



L'abordabilité future des coopératives d'habitation : Trois mythes

MYTHE no 1 : «Les coopératives auraient dû se préparer tout au long pour la fin de leurs accords d'exploitation.»

Cet argument soutient que les coopératives auraient dû de quelque manière que ce soit économiser pour la fin des subventions assujetties à un contrôle du revenu que reçoivent les ménages.

RÉALITÉ : Les coopératives n'avaient aucun moyen d'accumuler des économies pour la période suivant la fin de leurs accords d'exploitation.

Ce sont des entités sans but lucratif qui fonctionnent avec un budget équilibré, gagnant seulement juste assez de revenus pour couvrir leurs frais de fonctionnement et se constituer une réserve pour les immobilisations. Lorsque les coopératives réalisaient de petits surplus, la SCHL limitait leur utilisation, autorisant seulement les coopératives à ajouter à la réserve d'immobilisations ou à majorer l'aide pour les ménages à faible revenu. Les coopératives n'ont pas été en mesure de constituer d'autres réserves pour un usage futur.

MYTHE no 2 : «Les coopératives n'auront plus de prêt hypothécaire à rembourser lorsque leurs accords d'exploitation prendront fin. Elles devraient très bien fonctionner sans aide.»

Cet argument suppose que le prêt hypothécaire de premier rang initial des coopératives est le seul prêt dont elles auront besoin.

RÉALITÉ : Les coopératives ne seront pas libérées de leurs prêts hypothécaires lorsque leurs accords d'exploitation prendront fin.

Presque toutes les coopératives devront envisager de contracter un nouveau prêt hypothécaire pour payer les importantes réparations et rénovations à leurs propriétés vieillissantes. Leurs réserves d'immobilisations ne seront pas suffisantes pour effectuer tous les travaux requis. Le refinancement des immobilisations est une pratique courante dans l'industrie des logements locatifs de toutes sortes. Les coopératives devront assumer le fardeau d'un nouveau service de dette et couvrir leurs coûts de fonctionnement croissants. Les coopératives ne peuvent assumer ces obligations et en même temps subventionner les loyers de leurs membres à faible revenu.

L'abordabilité future des coopératives d'habitation: trois mythes (suite)

MYTHE no 3 : «Il a toujours été entendu que les coopératives n'auraient plus besoin d'aide gouvernementale lorsque leurs accords d'exploitation prendraient fin.»

Cet argument a été formulé au fil des années par les responsables gouvernementaux. Il laisse entendre que le retrait éventuel de l'aide gouvernementale était l'intention explicite lors de la conception initiale du programme.

RÉALITÉ : On ne trouve aucune référence à la période post-accords d'exploitation dans aucun document concernant la conception et la mise en œuvre du programme.

Ni dans les documents connexes du cabinet de l'époque, ni dans la Loi nationale sur le logement, ni dans les accords d'exploitation, les lignes directrices des programmes ou dans tout document de politiques à partir du moment où les programmes ont été initialement conçus et mis en œuvre.

Aucune considération n'a été accordée à cette époque distante de la fin des accords d'exploitation lorsque les programmes ont été mis sur pied.

www.fhcc.coop

You hold the key



@coophousingcrunch

Contact: David Granovsky,
Coordonnateur des relations gouvernementales
FHCC, Bureau national
1-800-465-2752, poste 222
dgranovsky@fhcc.coop

La FHCC est la voix nationale du mouvement canadien de l'habitation coopérative. Elle compte parmi ses membres plus 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.