - 16 juillet
  - o Scarborough - 21 juillet
  - o Toronto - 22 juillet
  - o Ottawa - 27 juillet
  - o London - 8 septembre
  - o Hamilton - 10 septembre
  - o Lindsay - 17 septembre
  - o Sudbury - 24 septembre
  - o Thunder Bay - 30 septembre

### **Participation des coopératives**

- Le secteur de l'habitation coopérative a un important rôle à jouer pour ce qui est de répondre au besoin futur de logement abordable en Ontario.
- Nous comptons sur une bonne participation des membres et du personnel des coopératives à chaque séance pour soutenir la cause de l'habitation coopérative dans les plans de logement à long terme du gouvernement.
- Nous avons préparé les présentes notes d'information pour aider les membres et le personnel des coopératives à prendre part aux réunions.
- Vous y trouverez une revue de quelques-uns des enjeux clés en matière de logement qui nous ont été exposés par les coopératives et leurs membres au fil des ans. En outre, nous suggérons un certain nombre de mesures que la province doit prendre. Nous présentons aussi des renseignements de base sur diverses questions.
- Ce document vous aidera à vous préparer à participer aux consultations et à y soulever les préoccupations que vous, d'autres membres et votre coopérative entretenez. Quel que soit le sujet que vous abordez, la façon la plus efficace de communiquer votre message est de vous exprimer dans vos propres mots. Rappelez-vous que le présent document ne doit servir que de guide.

- Parlez de vos propres expériences personnelles. Qu'est ce qu'un logement abordable représente pour vous et votre famille? Vivre dans une coopérative d'habitation apporte quels avantages à vous et à d'autres membres? Les histoires personnelles sont souvent convaincantes et peuvent avoir un effet très positif sur le processus et ses résultats.

### **Documents et autres renseignements**

- Nous avons également préparé un *Guide des participants du secteur de l'habitation coopérative sur les cinq questions de consultation*. Ce document offre des suggestions sur la façon de rattacher chaque préoccupation particulière des coopératives à l'une ou à plusieurs des cinq questions formulées par la province.
- Vous pouvez trouver dans une section spéciale de notre site Web le document sur les cinq questions, les présentes notes d'information et de nombreux autres documents, dont les résolutions adoptées à nos AGA 2008 et 2009 qui exposent les éléments clés que les membres de l'Ontario veulent voir inclure dans la Stratégie de logement abordable de la province :  
<http://www.chfcanada.coop/fra/pages2007/ontltahs.asp>
- Par ailleurs, la Région de l'Ontario de la FHCC participe activement au Réseau du logement de l'Ontario (Housing Network of Ontario ou HNO), une coalition de groupes s'intéressant aux questions de logement ou voués à la justice sociale qui encouragent la participation du public aux consultations sur la Stratégie de logement abordable. Le site Web de ce réseau contient aussi beaucoup de renseignements :  
[www.stableandaffordable.com](http://www.stableandaffordable.com)

# 2

## **LE LOGEMENT ABORDABLE – UN MOYEN ESSENTIEL DE LUTTER CONTRE LA PAUVRETÉ ET DE STIMULER L'ÉCONOMIE**

### **Contexte**

Queen's Park semble bien comprendre que le logement abordable est indispensable à notre prospérité en tant que province. Le paragraphe d'ouverture de son document de consultation sur la SLTLA témoigne de ce sentiment :

L'accès à un logement stable et sûr :

- met fin à l'itinérance et aide les gens à se sortir de la pauvreté;
- réduit la demande de services gouvernementaux plus coûteux;
- attire et retient les travailleuses et travailleurs qualifiés dont nous avons besoin pour améliorer notre compétitivité économique.

Il importe que les représentants des coopératives renforcent ce message à propos du rôle central que le logement abordable joue dans les efforts menés pour réduire la pauvreté et stimuler l'économie.

### **Le logement abordable doit être considéré comme une pierre angulaire de la politique de réduction de la pauvreté**

- Le coût du logement est la plus grande dépense que doivent engager les ménages ontariens à revenu faible ou modeste. Cette dépense a d'énormes incidences sur leur qualité de vie.
- Sans accès à un logement sûr, la capacité d'obtenir et de garder un emploi, de maintenir un ménage harmonieux, de s'occuper de sa santé et de réussir dans un milieu d'apprentissage est compromise.
- De toute évidence, si Queen's Park veut faire des progrès importants pour ce qui est d'atténuer la pauvreté à laquelle font face de nombreux ménages ontariens, le logement abordable doit être une pierre angulaire de ses efforts de réduction de la pauvreté.
- La stabilité et l'abordabilité du logement sont des assises fondamentales sur lesquelles reposent la santé et le bien-être des particuliers, la prospérité économique, une société inclusive et, comme des études le démontrent de plus en plus, des collectivités saines.

**Du point de vue économique, le logement abordable est tout à fait sensé**

- Pour que l'économie ontarienne demeure concurrentielle sur le marché mondial, peu de facteurs revêtent autant d'importance que l'offre suffisante de logements abordables pour nos effectifs provinciaux.
- Non seulement le logement abordable est un enjeu social et une question de santé, c'est aussi une politique économique judicieuse, comme les chefs d'entreprise de l'Ontario le reconnaissent. Le manque de logements à la portée de la bourse des travailleurs est une entrave à la croissance et à l'investissement.
- Il est également bien établi que la construction de nouveaux logements abordables et la remise en état du parc de logements existants peuvent contribuer grandement à stimuler la création d'emplois et l'activité économique.
- L'investissement dans la construction et l'entretien de logements abordables est un très bon outil de stimulation économique qui a un important effet multiplicateur, qui crée des emplois, qui utilise les matériaux de construction canadiens et ontariens et qui, en bout de ligne, crée et maintient un précieux actif pour les citoyens de la province.

# 3

## **ENJEUX CLÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET MESURES REQUISES**

Voici des renseignements sur une demi-douzaine d'enjeux clés que les représentants des coopératives pourraient vouloir soulever au cours des consultations :

1. Accroître l'offre de logements abordables, en particulier des logements coopératifs et sans but lucratif.
2. Faire en sorte que les logements abordables le soient pour les Ontariens à revenu faible ou modeste.
3. Veiller à ce que les programmes de logement accordent la priorité aux personnes.
4. Veiller à ce que la *Loi sur la réforme du logement social* (LRLS) favorise le logement communautaire.
5. Maintenir et renouveler le parc de logements abordables existants.
6. Conserver le caractère sans but lucratif de l'habitation coopérative et d'autres fournisseurs de logements.

## 3.1

### **ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES, EN PARTICULIER DES LOGEMENTS COOPÉRATIFS ET SANS BUT LUCRATIF**

#### **Contexte**

■ Le besoin de logement continue de croître

- Au moins environ 10 000 nouveaux logements abordables doivent être produits chaque année en Ontario au cours de la prochaine décennie, d'après la croissance démographique et d'autres facteurs (*Where's Home 2008?* Région de l'Ontario de la FHCC et ALSBLO).

- Au cours des dix dernières années, seulement environ 3 000 nouveaux logements locatifs ont été construits chaque année, dont beaucoup ne sont pas abordables. Pendant la même période, un certain nombre de logements ont été démolis ou convertis en logements en copropriété. Le résultat net, c'est que nous avons maintenant 8 500 logements locatifs de moins qu'il y a 10 ans.
- Pendant une bonne partie des années 90, il n'existait aucun programme de financement public de l'habitation coopérative et sans but lucratif. Plus récemment, des fonds ont été engagés, certaines années seulement, au cours de différentes phases du Programme de logement abordable (PLA) que le gouvernement fédéral et la province mettent en œuvre conjointement.

■ Le marché privé ne comblera pas le déficit de logements locatifs abordables

- Jusqu'au récent repli économique, le secteur de l'habitation avait connu une période d'essor de plus de 10 ans en Ontario. Toutefois, la presque totalité de la croissance se concentrait du côté des logements de propriétaires-occupants. Depuis 1995, 96 % des maisons construites étaient des logements de propriétaires-occupants. Seulement 4 % étaient des logements locatifs – le côté du marché où se trouvent généralement les ménages à revenu faible ou modeste.
- Pendant la période 1975-1995 où un certain nombre de programmes de logements subventionnés par le gouvernement étaient en vigueur, il y avait environ 75 % de logements de propriétaires-occupants comparativement à 25 % de logements locatifs.
- La réalité financière de la construction résidentielle, c'est que les promoteurs ne peuvent fournir de nouveaux logements locatifs à des loyers que les gens ont les moyens de payer. La réalité de l'économie immobilière, c'est qu'on ne peut construire de logements locatifs abordables sans une aide financière quelconque du gouvernement.

■ Construire des logements coopératifs et sans but lucratif

- Bien qu'il existe un besoin manifeste de nouveaux logements, il importe également de veiller à ce que toute habitation neuve demeure abordable à long terme.
- Les logements coopératifs et sans but lucratif constituent le meilleur achat possible pour la province puisqu'ils assurent une offre permanente de logements abordables pour la population de l'Ontario. D'autres formes de logement assurent une offre temporaire de logements abordables.

- Les coopératives d'habitation sont essentiellement exclues du Programme de logement abordable
- Par le passé, à peu près le quart ou le cinquième des logements sociaux aménagés en Ontario étaient des logements coopératifs. Au cours des dernières années, la part des coopératives est tombée à moins de 4 %, par suite de la mise en œuvre du Programme de logement abordable (PLA).
- Il existe un certain nombre de raisons pour lesquelles on n'aménage pas de coopératives, dont les suivantes :
  - o La capacité d'aménagement dans le secteur de l'habitation coopérative a essentiellement disparu après la fin des programmes de financement dans les années 90.
  - o Un certain nombre de gestionnaires de services ont souvent tendance à accorder la priorité à la société d'habitation de leur municipalité ou à créer des exigences d'apport en capital qui éliminent les coopératives de la concurrence.
  - o Toutefois, la plupart des problèmes découlent de vices de conception du Programme de logement abordable qui font en sorte qu'il soit très difficile d'aménager quelque forme de logement communautaire et qui créent des difficultés particulières pour les coopératives d'habitation.

### **Ce que la province doit faire**

- S'engager à financer un programme d'aménagement pluriannuel stable
- Le logement abordable doit être considéré comme un programme gouvernemental de base au même titre que la santé et l'éducation et doit être financé dans chaque budget provincial.
- Le gouvernement doit fixer des cibles particulières de réduction du besoin impérieux de logement (liées à sa stratégie de réduction de la pauvreté), établir son budget chaque année de façon à atteindre les jalons établis, faire un suivi des progrès et en rendre compte à l'assemblée législative.
- Prendre un engagement renouvelé vis-à-vis du modèle du logement communautaire
- Dans sa Stratégie de logement abordable, la province doit prendre un engagement renouvelé vis-à-vis d'un modèle communautaire d'aménagement et d'exploitation de logements abordables.

- À l'échelle internationale, on tend de façon généralisée à s'éloigner des modèles de logement descendants et à permettre aux gens d'influer réellement sur les décisions qui façonnent leur vie. En Ontario, il y a manifestement une tendance inverse puisque les logements sont de plus en plus aménagés, possédés et exploités par l'administration municipale.
  - Une stratégie intégrée de logement communautaire cadre avec les investissements du gouvernement dans les systèmes sociaux, de santé et d'éducation et aidera l'Ontario à réaliser les avantages qui découlent de ces investissements tout en bâtissant des communautés locales vigoureuses, dynamiques et saines.
- Arranger le Programme de logement abordable pour qu'il favorise l'aménagement de logements communautaires
- Il faut apporter de profonds changements au PLA pour supprimer les obstacles à l'aménagement de logements coopératifs et d'autres logements communautaires et veiller à ce que les logements demeurent abordables à long terme.
  - Certaines améliorations récemment apportées au PLA faciliteront l'aménagement de coopératives. Avant tout, le financement des immobilisations a été porté de 70 000 \$ par logement à 120 000 \$ par logement. Toutefois, d'autres changements sont nécessaires.
  - De concert avec l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario (ALSBLO), la Région de l'Ontario de la FHCC a présenté au printemps dernier un rapport au ministère qui contient des recommandations détaillées. Voici quelques suggestions de haut niveau que les coopératives pourraient vouloir réitérer :
    - o Veiller à l'accès des ménages les plus nécessiteux en accordant un supplément au loyer pour 50 % des logements pendant au moins 20 ans.
    - o Exiger que les ensembles d'habitation qui bénéficient d'un financement demeurent abordables pendant au moins 35 ans.
    - o Assurer un financement de l'élaboration de propositions pour aider des groupes à préparer des propositions de qualité.
    - o Assurer un financement suffisant de l'aménagement d'ensembles d'habitation pendant la phase préalable à la construction afin que les règles du jeu soient équitables pour les groupes qui n'ont pas les ressources internes voulues pour financer ces coûts.
    - o Établir des normes de programme minimales et assurer un financement de programme suffisant pour veiller à ce que les budgets d'exploitation proposés soient convenables.

- o Permettre aux groupes d'ajouter des logements à leur coopérative ou à leur ensemble d'habitation sans but lucratif sans devoir créer une nouvelle société distincte et diviser le terrain lorsque les logements ajoutés se trouvent sur le terrain existant de l'ensemble d'habitation.
  - o Assurer des niveaux plus élevés de financement des immobilisations dans le cas des logements familiaux de plus grande taille.
- Utiliser des outils législatifs et d'autres mécanismes à la disposition de la province pour créer plus de logements abordables
- L'Ontario dispose de divers moyens pour créer plus de logements abordables, dont certains nécessiteraient peu de dépenses budgétaires supplémentaires de la part de Queen's Park.
  - En vertu de son pouvoir d'aménagement, la province pourrait instaurer un processus d'approbation du zonage municipal qui oblige les promoteurs à veiller à ce qu'un pourcentage de logements des nouveaux lotissements soient accessibles aux Ontariens à revenu faible ou modeste.
  - L'Ontario pourrait établir une politique du « logement d'abord » à l'égard des éventuelles terres provinciales excédentaires. La province pourrait aussi s'associer au gouvernement fédéral et aux administrations municipales en vue de l'aménagement de logements abordables sur tout terrain vacant propice dans ces secteurs de compétence.
- Veiller à ce que l'habitation coopérative constitue une partie clé de la diversité d'aménagement
- Le dernier programme électoral des Libéraux de l'Ontario comportait un engagement explicite vis-à-vis de l'aménagement de coopératives d'habitation parmi la diversité de logements sociaux. De nombreux députés provinciaux sont d'ardents défenseurs de l'habitation coopérative.
  - L'habitation coopérative donne aux résidents des avantages et des choix que n'offrent généralement pas d'autres formes de logements locatifs. Elle donne la maîtrise du logement aux gens qui y habitent, ce qui leur permet de façonner leur environnement.
  - Ensemble, les membres de la coopérative prennent les décisions communautaires et d'affaires concernant leur logement. En tant que parties prenantes directes aux conséquences de ces décisions, les membres sont motivés à agir de façon responsable et à s'investir dans leur collectivité.
-

- En travaillant ensemble à exploiter leur ensemble d'habitation, les membres de la coopérative développent des formes d'interaction plus étendues et créent des collectivités vigoureuses. Très souvent, cet investissement s'étend également à l'ensemble de la collectivité où les membres de la coopérative sont reconnus comme des citoyens engagés.
  - Les évaluations réalisées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dont la plus récente en 2003, révèlent que les coopératives sont un tremplin qui aide les résidents à acquérir de nouvelles compétences et à trouver un emploi.
  - L'aménagement d'un plus grand nombre de logements coopératifs devrait être exprimé en tant que but explicite de la Stratégie de logement abordable.
  - Une façon d'atteindre ce but devrait consister à réserver une part du financement à l'aménagement de logements coopératifs, tout comme la province a réservé des logements à aménager dans les friches industrielles au cours d'une phase antérieure du programme.
- Aider à reconstituer la capacité d'aménagement du secteur communautaire
- Presque tous les logements abordables produits au cours des 40 dernières années ont été aménagés par des organismes communautaires, en particulier des groupes d'habitation coopérative et sans but lucratif.
  - Le gouvernement doit assurer un financement et un soutien pour aider à reconstituer la capacité d'aménagement de ces partenaires communautaires et leurs compétences en la matière. La plupart des gens qualifiés qui travaillaient dans le secteur de l'aménagement de logements coopératifs et sans but lucratif se sont tournés vers d'autres occupations depuis le milieu des années 90, lorsque les gouvernements ont mis fin aux programmes d'aménagement de logements abordables.

## 3.2

### FAIRE EN SORTE QUE LES LOGEMENTS ABORDABLES LE SOIENT POUR LES ONTARIENS À REVENU FAIBLE OU MODESTE

#### Contexte

■ Les problèmes d'abordabilité continuent de croître

- Nous avons un problème croissant d'abordabilité. Plus de 260 000 ménages locataires de l'Ontario, soit 20 % de l'ensemble des ménages locataires de la province, consacrent plus de 50 % de leur revenu au loyer. Plus de 580 000 ménages (45 % des ménages locataires) consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer.
- Les listes d'attente de logements sociaux à loyer indexé sur le revenu continuent de s'allonger dans la province. Au dernier dénombrement, il y avait plus de 130 000 ménages sur des listes d'attente actives en Ontario.
- Entre-temps, les taux d'inoccupation se sont constamment raffermissés au cours des quatre dernières années en Ontario.

■ Aucun nouveau financement de logements à loyer indexé sur le revenu (LIR)

- Le Programme de logement abordable ne prévoit pas d'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (LIR), ce qui est assez étonnant. Bien que certains logements se louent à un taux inférieur au marché, les loyers ne sont pas rajustés en fonction du revenu, et les ménages les plus nécessiteux n'ont pas les moyens de vivre dans ces logements.
- Du milieu des années 70 au milieu des années 90, les programmes de logement public offraient une subvention au loyer aux ménages à faible revenu de manière que les bénéficiaires consacrent à peu près 30 % de leur revenu brut au loyer. Ce financement était garanti pendant toute la durée de l'entente du programme, et la plupart des ménages à faible revenu étaient admissibles.
- Par contraste, les récents programmes d'allocations-logement sont de courte durée, sont ciblés de façon étroite et offrent un avantage limité. Le tout dernier programme ne prévoit qu'une aide de 100 \$ par mois et seulement pour les parents qui travaillent.
- Aucun nouveau programme de loyer indexé sur le revenu n'a été promis dans le cadre des initiatives du gouvernement fédéral et de l'Ontario axées sur le logement abordable.

### **Ce que la province doit faire**

- Financer un programme pluriannuel de supplément au loyer pour les logements locatifs nouveaux et existants
  - Toute nouvelle prestation de logement doit être conçue de façon à combler le plein écart d'abordabilité entre le revenu du ménage et le loyer réel.
  - Une aide sous forme de LIR doit être offerte pour 50 % des logements aménagés dans le cadre du Programme de logement abordable et ce, pendant au moins 20 ans, et il faut assouplir les règles d'admissibilité pour les faire correspondre aux règles des programmes antérieurs.
  - Un programme de supplément au loyer doit être mis sur pied pour les fournisseurs de logements coopératifs et sans but lucratif existants, ainsi que les propriétaires privés. Parce qu'il s'applique aux logements locatifs existants, un programme de ce genre a l'avantage de rendre l'aide rapidement accessible aux ménages qui ont des problèmes d'abordabilité.
  - Ce programme serait particulièrement avantageux dans de nombreuses coopératives des programmes fédéraux où l'aide sous forme de LIR a nettement diminué en raison d'un vice du programme et qui ne sont pas en mesure de fournir de l'aide à un certain nombre de leurs ménages à faible revenu.
- Aider les résidents LIR à faire face à la montée en flèche des frais des services publics
  - Des milliers de résidents des logements sociaux qui bénéficient d'une aide sous forme de LIR paient leurs propres services publics en plus de leur loyer.
  - La province utilise un barème d'indemnités de services publics qui indique le niveau d'aide que recevront les locataires et les membres d'une coopérative qui paient leurs propres services publics. Malheureusement, ces barèmes n'ont pas été révisés depuis 1999, avant que la responsabilité relative aux logements sociaux ne soit transférée aux municipalités.
  - Entre-temps, les tarifs payés par les résidents pour l'électricité, le chauffage, le gaz naturel et l'eau ont augmenté considérablement au cours de la dernière décennie. Le secteur coopératif exhorte depuis des années le ministère des Affaires municipales et du Logement à prendre des mesures pour remédier à cette situation, mais ce dernier se contente jusqu'à maintenant d'étudier le problème.

# 3.3

## **VEILLER À CE QUE LES PROGRAMMES DE LOGEMENT ACCORDENT LA PRIORITÉ AUX PERSONNES**

### **Contexte**

Le premier principe directeur que la province a adopté pour sa Stratégie de logement abordable consiste à donner « priorité aux personnes ». Voici le libellé de ce principe : « Les programmes, les services et les soutiens répondront aux besoins des particuliers et des familles, et ils viseront avant tout l'amélioration de la situation de cette clientèle. »

### **Ce que la province doit faire**

- Donner plus de pouvoir, de maîtrise et de soutien aux collectivités et aux résidents
- La province doit profiter de l'élaboration d'une Stratégie de logement abordable pour réorienter sa politique vers les résidents et les collectivités qu'ils habitent. Cette nouvelle orientation doit être un filtre essentiel appliqué à la conception ou au remaniement des programmes et à leur exécution.
- Comme exemple d'actualité, à la suite d'un important examen de sa politique de logement social, le gouvernement de la Grande-Bretagne a fondamentalement révisé son système de réglementation pour accorder la « priorité au locataire ». L'un de ses principes directeurs est la conviction selon laquelle « le logement social doit être un tremplin plus efficace vers la mobilité sociale en aidant les gens à s'investir et à jouer un rôle actif dans leur collectivité et l'ensemble de la société ».
- Des objectifs clés du système britannique réformé consistent à habiliter et à protéger les locataires et à leur donner plus de choix quant au type de logement social où ils vivent.
- Les coopératives d'habitation doivent être considérées comme un moyen clé de respecter le principe d'après lequel les programmes gouvernementaux doivent donner « priorité aux personnes » et de réaliser la vision de la province selon laquelle le logement social « fournit la stabilité nécessaire pour trouver un emploi, fonder une famille, et édifier des collectivités fortes ».

# 3.4

## **VEILLER À CE QUE LA LOI SUR LA RÉFORME DU LOGEMENT SOCIAL (LRLS) FAVORISE LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE**

### **Contexte**

- Les coopératives d'habitation ont grandement souffert sous le coup de la *Loi sur la réforme du logement social*, qui a mis en place un cadre de programme compliqué qui ne tient nullement compte des différences importantes dans la façon dont fonctionnent les coopératives et d'autres ensembles d'habitation sans but lucratif.
- Les gestionnaires de services ont une approche très variable en matière de réglementation, mais un certain nombre d'entre eux s'ingèrent dans les affaires courantes des coopératives, et certains essaient de les exploiter en tant qu'extension de leur propre société d'habitation.
- Depuis le début, la Région de l'Ontario fait pression sur le gouvernement provincial pour qu'il révise la Loi afin de redonner la maîtrise à la collectivité, de remplacer les prescriptions interminables par un accent mis sur les résultats souhaités, et d'abolir les règles lourdes et punitives du programme LIR.
- Au fil des ans, nous avons obtenu d'importants appuis des Libéraux et d'autres députés provinciaux dans ce dossier, et quelques changements utiles (notamment un modèle de financement amélioré) ont été apportés aux règlements. Toutefois, en l'absence de toute possibilité de réouverture de la LRLS, les modifications ont surtout été d'ordre secondaire.

### **Ce que la province doit faire**

- L'intention qu'a la province d'élaborer une stratégie à long terme de logement abordable pave finalement la voie à une vaste réforme de la LRLS. Au cœur de la réforme doit se trouver un nouvel engagement vis-à-vis d'un modèle du logement communautaire.
- Les changements législatifs doivent mener à un cadre de responsabilisation qui établit un équilibre judicieux entre, d'une part, la surveillance et les règles gouvernementales et, d'autre part, l'indépendance des fournisseurs et le pouvoir qu'ils ont de prendre des décisions d'affaires courantes.
- De plus, la Loi doit garantir le traitement équitable et uniforme des fournisseurs de logements partout en Ontario.

- L'établissement d'un cadre qui tient les fournisseurs de logements responsables de l'obtention des résultats convenus – plutôt que du respect des processus prescrits – est conforme au caractère communautaire d'origine de ces programmes, un retour qui est le bienvenu.
  - Il est essentiel d'élaborer dès le départ un ensemble de principes qui orienteront la réforme, pour veiller à ce que les principes bénéficient d'un vaste appui dans le secteur municipal et le secteur du logement social et pour veiller à ce que les changements apportés à la Loi traduisent ces principes.
  - Comme il est mentionné ci après, il existe un certain nombre de suggestions concrètes de modifications que les coopératives aimeraient voir la province apporter à la LRLS.
- Secteurs clés de la LRLS où les coopératives souhaitent voir des améliorations :

#### *Limite du remboursement du subside*

- L'un des résultats à long terme de la formule de financement de la LRLS depuis sa révision, c'est que non seulement de nombreux fournisseurs rembourseront le subside d'exploitation, mais qu'ils finiront aussi par rembourser le subside pour le LIR. Selon la formule de financement des accords d'exploitation initiaux des coopératives, le subside d'exploitation était traité différemment du subside pour le LIR.
- Alors que le subside d'exploitation était entièrement remboursable, le subside pour le LIR était maintenu jusqu'à la fin de l'accord d'exploitation. Au moment du remboursement intégral du subside d'exploitation, la réduction annuelle du subside cessait, et la coopérative continuait de recevoir le subside pour le LIR. Nous croyons que la LRLS devrait prévoir des restrictions semblables du remboursement du subside.

#### *Examen de la politique sur les ménages prioritaires*

- Dans les listes d'attente, la province accorde la priorité aux victimes de violence, ce qu'appuie le secteur coopératif. Toutefois, on craint de façon généralisée que la croissance insuffisante de l'offre de logements abordables combinée à l'absence de mesures de soutien au maintien des ménages prioritaires dans les lieux n'ait des incidences négatives sur les fournisseurs de logements, les demandeurs prioritaires et les demandeurs chronologiques.

- Afin de recueillir les données voulues pour évaluer la validité de ces craintes et les incidences réelles de la politique, les organismes du secteur du logement et les gestionnaires de services ont amorcé et financé une étude de recherche. Des fonds ont été sollicités auprès de la province, qui a refusé jusqu'à maintenant d'accéder aux demandes de financement. Comme il incombe au gouvernement de l'Ontario d'évaluer officiellement les incidences d'une politique de si longue date, l'étude devrait être financée par la province.

*Aide aux ménages payant le loyer du marché qui subissent une perte de revenu*

- Les dispositions des règlements de la LRLS qui traitent de l'attribution du subside pour le LIR aux ménages du marché déjà en place ont été élargies de façon que les gestionnaires de services puissent le permettre. Toutefois, le libellé de la modification réglementaire (qui prévoit l'attribution du subside seulement lorsque la coopérative n'atteint pas sa cible minimale de logements LIR) fait en sorte que certaines coopératives ont encore une capacité extrêmement limitée d'accorder une aide aux membres existants dont les circonstances économiques ont radicalement changé. Par conséquent, des ménages sont en retard dans le paiement de leur loyer et font face à l'expulsion.

*Autres améliorations*

- Les coopératives ont mentionné un certain nombre d'autres améliorations qu'elles aimeraient voir apporter à la LRLS. N'hésitez pas à soulever vos préoccupations pendant les consultations. Voici quelques-uns des autres secteurs où les coopératives souhaitent voir des changements :
  - o le manque de souplesse des listes d'attente centralisées; les coopératives préféreraient que les logements soient attribués à une plus grande diversité de ménages.
  - o un plus grand pouvoir discrétionnaire des fournisseurs quant à l'application des normes d'occupation aux ménages dont le logement est devenu légèrement trop grand, dans certaines conditions
  - o l'adoption d'un système de règlement des différends entre les fournisseurs de logements et les gestionnaires de services.

- o la suppression des dispositions non limitatives de mise sous séquestre qui donnent au gestionnaire de services l'entière liberté de prendre en charge une coopérative sans que celle-ci dispose d'un moyen efficace de contester cette décision.
- o le retrait du pouvoir du gestionnaire de services de vendre une coopérative ou de la convertir en un ensemble d'habitation sans but lucratif sans un processus de consentement ministériel qui prévoit une audience complète et équitable pour la coopérative.
- o une définition plus claire et plus raisonnable de ce qui est, de la part de la coopérative, une infraction à la Loi.
- o le droit de la coopérative de conserver tout excédent d'exploitation, dont au moins la moitié doit être déposée dans sa réserve pour immobilisations.

## 3.5

### **MAINTENIR ET RENOUVELER LE PARC DE LOGEMENTS ABORDABLES EXISTANTS**

#### **Contexte**

- La viabilité à long terme d'une bonne partie du parc de logements sociaux administrés par les municipalités de l'Ontario est gravement compromise. Bon nombre des logements ont de 30 à 50 ans et nécessitent d'importants investissements.
- Une série d'études révèlent que les réserves pour immobilisations de ces bâtiments sont gravement sous-financées et que la viabilité à long terme du parc de logements sociaux est menacée.
- La province a entrepris des mesures pour aider les coopératives et les ensembles d'habitation sans but lucratif à remettre en état l'infrastructure vieillissante de logements sociaux. Dans le budget de 2008, la province a affecté 100 millions de dollars aux municipalités pour les réparations d'immobilisations et un million de dollars pour la mise sur pied d'un Centre de gestion du parc de logements sociaux qui sera dirigé conjointement par les organismes du secteur du logement social.
- Le budget de 2009 prévoit un financement fédéral-provincial combiné de 604 millions de dollars pour la rénovation et l'amélioration du parc de logements sociaux au cours des deux prochaines années.
- Ces mesures aideront grandement les fournisseurs à effectuer des réparations d'immobilisations à court terme, mais elles ne compenseront pas entièrement le déficit de financement ni apporteront-elles une solution à long terme.

### **Ce que la province doit faire**

- Apporter des modifications aux règlements et d'autres mesures de soutien pour permettre aux coopératives d'emprunter sur leur avoir propre pour effectuer des réparations d'immobilisations
- Il faut apporter des modifications aux règlements et d'autres changements pour permettre aux coopératives et aux ensembles d'habitation sans but lucratif d'emprunter des fonds supplémentaires sur leur avoir propre pour effectuer des réparations d'immobilisations. Les prêts hypothécaires doivent être prolongés afin que les fournisseurs de logements aient les moyens de rembourser la dette supplémentaire.
- La province devrait consentir des prêts à taux réduit pour les réparations d'immobilisations dans le cadre d'Infrastructure Ontario et être disposée à accorder un financement sous forme de subventions au cours des années à venir à mesure qu'il devient obligatoire d'apporter des améliorations aux immobilisations.

## 3.6

### **CONSERVER LE CARACTÈRE SANS BUT LUCRATIF DE L'HABITATION COOPÉRATIVE ET D'AUTRES FOURNISSEURS DE LOGEMENTS**

#### **Contexte**

- Étant donné les investissements publics faits dans les ensembles de logements sociaux existants, Queen's Park doit veiller à ce que ces derniers demeurent des entités sans but lucratif même après l'expiration de leur accord d'exploitation et/ou le remboursement intégral de leur prêt hypothécaire.
- Les membres des coopératives en Ontario veulent que les lois provinciales protègent mieux l'utilisation sans but lucratif des coopératives d'habitation. *Lorsque la Loi sur les sociétés coopératives a été modifiée en 1992, certaines protections importantes y ont été intégrées.*
- Toutefois, depuis l'adoption de ces modifications, la FHCC s'est aperçue de l'existence de lacunes et de possibles échappatoires. Les tentatives de membres d'une coopérative particulière de se vendre leur logement à eux-mêmes à un prix inférieur à la valeur du marché ont fait ressortir ces problèmes.

- Les accords d'exploitation des coopératives fédérales et les règles de la *Loi sur la réforme du logement social* comportent certaines garanties supplémentaires contre la vente des actifs d'une habitation coopérative pour le profit privé. Alors que les protections de la LRLS durent toujours, les accords d'exploitation fédéraux commencent à expirer, ce qui entraîne la disparition des protections juridiques supplémentaires. Il devient ainsi d'autant plus important d'intégrer les protections les plus rigoureuses possible à la *Loi sur les coopératives*.
- À ce jour, le gouvernement provincial n'a pas accordé beaucoup d'attention à cet important enjeu d'intérêt public. Les consultations de la province au sujet de la Stratégie de logement abordable nous offrent cependant l'occasion d'attirer l'attention sur le problème et les solutions possibles.

### **Ce que la province doit faire**

- La province doit travailler avec le secteur de l'habitation coopérative à déterminer les changements à apporter à la Loi sur les sociétés coopératives pour éliminer les échappatoires possibles qui pourraient permettre aux membres d'utiliser les actifs de la coopérative pour leur profit personnel et à ajouter d'autres protections assurant l'utilisation sans but lucratif continue des coopératives d'habitation.

# 4

## **QUEEN'S PARK DOIT DONNER LE TON DANS LE DOSSIER DU LOGEMENT**

### **Contexte**

- Lorsqu'il s'agit de savoir quel ordre de gouvernement est le principal responsable de l'aménagement de nouveaux logements abordables, les citoyens de l'Ontario restent confondus.
- Ce dilemme est particulièrement aigu depuis le milieu des années 90, quand le gouvernement fédéral et la province avaient tous deux quitté le secteur en annulant leurs programmes d'aménagement de nouveaux logements coopératifs et sans but lucratif.
- En Ontario, le problème s'est aggravé lorsque l'administration et le coût des programmes existants de logement social ont été transférés à 47 administrations municipales différentes il y a une décennie.

- Le financement de l'aménagement de logements doit être de longue durée. L'aménagement d'ensembles d'habitation s'étend généralement sur trois ans à partir du moment où un engagement est reçu jusqu'au moment où les gens emménagent. Les initiatives à court terme que les paliers supérieurs de gouvernement ont mises en œuvre de façon intermittente ces dernières années n'ont pas eu un effet important sur la crise du logement abordable à laquelle font face des milliers d'Ontariens à revenu faible ou modeste.

### **Ce que la province doit faire**

- Le gouvernement fédéral et l'Ontario ont indiscutablement un rôle traditionnel important à jouer dans le secteur du logement abordable. Il est néanmoins essentiel qu'un ordre de gouvernement donne le ton.
- Le gouvernement de l'Ontario doit continuer de faire pression sur Ottawa pour qu'il prenne des mesures dans le dossier du logement abordable. La province doit clairement démontrer, affectations financières à l'appui, qu'elle est de retour sur le marché du logement abordable et qu'elle s'attend à ce que le gouvernement national soit un partenaire à part entière dans les efforts menés pour répondre au besoin de logement dans cette province.
- En outre, la province doit continuer de faire pression sur le gouvernement fédéral pour qu'il réinvestisse dans le logement abordable les milliards de dollars qui deviendront disponibles au cours du prochain quart de siècle à mesure que les accords d'exploitation des ensembles d'habitation fédéraux expirent.

## SOMMAIRE

En résumé, voici quelques grands thèmes que les représentants des coopératives pourraient aborder dans le cadre des consultations sur la stratégie provinciale à long terme de logement abordable :

- Le logement abordable doit constituer un point central du plan de réduction de la pauvreté du gouvernement et de ses efforts pour stimuler l'économie ontarienne.
- Pour que la stratégie de logement abordable soit efficace, elle doit tenir compte non seulement de la nécessité d'accroître l'offre, et en particulier de construire plus de logements coopératifs et sans but lucratif, mais également du besoin d'en assurer l'abordabilité.
- C'est un moment opportun pour examiner les programmes de logement existants, et surtout la *Loi sur la réforme du logement social (LRLS)*, pour veiller à ce que le modèle du logement communautaire soit fondamental au succès du programme législatif.
- L'infrastructure actuelle des logements sociaux se détériore, et il importe d'effectuer des réparations pour veiller à ce que cet actif public soit disponible pour des générations d'Ontariens à venir.
- Queen's Park doit veiller à ce que les fournisseurs de logements sans but lucratif et les coopératives demeurent des entités sans but lucratif.
- Queen's Park doit faire preuve de leadership dans le dossier du logement.

Le ministre Watson a clairement dit souhaiter que les participants aux consultations lui fassent part de suggestions et de solutions possibles en ce qui a trait à la crise du logement abordable en Ontario. Au fil des ans, les représentants du secteur de l'habitation coopérative se sont enorgueillis d'offrir aux gouvernements des suggestions et des solutions qui fonctionnent, plutôt que de simplement réciter les problèmes qui existent.

Notre message global est plutôt simple. L'habitation coopérative en Ontario est une histoire de réussite bien documentée. Depuis quatre décennies, les coopératives offrent des logements abordables de qualité qui sont possédés et gérés par les membres de la collectivité qui y vivent.

Nous savons d'avance que les participants des coopératives à ce processus ont très hâte de retrouver leurs manches et de travailler avec le gouvernement et les députés provinciaux de tous les partis pour veiller à ce que l'habitation coopérative soit considérée comme une partie intégrante de la solution à la crise du logement abordable qui sévit dans chaque région de cette province.