

Thornhill Green : MISE AU POINT

Quelques faits et renseignements sur les intentions de la Région de York de prendre en charge Thornhill Green
Voici quelques-unes des raisons pour lesquelles les intentions de la Région de York de prendre en charge Thornhill Green sont excessives, injustes et contraires à l'intérêt public et il faut y faire obstacle.

1. La situation financière sous-jacente de Thornhill Green est très bonne.

La Région de York prétend que la coopérative éprouve de graves difficultés financières. Ce n'est pas vrai. La situation financière sous-jacente de la coopérative est très bonne. Malgré son hypothèque actuelle, le prêt de la Région de York et son déficit cumulé de quelque 200 000 \$, la coopérative possède encore un avoir net de 5,6 millions de dollars. Son ratio capitaux d'emprunts/capitaux propres est positif, et elle fait face à ses engagements financiers.

La présentation même du séquestre aux tribunaux souligne que la situation financière de Thornhill Green est très bonne : [traduction] « Contrairement à d'autres fournisseurs de logements, la coopérative a un avoir considérable : sa valeur en tant que bien locatif était évaluée en 2005 à quelque 14,5 millions de dollars, et elle a un prêt hypothécaire de premier rang en cours de seulement 6,8 millions de dollars. »

La coopérative fonctionne avec très peu d'aide financière du gouvernement et elle a même fourni la plupart des LIR dont elle a besoin de ses propres ressources. De 2001 à 2006, la coopérative n'a pas reçu de subside d'exploitation ou subside LIR de la Région. Peu d'autres coopératives sous administration municipale, s'il en est, ont fonctionné avec aussi peu d'aide financière de leur municipalité.

Dans les états financiers de 2006-2007, le financement des réparations aux logements a été indûment comptabilisé en tant que perte. L'information a été corrigée dans les états de l'exercice suivant. Au lieu d'un énorme déficit, la coopérative avait bien au contraire un excédent de plus de 67 000 \$ pour l'exercice en question!

La Région félicite le séquestre de la coopérative d'avoir « remboursé le déficit cumulé ». En réalité, la réduction du déficit s'explique par l'annulation d'un enregistrement comptable. La Région de York le sait, mais elle tente d'induire les tribunaux en erreur.

2. Si la « vente » de Thornhill Green s'effectue dans l'intérêt public, alors pourquoi la Région procède-t-elle secrètement?

La Région de York a tout manigancé en secret et a agi sans avertissement pour essayer de faire approuver la vente de la coopérative par les tribunaux avant que Thornhill Green puisse organiser sa défense. Le Conseil régional de York a pris la décision à huis clos trois mois avant que les documents juridiques ne soient signifiés aux membres du Conseil d'administration le vendredi précédant une longue fin de semaine. La Région a même demandé aux tribunaux de réduire le préavis requis de 30 jours à seulement deux semaines.

En tant qu'administratrice de programme, la Région doit signaler à la coopérative qu'elle a le droit de se défendre, l'inviter à retenir les services d'un conseiller juridique et, en général, s'assurer de suivre une procédure juste sur le plan juridique. La Région de York n'a rien fait de cela et elle a plutôt tenté de prendre la coopérative au dépourvu.

3. Les prémisses de la vente sont fausses – la réparation des logements peut continuer

Selon les documents juridiques, il faut effectuer des travaux urgents et pressants d'entretien et de réparation à la propriété pendant la présente saison de construction pour éviter toute

détérioration des logements. La Région fait valoir qu'elle préconise une vente rapide pour que York Housing puisse gérer les travaux de réparation. Cela n'est absolument pas nécessaire. La Région de York pourrait suivre l'exemple d'autres municipalités et prendre des dispositions pour la gestion de la construction et l'avancement supervisé des fonds. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'organisme fédéral responsable de l'habitation, utilise avec beaucoup de succès un modèle semblable pour faire le suivi des réparations qu'elle finance.

4. Mise sous séquestre injustifiée et extrêmement dispendieuse

La décision de mettre la coopérative sous séquestre en 2006 n'était pas justifiée ni équitable.

Lors d'une réunion tenue le 27 avril 2006, le Conseil régional de York a décidé de nommer un séquestre et de faire appel à Mintz & Partners Ltd. Il a pris cette décision après que son gestionnaire de services ait envoyé à la coopérative une lettre exposant les « faits déclencheurs » et les infractions présumées à la Loi sur la réforme du logement social (LRLS) et la sommant de répondre dans les 60 jours. Le Conseil a toutefois décidé de nommer un séquestre avant l'expiration de cette période de 60 jours et avant de recevoir une réponse de la coopérative.

La Région a donc agi dans l'illégalité. De toute évidence, elle savait déjà ce qu'elle voulait faire et elle avait déjà amorcé le processus lorsqu'elle a envoyé la lettre des faits déclencheurs. La procédure de communication et de réponse prévue dans la LRLS a pour but de favoriser la résolution des problèmes. Ces agissements de la Région mettent en doute l'intégrité et la légalité des actions ultérieures.



La mise sous séquestre n'était pas la seule solution. En effet, la Région de York aurait pu choisir bien d'autres solutions déjà utilisées par d'autres gestionnaires de services, comme la nomination de directeurs externes au sein du conseil d'administration. Lorsque le Conseil régional de York s'est adressé aux tribunaux pour faire prolonger la mise sous séquestre, un seul membre du conseil d'administration a été informé de ce plan. Le conseil d'administration n'a jamais eu la possibilité de réagir à cette demande et ne possédait pas l'argent nécessaire pour être représenté par un avocat lors de l'audience relative à la mise sous séquestre. Cette situation est fondamentalement injuste du point de vue juridique.

Les coûts de mise sous séquestre et les frais juridiques connexes dépassent actuellement 350 000 \$ et ils ne cessent d'augmenter. Le déficit cumulé de la coopérative à la fin de l'exercice 2006-2007 se chiffrait à 227 000 \$. L'argent dépensé pour la mise sous séquestre et la poursuite visant à forcer la vente aurait pu être investi de façon plus productive afin d'effectuer les travaux de réparation de la propriété.

5. Les agissements de la Région trahissent l'existence d'intérêts personnels et d'intentions cachées

Les agissements de la Région de York sont motivés par des intérêts personnels et ils n'offrent pas la moindre possibilité de négociation entre les parties. La Région paie les coûts du séquestre, lui donne une orientation et demande aux tribunaux de prolonger la mise sous séquestre. Et maintenant, la Région, par l'entremise du séquestre, recommande de vendre la coopérative à sa propre société d'habitation pour un peu plus de la moitié de la valeur marchande. Qui plus est, le séquestre n'a envisagé aucun autre acheteur avant de soumettre sa recommandation.

On ne peut pas se fier à la garantie de protection des résidents de la Région de York. Tant que la coopérative sera une coopérative, ses membres savent que leur logement demeurera abordable et qu'ils resteront maîtres chez eux. Si la Région de York prend en charge la coopérative, alors rien n'est moins

certain. La propriété pourrait être vendue sur le marché à condition que la Région de York approuve la transaction et qu'elle remplace les logements à un autre endroit. La valeur de la propriété est considérable, et sa vente pourrait générer un profit intéressant puisque le plan consiste à l'acheter bien en dessous de sa valeur marchande. Beaucoup de personnes de la collectivité sont au courant de la situation et sont convaincues qu'il s'agit là des intentions de la Région. Et si cela n'est pas le cas actuellement, ce pourrait le devenir. Rien n'est garanti si la coopérative n'administre plus le logement.

6. Le logement public anéantira le succès du modèle coopératif

Les documents juridiques laissent entendre que les membres de la coopérative ne doivent pas s'inquiéter de la prise de contrôle. Ils prétendent que les résidents seront pleinement protégés et que la vente est dans leur intérêt. En fait, les membres de Thornhill Green ont beaucoup à perdre et ils le savent très bien. Voilà pourquoi ils se battent vigoureusement pour protéger les avantages associés au fonctionnement d'une coopérative d'habitation, comme le contrôle démocratique de leur habitation et l'appui communautaire pour le modèle coopératif.

Les documents juridiques indiquent que les membres de la coopérative n'ont pas suffisamment à coeur leur coopérative pour essayer d'en assurer le succès. Rien ne pourrait être plus loin de la vérité. Les membres de la coopérative ont réagi passionnément et rapidement lorsqu'ils ont appris les intentions de la Région de York de prendre en charge leur habitation. Les membres de la coopérative ont sollicité l'appui de la collectivité, des politiciens et des médias. Ils ont également mis en ligne un site Web et ils ont demandé l'aide de la FHCC. Une soixantaine de personnes, dont des membres de la coopérative et des voisins, ont assisté à l'audience du 29 mai au centre-ville de Toronto pour signaler clairement au juge que cette question est cruciale pour eux.

7. Les problèmes financiers de la coopérative ne sont pas le résultat d'une mauvaise gestion

Les maisons en rangée de Thornhill Green ont 40 ans. Il s'agit du seul projet d'achat et de remise en état de la Région. Au moment de la conversion de la propriété en coopérative en 1992, certaines réparations aux logements ont été effectuées tout en sachant que le programme de réparation se poursuivrait au cours des années suivantes. Cela signifie que les coûts de réparation des logements de Thornhill Green sont plus élevés que ceux d'autres projets nouveaux. En outre, la coopérative a récemment dû effectuer certains travaux imprévus et dispendieux pour résoudre des problèmes liés aux moisissures, aux termites et à l'amiante. Les coûts élevés de réparation ne sont donc pas la conséquence d'une mauvaise gestion, mais plutôt de l'état de la propriété et de la décision de ne pas effectuer une rénovation complète des immeubles au moment de l'achat.

Dans le cadre du programme d'habitation utilisé pour financer Thornhill Green, les coopératives nouvellement construites pouvaient conserver leurs surplus de fonctionnement et s'en servir pour se constituer une réserve financière pour l'avenir. Toutefois, ce programme interdisait aux coopératives d'achat et de remise en état d'accumuler un tel surplus au cours des premières années de fonctionnement. Cette règle a placé Thornhill Green dans une situation financière désavantageuse comparativement aux autres coopératives.

Pour plus d'information :

Région de l'Ontario de la FHCC :
416 366 1711 ou 1 800 268 2537

Harvey Cooper (poste 237)
hcooper@chfcanada.coop

Simone Swail (poste 239)
sswail@chfcanada.coop

Thornhill Green Co-op:
Jim Common (416) 885-6211
Tibor Barsony (905) 881-9365

