



# PARLONS D'HABITATION COOPÉRATIVE

S'associer aux coopératives pour loger les Canadiens



---

Octobre 2016

LA FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU CANADA

coop





# TABLE DES MATIÈRES

Sommaire des propositions	2
Introduction	3
L'avantage coopératif dans le système de logement du Canada	5
S'associer aux coopératives pour loger les Canadiens	9
<b>Proposition n° 1</b> : Protéger les ménages à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation	9
<b>Proposition n° 2</b> : Promouvoir des politiques et des programmes qui permettent d'attirer de nouveaux investissements dans les coopératives d'habitation	12
<b>Proposition n° 3</b> : Bâtir de nouvelles coopérative d'habitation	15
Conclusion	16



# SOMMAIRE DES PROPOSITIONS

## 1. Protéger les ménages à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation

*La proposition en bref :*

- Remplacer les accords d'exploitation échus par de nouveaux programmes de supplément au loyer afin de protéger les ménages à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation et assurer qu'il n'y aura aucune perte nette de l'aide AACR pour le logement.

## 2. Promouvoir des politiques et des programmes qui permettent d'attirer de nouveaux investissements dans l'habitation coopérative

*La proposition en bref :*

- Accélérer les possibilités d'assouplir le remboursement anticipé des prêts hypothécaires détenus par la SCHL tout en protégeant l'aide assujettie à un contrôle du revenu pour les ménages à faible revenu vivant dans des coopératives d'habitation.
- Encourager, au moyen d'incitatifs, la création et l'expansion de fiducies foncières communautaires afin de débloquent le potentiel de développement et de réaménagement de propriétés convenables, y compris des propriétés de coopératives d'habitation existantes et des terrains fédéraux.

## 3. Bâtir de nouvelles coopératives d'habitation

*La proposition en bref :*

- Allouer 25 p. cent du Fonds pour l'innovation en matière de logement locatif abordable et de l'Initiative de financement en matière de logements locatifs abordables de la SCHL afin de mettre à l'essai et d'appliquer à grande échelle des méthodes de développement et de financement novatrices pour des modèles d'habitation coopérative partout au pays.
- Évaluer les programmes de construction existants afin de promouvoir un niveau approprié de développement pour de nouvelles coopératives d'habitation partout au Canada.



# INTRODUCTION

L'élaboration d'une stratégie nationale à long terme sur le logement est une excellente nouvelle pour la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC). Pendant que des Canadiens de tous les horizons éprouvent de plus en plus de difficulté à trouver un logement abordable qui répond à leurs besoins, les coopératives d'habitation du Canada ont été, et continueront d'être, une partie de la solution.

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada est la voix nationale du mouvement canadien de l'habitation coopérative. Nous comptons parmi nos membres plus de 900 coopératives d'habitation et d'autres organismes dans chaque province et territoire.<sup>1</sup> À l'échelle du Canada, plus de 2 300 coopératives d'habitation ont construit environ 96 750 logements. Aujourd'hui, plus d'un quart de million de Canadiens vivent dans une coopérative d'habitation.

Le présent document décrit les perspectives de la FHCC concernant l'élaboration d'une stratégie nationale sur le logement dans laquelle **tous les Canadiens ont accès à un logement qui répond à leurs besoins à un prix qu'ils peuvent se permettre**. Nous démontrerons comment les coopératives d'habitation du Canada s'efforcent de répondre aux besoins de logement des Canadiens de façon inclusive, abordable et durable.

Le système de logement du Canada a de la difficulté à trouver un équilibre entre les priorités économiques, sociales et environnementales, de sorte que beaucoup de Canadiens n'ont pas accès à un logement convenable, de qualité et abordable qui répond à leurs besoins. D'après l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, 3,3 millions de Canadiens ont des besoins impérieux de logement.<sup>2</sup> Près d'un ménage locataire sur cinq paie plus de 50 p. cent de son revenu pour le loyer<sup>3</sup> et jusqu'à 235 000 Canadiens vivent l'itinérance chaque année.<sup>4</sup> Lorsque les Canadiens n'ont pas d'endroit sûr et abordable qu'ils peuvent considérer comme leur foyer, il est difficile pour eux de participer pleinement au tissu social et économique de la vie au Canada.

## Ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement<sup>5</sup>

Familles monoparentales dirigées par une femme	45 %
Nouveaux arrivants au Canada	38 %
Ménages autochtones hors réserve	35 %
Tous les ménages locataires	27 %

La Stratégie nationale sur le logement du Canada doit chercher à harmoniser le système de logement du Canada de manière à garantir que tous les Canadiens ont accès à un logement qui répond à leurs besoins à un coût qu'ils peuvent se permettre. Pour ce faire, la FHCC propose

1 Les coopératives d'habitation du Québec sont affiliées à la FHCC par le biais de leurs fédérations régionales et de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation.

2 Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011.

3 Indice du logement locatif canadien, [www.rentalhousingindex.ca](http://www.rentalhousingindex.ca).

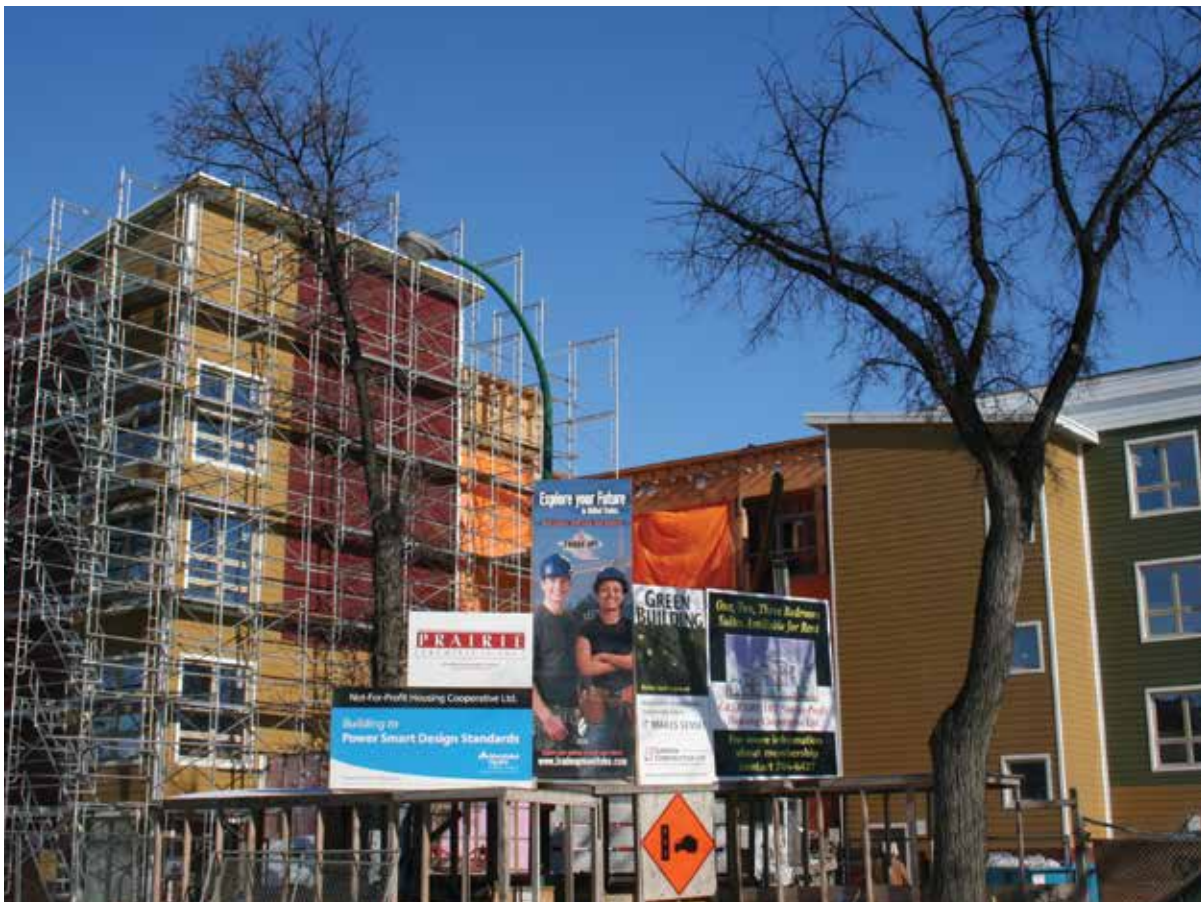
4 Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance (2016). *État de l'itinérance au Canada*.

5 SCHL (2011) *L'observateur du logement au Canada : Caractéristiques des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement*.

des instruments visant à appuyer la mise en place d'un système de logement axé davantage sur la coopération et l'entrepreneuriat qui permet aux consommateurs de logements de tous les horizons de se mobiliser afin de bâtir les logements dont ils ont besoin pour prospérer et d'en être propriétaire.

La FHCC propose trois initiatives qui feront progresser la vision de la Stratégie nationale sur le logement du Canada de manière à promouvoir la force économique, la générosité sociale et la viabilité environnementale. Plus précisément, le présent document met de l'avant des propositions visant à :

1. **protéger les Canadiens à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation,**
2. **promouvoir des politiques et des programmes qui permettent d'attirer de nouveaux investissements dans l'habitation coopérative, et**
3. **bâtir de nouvelles coopératives d'habitation pour les Canadiens.**





# L'AVANTAGE COOPÉRATIF DANS LE SYSTÈME DE LOGEMENT DU CANADA

L'histoire du Canada reflète la réalisation d'une population relativement petite qui a bâti une économie forte et une société généreuse. Lorsque les Canadiens se mobilisent dans le but d'harmoniser les intérêts économiques, sociaux et environnementaux, ils prospèrent. Lorsque ces intérêts ne sont pas harmonisés et, comme c'est actuellement le cas dans le système de logement du Canada, les Canadiens ont de la difficulté.

Pendant que les gouvernements, les entreprises et les familles s'efforcent de trouver le bon équilibre entre les besoins économiques, sociaux et environnementaux, les coopératives disposent déjà d'un modèle d'affaires qui procure un équilibre entre les aspirations sociales, économiques et environnementales de leurs membres.

**Le modèle d'affaires coopératif fonctionne partout dans le monde, avec plus de 1 milliard de membres et 3,2 billions de dollars (É.-U.) en activité économique.<sup>6</sup>**

Dans le cas d'une coopérative d'habitation, des gens de tous les horizons peuvent se mobiliser pour bâtir des logements qui répondent à leurs besoins de façon abordable et durable, et en être les propriétaires.

À son niveau le plus élémentaire, une coopérative est une association autonome de personnes qui travaillent ensemble pour réaliser leurs aspirations et répondre à leurs besoins économiques, sociaux et culturels par le biais d'une coentreprise contrôlée démocratiquement.<sup>7</sup> Dans le cas d'une coopérative d'habitation, des gens de tous les horizons peuvent se mobiliser pour bâtir des logements qui répondent à leurs besoins de façon abordable et durable, et en être les propriétaires.

À l'échelle mondiale, les coopératives partagent un ensemble de principes d'affaires communs qui guident leur développement et leur fonctionnement. Dans les coopératives d'habitation, ces principes ont contribué à bâtir des communautés de logement inclusives et abordables partout au pays.

**Voici les principes coopératifs :<sup>8</sup>**

- 1. Adhésion volontaire et ouverte – L'adhésion aux coopératives est ouverte à toute personne qui a besoin de leurs services et qui accepte librement de respecter les obligations des membres.**

<sup>6</sup> Alliance coopérative internationale (s.d.) Faits et chiffres.

<sup>7</sup> Alliance coopérative internationale (s.d.) Identité, valeurs et principes coopératifs.

<sup>8</sup> FHCC (1995), Principes coopératifs des coopératives d'habitation.



2. **Contrôle démocratique** – Les coopératives sont contrôlées par leurs membres, lesquels établissent ensemble les politiques, prennent les décisions et élisent les dirigeants, qui à leur tour, doivent rendre compte aux membres. Dans les coopératives de premier niveau, chaque membre a un vote.
3. **Participation économique** – Tous les membres contribuent de façon équitable à leur coopérative, celle-ci leur appartient collectivement. Le cas échéant, les coopératives offrent un rendement limité sur l'argent que les gens investissent pour devenir membres. Les excédents budgétaires sont conservés pour l'avenir ou utilisés pour améliorer les services de la coopérative.
4. **Autonomie** – Toutes les ententes entre les coopératives et des organismes extérieurs ou des gouvernements doivent laisser aux membres le contrôle sur leur coopérative.
5. **Formation coopérative** – Les coopératives offrent de la formation à leurs membres, à leurs administrateurs et à leur personnel. Elles sensibilisent le public à ce qu'elles sont et à ce qu'elles font.
6. **Coopération entre les coopératives** – Dans le but de servir leurs membres, les coopératives collaborent ensemble par le biais de structures locales, nationales et internationales.
7. **Communauté** – Les coopératives répondent aux besoins de leurs membres de diverses façons qui contribuent à bâtir des communautés fortes, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de chaque coopérative.

Les Canadiens veulent créer et vivre dans des communautés qui appuient leurs aspirations économiques, font progresser le bien-être social et favorisent le développement durable. Bâtir un système de logement qui appuie les valeurs coopératives et entrepreneuriales peut aider à atteindre cet objectif.





## Un bilan de réussites

Après des décennies de développement et de fonctionnement, les coopératives d'habitation du Canada ont établi une solide plateforme en faveur de l'abordabilité et de l'inclusion dans les marchés du logement à l'échelle du pays. Environ 2 300 coopératives d'habitation ont construit plus de 96 750 logements pour des Canadiens de tous les horizons. Les coopératives abritent 250 000 Canadiens, représentant 1 p. cent du marché du logement canadien.

À la suite de partenariats à long terme avec les gouvernements, bon nombre des coopératives d'habitation du Canada ont été créées grâce à des prêts hypothécaires préférentiels gouvernementaux, à des subventions d'exploitation et à une aide au loyer pour les ménages à faible revenu.

C'est ce qui fait que les coopératives d'habitation du Canada sont uniques, comparativement à leurs contreparties ailleurs dans le monde. Une bonne partie des coopératives d'habitation du Canada sont vouées expressément à répondre aux besoins de logement des Canadiens à faible et modeste revenus. Cela signifie que les familles monoparentales, les personnes handicapées et les aînés ayant un revenu fixe bénéficient de la sécurité d'occupation et d'un endroit abordable qu'ils peuvent considérer comme leur foyer et qu'ils ne pourraient pas trouver sur le marché privé. Les ménages à faible revenu paient un loyer abordable en fonction de leur revenu et une aide financière gouvernementale comble la différence.

Une évaluation des programmes d'habitation coopérative<sup>9</sup> réalisée en 2003 par la SCHL a conclu que :

- les coopératives offrent des logements abordables à des ménages à faible et modeste revenus,
- 95 p. cent des coopératives d'habitation construites avec l'aide financière d'un programme fédéral sont des communautés à revenus mixtes,
- les résidents des coopératives d'habitation bénéficient d'une plus grande sécurité d'occupation comparativement aux locataires privés, et
- les ménages des coopératives réalisent plus de progrès dans les principaux indicateurs de la qualité de vie, comparativement aux résidents des autres formes de logement.

L'enquête de la SCHL présente également un profil des membres des coopératives d'habitation au Canada. Ce profil indique que les coopératives d'habitation ont intégré avec succès les Canadiens qui font généralement face à des obstacles en ce qui touche la stabilité liée au logement. L'enquête a formulé les observations suivantes :

- La proportion de femmes dans les coopératives d'habitation (58 p. cent) est légèrement plus élevée que dans la population canadienne (51 p. cent). Près de la moitié des ménages vivant dans les coopératives sont composés de femmes seules ou représentent des familles monoparentales dont le chef est une femme. Par ailleurs, les femmes dirigent 90 p. cent des familles monoparentales dans les coopératives.
- Les résidents des coopératives d'habitation sont diversifiés sur le plan culturel. Les données tirées de l'enquête indiquent que plus de 20 p. cent des ménages sont des nouveaux arrivants au Canada et 11 p. cent des ménages sont membres d'une minorité visible.

<sup>9</sup> SCHL (2003). Évaluation des programmes des coopératives d'habitation.

- Les données de l'enquête ont également indiqué que 12 p. cent des logements des coopératives d'habitation étaient occupés par des ménages dont au moins un des membres était atteint d'une déficience physique de longue durée

**La documentation démontre que les principes coopératifs ont permis d'établir une solide plateforme pour l'abordabilité du logement et l'inclusion. Les coopératives offrent des synergies au sein de la vie familiale en procurant la sécurité d'occupation et des progrès dans les principaux indicateurs de la qualité de vie au sein d'une communauté à revenus mixtes.**

Les coopératives d'habitation du Canada ont démontré leur utilité à leurs membres et elles sont ici pour rester. Grâce à leur excellente feuille de route, les coopératives d'habitation sont prêtes à prendre de nouveaux risques et à mettre à contribution leurs expériences, leurs terrains et leur argent pour aider à bâtir un système de coopératives d'habitation qui fonctionne pour les Canadiens.

### Un nouveau paradigme pour les partenariats

Les accords d'exploitation à long terme entre les gouvernements et les coopératives d'habitation arrivent à échéance, ce qui appelle à établir un nouveau partenariat entre les acteurs du système de logement du Canada. La FHCC cherche à changer le paradigme du partenariat entre l'habitation coopérative et le gouvernement, afin de mieux relever les défis et tirer profit des possibilités qui se présentent à nous aujourd'hui.

#### **Le changement axé sur l'innovation : un nouveau paradigme pour les partenariats entre le gouvernement et les coopératives d'habitation**

De :	Vers :
La coopérative reçoit des fonds du gouvernement pour <b>bâtir</b> des logements.	La coopérative détient des actifs qui permettent d'obtenir des emprunts ou des fonds propres pour réaménager et bâtir des logements d'habitation coopérative. Le gouvernement aide à combler l'écart d'abordabilité.
La coopérative reçoit des fonds du gouvernement pour <b>exploiter</b> des logements.	La coopérative est une entreprise privée autonome dont une partie du portefeuille sert à répondre aux besoins de logement des ménages à faible revenu. Les ménages à faible revenu paient un loyer axé sur le contrôle du revenu dans le cadre de programmes de suppléments au loyer.



# S'ASSOCIER AUX COOPÉRATIVES POUR LOGER LES CANADIENS

Dans le contexte d'un nouveau partenariat entre le gouvernement et le mouvement de l'habitation coopérative, la FHCC présente les propositions suivantes pour aider à faire progresser la vision de la Stratégie nationale sur le logement, dans laquelle **tous les Canadiens auront accès un logement qui répond à leurs besoins à un coût qu'ils peuvent se permettre.**

Afin de mettre en place un système de logement axé davantage sur l'habitation coopérative pour les Canadiens, un système qui établit un équilibre entre les intérêts des personnes, de la planète et du profit, la FHCC propose trois initiatives intégrées :

1. **protéger les Canadiens à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation,**
2. **promouvoir des politiques et des programmes qui permettent d'attirer de nouveaux investissements dans l'habitation coopérative, et**
3. **bâtir de nouvelles coopératives d'habitation pour les Canadiens.**

## **PROPOSITION N° 1 :**

### **Protéger les ménages à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation**

La fin des subventions d'exploitation du gouvernement pour les ménages à faible revenu vivant dans les coopératives d'habitation est la principale préoccupation des membres de la FHCC.

Nos coopératives membres sont fermement engagées à bâtir des communautés à revenus mixtes inclusives dans lesquelles des Canadiens à faible revenu peuvent être propriétaires de logements convenables et de qualité à un prix abordable qui répondent à leurs besoins.

Une aide financière qui permet aux coopératives de loger des Canadiens à faible revenu prend maintenant fin à une grande échelle. Lorsque cette aide financière fédérale prend fin, la plupart des coopératives n'ont pas d'autre choix que d'augmenter les droits d'occupation (loyers) de leurs membres à faible revenu. Dans tous les cas, des logements abordables dans des coopératives d'habitation seront perdus. Si ce partenariat n'est pas renouvelé, plus de 20 000 ménages feront face à l'éviction économique et à des conditions de logement instables.

Si ce partenariat n'est pas renouvelé, plus de 20 000 ménages feront face à l'éviction économique et à des conditions de logement instables.



Le budget fédéral de 2016 renfermait des mesures transitoires visant à prolonger les subventions aux ménages bénéficiant d'une aide assujettie à un contrôle du revenu (AACR), mais cette aide était limitée aux coopératives dont les accords d'exploitation administrés par le fédéral prennent fin entre le 1er avril 2016 et le 31 mars 2018. Pour les coopératives dont les accords ont pris fin avant le 1er avril 2016 ou pour celles dont les accords étaient administrés par une province, le maintien des subventions aux ménages bénéficiant de l'AACR n'a pas été assuré et ces ménages à faible revenu ont été durement touchés.

La Stratégie nationale sur le logement devrait recommander que le gouvernement réinvestisse les économies provenant de la fin des accords d'exploitation et qu'il crée de nouveaux volets de financement destinés à des programmes de supplément au loyer à long terme afin d'appuyer les ménages à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation. Ces programmes, peu importe comment ils sont élaborés et mis en œuvre, devraient se conformer aux principes suivants afin de mieux appuyer les ménages à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation :

- les programmes de supplément au loyer devraient être spécialement adaptés aux coopératives,
- les ménages à faible revenu qui reçoivent actuellement une subvention au loyer dans les coopératives doivent avoir la priorité,
- le même nombre de ménages à faible revenu dans une coopérative doivent recevoir une aide à l'avenir (si un ménage à faible revenu déménage, un autre peut emménager, même si c'est dans un logement différent), et
- l'aide au loyer devrait être assujettie à un contrôle du revenu (AACR) ou à un critère équivalent qui garantit un niveau de soutien suffisant afin que les ménages ne paient pas plus de 30 p. cent de leur revenu pour leur logement.

Il faut insister davantage sur le maintien de l'aide AACR pour les ménages à faible revenu. L'aide AACR est utile parce qu'elle est destinée aux ménages qui ont le plus besoin d'un niveau d'aide proportionné à leurs besoins particuliers. En associant cette forme d'aide au contexte des coopératives d'habitation, on obtient des synergies additionnelles pour les ménages à faible revenu qui n'existent pas dans d'autres formes de logement. Des progrès au chapitre des indicateurs de la qualité de vie, de la proximité des transports collectifs et d'autres services, et une communauté de soutien, le tout combiné à une aide AACR, offrent aux Canadiens à faible revenu une voie vers la classe moyenne.

La Stratégie nationale sur le logement devrait, dès le budget de 2017, continuer d'allouer des fonds à toutes les coopératives dont l'accord d'exploitation a pris fin afin de protéger les ménages à faible revenu. En outre, pour respecter les principes à long terme, la Stratégie nationale sur le logement devrait prévoir un cadre pour garantir que les programmes provinciaux et territoriaux respectent ces principes afin de continuer à protéger les ménages à faible revenu.

### SOMMAIRE DE LA PROPOSITION N° 1 :

- *Remplacer les accords d'exploitation échus par de nouveaux programmes de supplément au loyer afin de protéger les ménages à faible revenu qui vivent dans les coopératives d'habitation et assurer qu'il n'y aura aucune perte nette de l'aide AACR pour le logement.*





## **PROPOSITION N° 2 :**

### **Promouvoir des politiques et des programmes qui permettent d'attirer de nouveaux investissements dans l'habitation coopérative**

Les coopératives d'habitation peuvent mettre à contribution leurs revenus mixtes en plus des fonds propres et des terrains excédentaires accumulés pour attirer de nouvelles formes d'investissements. La FHCC propose que la Stratégie nationale sur le logement favorise les politiques et les programmes qui attirent des investissements dans l'habitation coopérative.

#### **Refinancement**

La plupart des coopératives d'habitation du Canada ont été financées à l'aide de prêts hypothécaires à long terme détenus par la SCHL. Compte tenu des taux d'intérêt historiquement bas actuels, il serait logique, d'une perspective d'affaires, que les coopératives d'habitation envisagent le refinancement afin de réduire leurs intérêts, tout en investissant des fonds supplémentaires pour moderniser, apporter des améliorations éconergétiques et, dans certains cas, bâtir de nouvelles coopératives d'habitation.

Jusqu'à récemment, certaines restrictions fédérales empêchaient et, dans certains cas, interdisaient aux coopératives de rembourser par anticipation leur prêts hypothécaires de premier rang avec la SCHL. Ces politiques liaient les mains des coopératives qui ont des prêts hypothécaires inévitables à taux d'intérêt élevés de la SCHL (parfois aussi élevés que 13,25 p. cent), tout en leur restreignant l'accès à des prêts privés pour effectuer leurs travaux de réparation et de rénovation.





En 2013, les démarches de la FHCC ont permis d'obtenir des conditions équitables et raisonnables pour le remboursement anticipé des prêts hypothécaires des coopératives d'habitation de l'Article 95. Ainsi, en seulement trois ans, les coopératives d'habitation ont obtenu près de 90 millions de dollars en nouveaux investissements privés sans qu'il en coûte un sou au gouvernement.

Pour être clair, les nouvelles possibilités de financement ne visent pas à remplacer les subventions gouvernementales ni les prêts-subsidés destinés à la rénovation et à l'entretien des coopératives d'habitation et des logements sociaux, mais elles devraient compléter les programmes existants. La FHCC croit que les gouvernements devraient continuer de financer de solides programmes de rénovation et de modernisation afin de préserver la qualité des logements dans les coopératives d'habitation et des logements sociaux, tout en faisant également avancer d'autres objectifs gouvernementaux comme les mesures d'efficacité éconergétique et de gestion des eaux usées visant à atténuer les changements climatiques.

En seulement trois ans, les coopératives d'habitation ont obtenu près de 90 millions de dollars en nouveaux investissements privés sans qu'il en coûte un sou au gouvernement.

Le budget de 2016 a confirmé un engagement antérieur de 150 millions de dollars pendant quatre ans, à compter de 2016-2017, afin de permettre aux coopératives d'habitation de l'Article 61, entre autres, de rembourser à l'avance leur prêt hypothécaire à taux d'intérêt élevé à la SCHL sans pénalité. La Stratégie nationale sur le logement devrait continuer d'accélérer cet assouplissement du remboursement anticipé pour les coopératives d'habitation tout en protégeant l'aide assujettie à un contrôle du revenu pour les ménages à faible revenu vivant dans les coopératives d'habitation.



## Fiducies foncières communautaires

Les fiducies foncières communautaires (FFC) ont pour but d'acquérir des terrains de diverses façons et de les détenir en fiducie pour permettre à la collectivité d'offrir des logements abordables. En général, les FFC séparent la valeur des terrains de celle des bâtiments qui s'y trouvent - retirant ainsi ces terrains du marché privé spéculatif. Un des éléments-clés dans les modèles des fiducies foncières est une *approche par portefeuille* – c'est-à-dire qu'un seul organisme s'occupe du développement et de l'exploitation de propriétés dans le cadre d'un portefeuille plutôt que des sites individuels. Le modèle des FFC a démontré de nombreux avantages, dont :

- des gains d'efficacité dans la construction et l'exploitation des propriétés,
- la capacité de redistribuer les capitaux entre les propriétés, afin de faciliter la croissance de communautés à revenus mixtes,
- la capacité de répartir le risque et d'attirer des actifs afin de débloquer de nouvelles formes de financement par emprunt ou par fonds propres.

Le modèle des FFC a déjà démontré son succès à l'échelle du Canada et nous proposons donc que la Stratégie nationale sur le logement encourage davantage, au moyen d'incitatifs, la création et l'expansion des fiducies foncières communautaires.

La FHCC est prête à collaborer avec le gouvernement fédéral pour élaborer et promouvoir des politiques et des programmes qui tiennent compte de toutes les possibilités d'obtenir de nouvelles formes d'investissement pour l'habitation coopérative.

### SOMMAIRE DE LA PROPOSITION N° 2 :

- *Accélérer les possibilités d'assouplir le remboursement anticipé des prêts hypothécaires détenus par la SCHL tout en protégeant l'aide assujettie à un contrôle du revenu pour les ménages à faible revenu vivant dans les coopératives d'habitation.*
- *Encourager, au moyen d'incitatifs, la création et l'expansion de fiducies foncières communautaires afin de débloquer le potentiel de développement et de réaménagement de propriétés convenables, y compris des propriétés de coopératives d'habitation existantes et des terrains fédéraux.*

### **PROPOSITION N° 3 :** **Bâtir de nouvelles coopératives d'habitation**

La crise grandissante de l'abordabilité du logement au Canada est tellement grave qu'elle touche non seulement les ménages à faible revenu, mais également la classe moyenne du Canada. Trouver un emploi et le garder, élever une famille, achever des études ou vieillir dans la dignité sont tous impossibles sans avoir accès à un logement sûr à un prix abordable que l'on considère comme son foyer. La prospérité du Canada repose sur un système de logement qui répond aux besoins de tous les Canadiens. De toute évidence, des mesures plus durables et à plus long terme en matière de programmes et de politiques seront requises pour s'attaquer à la crise du logement au Canada.

Après des décennies de développement et de saine gestion, les coopératives d'habitation du Canada ont démontré leur durabilité pour offrir des logements abordables à long terme à leurs membres, et c'est la raison pour laquelle le gouvernement fédéral devrait s'associer à la FHCC pour accroître de façon importante les possibilités de construire de nouvelles coopératives d'habitation.

Plus précisément, la FHCC recommande d'allouer 25 p. cent du Fonds pour l'innovation en matière de logement locatif abordable et de l'Initiative de financement en matière de logements locatifs abordables de la SCHL afin de mettre à l'essai et d'appliquer à grande échelle des méthodes de développement et de financement novatrices pour favoriser des modèles d'habitation coopérative partout au pays, à compter de 2017. En outre, les programmes de construction de logements existants devraient être évalués afin d'assurer un niveau de développement approprié de nouvelles coopératives d'habitation à l'échelle du Canada.

#### **SOMMAIRE DE LA PROPOSITION N° 3 :**

- *Allouer 25 p. cent du Fonds pour l'innovation en matière de logement locatif abordable et de l'Initiative de financement en matière de logements locatifs abordables de la SCHL afin de mettre à l'essai et d'appliquer à grande échelle des méthodes de développement et de financement novatrices pour favoriser des modèles d'habitation coopérative partout au pays.*
- *Évaluer les programmes de construction existants afin de promouvoir un niveau approprié de développement pour de nouvelles coopératives d'habitation partout au Canada.*

## CONCLUSION

L'histoire du Canada reflète la réalisation d'une population relativement petite qui a bâti une économie forte et une société généreuse. Lorsque les Canadiens se mobilisent dans le but d'harmoniser les intérêts économiques, sociaux et environnementaux, les Canadiens prospèrent. Le même constat a été observé avec le mouvement de l'habitation coopérative au Canada. Aujourd'hui, nous avons d'excellentes possibilités d'instaurer une plus grande harmonie dans le système de logement du Canada en nous concentrant sur une combinaison de coopération et d'entrepreneuriat.

Donner aux consommateurs de logements de tous les horizons la possibilité de se mobiliser pour bâtir et être propriétaire de logements abordables et d'harmoniser leurs intérêts économiques, sociaux et environnementaux est la façon de procéder des coopératives.

Donner aux consommateurs de logements de tous les horizons la possibilité de se mobiliser pour bâtir et être propriétaire de logements abordables et d'harmoniser leurs intérêts économiques, sociaux et environnementaux est la façon de procéder des coopératives. Notre engagement à l'endroit des principes coopératifs et des objectifs de développement durable signifie que les coopératives sont à l'épreuve de la récession. Ce sont des communautés incluses et elles sont vouées à renforcer la résilience face à l'incertitude économique et au changement climatique.

Le gouvernement fédéral du Canada s'est engagé à élaborer une Stratégie nationale sur le logement à un moment où on note un soutien sans précédent pour prendre des mesures audacieuses et décisives pour réorganiser le système de logement du Canada afin qu'il fonctionne pour tous les Canadiens. La FHCC se joint aux nombreuses autres voix qui demandent au gouvernement fédéral de prendre des mesures concrètes en collaboration avec les parties prenantes du secteur du logement et les consommateurs afin de mettre en place un système de logement dans lequel tous les Canadiens ont accès à un endroit convenable et de qualité à un prix abordable qu'ils peuvent considérer comme leur foyer.







**Bureau national  
de la FHCC**

Timothy Ross  
Gestionnaire de programmes,  
Politiques et relations gouvernementales  
225, rue Metcalfe, bureau 311  
Ottawa (Ontario) K2P 1P9  
Tél. : 613.230.2201  
Sans frais : 1.800.465.2752



[www.fhcc.coop](http://www.fhcc.coop)   [chfcanada](https://twitter.com/chfcanada)