



# L'habitation coopérative aujourd'hui et demain :

## Construire de nouveaux logements coopératifs pour résoudre la crise du logement abordable



Présentation prébudgétaire de 2024 de la FHCC

# Introduction

Les Canadiens ont du mal à joindre les deux bouts, et la crise du logement y est pour beaucoup. En fait, 2,6 millions de Canadiens ont un « besoin impérieux de logement ». C'est-à-dire qu'ils habitent dans un logement inabordable, surpeuplé ou nécessitant des réparations importantes, et qu'ils ne disposent pas d'un revenu suffisant pour accéder à un logement local qui résoudrait ces problèmes. Un tiers des locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu brut aux frais de logement. La crise du logement abordable s'aggrave et peut sembler insurmontable. Un nombre stupéfiant de locataires à faibles revenus, soit 94 %, s'inquiètent vivement de l'augmentation du coût des loyers, et 86 % d'entre eux s'inquiètent du manque de logements disponibles et abordables. La plupart des Canadiens connaissent des amis, des membres de la famille et des voisins qui doivent faire face à des réno-éviictions, à des augmentations de loyer qu'ils ne peuvent pas assumer, ou à un propriétaire qui vendrait le logement, ce qui entraînerait leur expulsion, voire les mettrait en situation d'itinérance. En outre, le manque de logements abordables a des répercussions disproportionnées sur certains groupes, en particulier les Autochtones, les communautés racisées, les nouveaux arrivants, les personnes en situation de handicap, les jeunes et les personnes âgées. Cette situation est un cercle vicieux, car la diminution de l'abordabilité du logement renforce et exacerbe les inégalités économiques et sociales existantes pour les personnes marginalisées.

Plus que jamais, l'habitation coopérative est nécessaire. À une époque où tant de Canadiens sont aux prises avec le coût élevé du logement et les pressions causées par l'inflation de façon générale, les coopératives offrent une solution communautaire permanente et abordable. Les coopératives de logement gèrent des logements à but non lucratif afin de pouvoir fournir des logements à prix coûtant à leurs membres. Des études ont montré que les coopératives offrent une plus grande stabilité et une meilleure

abordabilité au fil du temps comparativement aux logements du marché.

Nous soutenons le Conseil national du logement et d'autres organismes qui appellent à une « plus grande inclusion des modèles de logement non marchands, collectifs et non traditionnels, ainsi que des collectivités et des structures diverses et saines pour soutenir les personnes dans le besoin ». Les coopératives d'habitation favorisent un sentiment de sécurité, de dignité, d'autonomie, d'appartenance à une communauté et à un lieu, et d'espoir. La réalisation du droit à un logement adéquat sera favorisée par la création d'un plus grand nombre de logements coopératifs partout au Canada.

## Qu'est-ce que l'habitation coopérative?

Pour les ménages à revenu faible et modéré qui sont touchés par la hausse des coûts du logement et l'insécurité sur le marché locatif privé, les coopératives sont essentielles pour remédier aux problèmes d'abordabilité du logement. L'habitation coopérative offre une solution autre que la location ou l'achat, ce qui est essentiel pour les personnes et les familles touchées par la crise du logement. Les coopératives d'habitation offrent de la sécurité. Dans tout le pays, les coopératives garantissent et préservent l'abordabilité d'aujourd'hui et de demain en raison de leur fonctionnement en tant qu'organisme à but non lucratif faisant appel à des principes coopératifs. Il n'y a pas de propriétaire dans le modèle de l'habitation coopérative, qui a toujours protégé les membres des coopératives contre les réno-éviictions et la vente des logements. Alors que l'abordabilité des autres logements devient de plus en plus incertaine, les logements coopératifs restent stables et abordables.

## Nos recommandations

1. Construire de nouveaux logements coopératifs : Lancer et mettre en œuvre le Programme de développement des coopératives d'habitation au début de l'année 2024 et doubler le nombre de logements non marchands d'ici 2030.
2. Maintenir les logements abordables existants : Profiter d'un nouveau fonds d'acquisition de logements abordables pour soutenir le secteur du logement communautaire dans l'acquisition de logements locatifs afin de protéger leur abordabilité à long terme.
3. Faire progresser les droits des Autochtones en matière de logement : Financer entièrement une approche pour les Autochtones et par les Autochtones de la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu urbain, rural et nordique.
4. Rendre la vie abordable pour les ménages à faible revenu : Protéger 400 000 ménages en investissant de manière permanente dans des programmes d'aide au loyer.



## L'habitation coopérative pour tous

« L'habitation coopérative pour tous » est notre engagement pris en tant que coopératives d'habitation et organismes du secteur qui confirme notre volonté de collaborer pour le développement durable et la croissance. Il s'agit d'assurer l'avenir des coopératives et de construire davantage de logements coopératifs afin que toute personne intéressée par l'habitation coopérative et prête à accepter les responsabilités et les avantages d'être membre puisse le faire.

Pour faire de cette vision une réalité, les coopératives du Canada :

- se rassemblent en une seule entité par l'unification, tout en conservant leur voix et leur sentiment d'appartenance;
- combinent des actifs (logements et argent) pour pouvoir mieux maintenir, gérer et gouverner leurs communautés de coopératives, et mieux y investir;
- cherchent à l'extérieur du secteur de nouvelles solutions permettant d'accéder au financement, aux terrains et aux personnes pour rendre possible la construction de nouvelles coopératives d'habitation.

En fin de compte, le secteur coopératif est prêt à se développer et à construire. Nous demandons au gouvernement fédéral de se joindre à nous. Les coopératives d'habitation sont une solution à la crise du logement abordable. Nos recommandations vont toutes de pair pour rendre possible cette vision de l'habitation coopérative pour tous. Le moment est venu pour tous les ordres de gouvernement de coopérer et de bâtir la prochaine génération de coopératives d'habitation, aujourd'hui et demain.

# 1

# Construire de nouveaux logements coopératifs :

## *Lancer le Programme de développement des coopératives d'habitation au début de l'année 2024 et doubler le nombre de logements non marchands d'ici 2030*

Plus que jamais, l'habitation coopérative est nécessaire. Le secteur de l'habitation coopérative recommande de lancer immédiatement le Programme de développement des coopératives d'habitation, initialement annoncé dans le budget fédéral de 2022. Ce programme de développement de coopératives d'habitation dédié et adapté permettra à un plus grand nombre de personnes au Canada d'accéder à des logements abordables et à prix coûtant qui répondent à leurs besoins. Depuis 2022, le secteur de l'habitation coopérative, notamment par le biais d'un comité consultatif sectoriel, a participé à la co-conception du Programme. Il existe des projets prêts à démarrer qui ont besoin de ce financement pour être financièrement viables. La FHCC et le secteur coopératif demandent instamment au gouvernement fédéral et au ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités à lancer sans plus tarder le Programme de développement des coopératives d'habitation.

Le lancement du Programme de développement des coopératives d'habitation permettra au Canada de faire un pas de plus vers la réalisation du droit à un logement convenable. Cependant, nous savons que ce Programme n'est pas suffisant pour répondre aux besoins en matière de logement des collectivités de tout le pays. Le Canada doit, au minimum, doubler la quantité de logements non marchands, y compris les coopératives. Cela permettra d'atténuer l'insécurité du logement et les pressions financières auxquelles trop de personnes et de familles sont confrontées aujourd'hui. Les recherches montrent que si le Canada possède un parc de logements communautaires correspondant à la moyenne des pays de

l'OCDE d'ici 2030, la productivité économique augmenterait de 5,7 à 9,3 % et contribuerait au PIB à hauteur de 67 à 136 milliards de dollars. Pour y parvenir, il faut ajouter environ 371 600 logements communautaires (ce qui représente une augmentation de 41 % de notre portefeuille de logements communautaires actuel). Il n'y a pas de temps à perdre, car près d'un quart des logements achevés devront être des logements communautaires d'ici 2030.



# 2

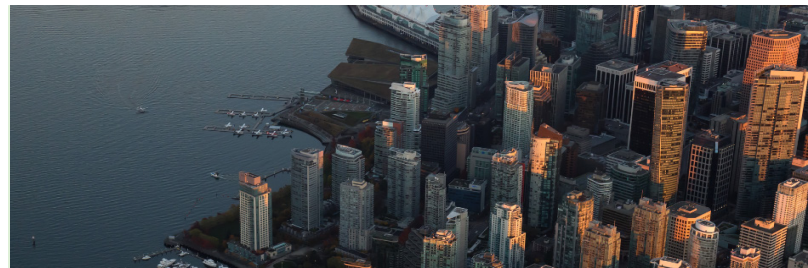
## Maintenir les logements abordables existants

*Profiter d'un nouveau fonds d'acquisition de logements abordables pour soutenir le secteur du logement communautaire dans l'acquisition de logements locatifs afin de protéger leur abordabilité à long terme*

Le Canada perd plus de logements locatifs abordables qu'il n'en construit, dans une proportion de onze pour un. La préservation des logements locatifs existants est l'un des moyens les plus rapides et les plus efficaces de résoudre rapidement la crise du logement. C'est pourquoi la FHCC travaille avec d'autres organismes du secteur du logement communautaire pour préparer ce dernier à entreprendre des acquisitions de logements locatifs à grande échelle.

La FHCC travaille en partenariat avec l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, et le Housing Acquisition Fund Society de la Colombie-Britannique (Rental Protection Fund) afin de créer une capacité de gouvernance et d'exploitation pour un fonds d'acquisition national. Le fonds, une fois capitalisé, sera structuré de manière à garantir le flux de fonds conformément aux calendriers d'acquisition accélérés et à rationaliser le financement afin de permettre aux organisations à but non lucratif d'accéder rapidement et équitablement aux acquisitions. Le fonds proposé aurait besoin d'une contribution initiale de 500 millions de dollars et de 2,5 milliards de dollars de financement à faible coût, afin de mobiliser 500 millions de dollars en capitaux privés. Le résultat sera 10 000 logements abordables protégés d'ici 2026 et jusqu'à 100 000 logements d'ici 2034.

Le maintien de loyers abordables pour les organismes de logement communautaire se traduit par une baisse des profits et de la



### Fonds provinciaux d'acquisition de logements locatifs

Les fonds d'acquisition de logements communautaires permettent déjà de préserver des logements abordables en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse. Depuis l'ouverture des candidatures au fonds de protection des loyers de 500 millions de dollars de la Colombie-Britannique en juillet 2023, 22 demandeurs de logements sans but lucratif ont été présélectionnés, et 25 demandes d'acquisition de logements ont été proposées dans toute la province. Cela permettra à près de 3 000 personnes de conserver des coûts de logements abordables. Le programme d'acquisition de logements communautaires de la Nouvelle-Écosse, lancé en juillet 2022, a permis de fournir jusqu'à 10 millions de dollars en prêts à des fournisseurs de logements pour l'achat et la préservation de logements abordables. Cependant, les subventions sont essentielles pour permettre l'acquisition de logements non marchands.

capacité à emprunter. Cette situation crée une lacune importante de financement, ce qui rend difficile pour l'organisation d'attirer suffisamment d'investissements privés pour un développement rapide et à grande échelle. Des taux d'intérêt plus bas sur les prêts augmentent le levier financier, ce qui réduit la nécessité d'un apport substantiel de subventions et permet de surmonter les difficultés liées aux prêts. Cependant, les subventions initiales jouent un rôle crucial dans le soutien de la croissance à long terme par le biais du réaménagement : c'est pourquoi le fonds doit être capitalisé par le gouvernement.

Nous avons créé une solution rentable, rapide, évolutive et adaptable pour l'acquisition de propriétés. Notre plan consiste à utiliser les fonds du gouvernement et le soutien des fondations et des investisseurs institutionnels pour préserver

les logements locatifs abordables et développer le secteur du logement communautaire. Ce fonds permettra aux coopératives et aux organismes sans but lucratif d'agir en temps réel lorsque des occasions se présentent sur le marché, prévenant ainsi la perte de logements locatifs relativement abordables.

Grâce à un financement fédéral constant pour les coopératives et les organismes à but non lucratif dans l'ensemble du pays, la transition des logements locatifs privés vers la propriété à but non lucratif créera un héritage durable de logements abordables contrôlés par la communauté. Cela permet de soutenir les acquisitions continues, le renouvellement des actifs et l'expansion plus large des logements abordables.

## Un fonds d'acquisition a pu contribuer à la transformation d'un immeuble locatif en coopérative d'habitation

En 2023, les locataires d'un immeuble de 21 logements à Hamilton, en Ontario, se sont mobilisés pour transformer leur immeuble locatif en coopérative d'habitation. Lorsque le propriétaire a mis leur immeuble en vente, les locataires ont décidé de trouver une solution pour que leur immeuble demeure abordable et qu'il ne soit pas vendu à profit. Les négociations sont toujours en cours, mais les locataires bénéficient d'un énorme soutien pour la conversion potentielle du logement en coopérative d'habitation. La ville de Hamilton, la SCHL et le Centre de transformation du logement communautaire ont tous contribué à cet effort populaire. Toutefois, un financement supplémentaire pourrait grandement contribuer à rendre des projets comme celui-ci viables et à permettre aux gens de rester dans leur logement. Malgré le soutien financier de nombreux intervenants, les locataires ne disposaient



toujours pas de la mise de fonds nécessaire à l'achat du bâtiment. Il s'agit là d'un exemple frappant de la nécessité d'un financement provincial pour les organismes à but non lucratif et les coopératives qui achètent et convertissent des logements locatifs abordables privés en logements coopératifs non marchands. À Hamilton et partout au pays, la FHCC reconnaît les retombées que le financement des acquisitions pourrait avoir pour préserver les logements abordables et aménager de nouvelles coopératives d'habitation au profit de la collectivité.

# 3

## Faire progresser les droits des Autochtones en matière de logement

### *Financer entièrement une approche pour les Autochtones et par les Autochtones de la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique*

Dans les collectivités rurales, nordiques et urbaines, les Autochtones sont surreprésentés parmi les personnes sans logement. Par exemple, à Kenora, en Ontario, 88 % des personnes sans logement s'identifient comme Autochtone. À Ottawa et à Winnipeg, cette proportion est respectivement de 32 % et de 68 %. La création d'un Centre national du logement autochtone dirigé par des Autochtones est une étape importante qui permettra de fournir des fonds pour répondre aux besoins impérieux des Autochtones en matière de logement dans les milieux urbain, rural et nordique, mais il faut aller plus loin pour répondre aux besoins urgents en matière de logement et pour continuer nos efforts pour la vérité et la réconciliation.

Logement Coopératif National Autochtone inc. (NICHI) dirige le programme de financement pour les Autochtones et par les Autochtones de 281,5 millions de dollars pour répondre aux besoins locaux en matière de logements adéquats et abordables dans les milieux urbain, rural et nordique. Ce financement est destiné à soutenir plus de 80 % des membres des Premières nations, des Inuits et des Métis qui habitent loin de leurs communautés traditionnelles. Toutefois, à ce jour, la Stratégie nationale sur le logement n'a alloué que 2 % de ses fonds aux communautés autochtones habitant hors réserve. Il est essentiel de mettre en place une Stratégie sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique entièrement financée avec un partenaire autochtone chargé de la mise en œuvre à long terme, tel que NICHI. L'avancement rapide des droits au logement des Autochtones,

conformément à la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones, nécessite une participation active et la capacité d'administrer des programmes par le biais de leurs propres institutions (article 23).

Le Conseil national du logement a recommandé une augmentation de 4 à 6,3 milliards de dollars pour la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique. Pour comprendre les retombées de cet investissement, la proposition de l'Aboriginal Housing Management Association pour une Stratégie sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique de la Colombie-Britannique estime que le rendement du capital investi dans le logement communautaire peut atteindre 740 %, en tenant compte des impôts, des emplois, des économies réalisées sur d'autres dépenses publiques, des bénéfices sociaux et d'amélioration de l'état de santé généra, par exemple.



# 4

## Rendre la vie abordable pour les ménages à faible revenu

### *Protéger 400 000 ménages en investissant de manière permanente dans des programmes d'aide au loyer*

Le modèle de l'habitation coopérative est une solution importante pour remédier à la grave pénurie de logements abordables dans tout le pays et pour réaliser le droit de la personne qu'est le logement. Les coopératives de logement sans but lucratif bien gérées offrent des loyers mensuels souvent inférieurs aux loyers du marché. Cependant, pour que les coopératives soient accessibles aux ménages à faible revenu, une aide au loyer à long terme financée par le gouvernement fédéral est essentielle.

L'aide au loyer permet d'assurer l'abordabilité du logement et la sécurité des membres de coopératives à faibles revenus sur le long terme, quel que soit leur lieu de résidence. Notre parc de logements communautaires existants exige des programmes modestes d'aide au loyer, qui sont une méthode éprouvée pour aider les ménages à faible revenu à compenser le coût du loyer. La Stratégie nationale sur le logement comprend déjà un programme d'aide au loyer, l'Initiative fédérale de logement communautaire (IFLC), qui fournit une aide au loyer essentielle aux ménages à faible revenu vivant dans des coopératives d'habitation et des organismes à but non lucratif précédemment administrés par le gouvernement fédéral. Toutefois, cette aide au loyer doit prendre fin en 2028. Le calendrier du programme fédéral d'aide à la location coïncide avec le calendrier actuel de la Stratégie nationale sur le logement, qui est en place jusqu'en 2028. Bien que cette période puisse sembler longue, l'assurance d'une aide au loyer qui continue au-delà de 2028 donnera aux ménages et aux coopératives sécurité

et confiance, ce qui les aidera également à obtenir un refinancement pour des rénovations et même de nouvelles constructions.

Si le programme n'est pas prolongé, près de 400 000 ménages à faible revenu risquent de perdre leur logement. Le gouvernement fédéral devrait renouveler les programmes d'aide au loyer tels que l'IFLC en faisant une composante permanente du financement fédéral pour le logement à l'échelle nationale. Les membres de la FHCC considèrent qu'il s'agit d'une priorité, comme en témoigne la résolution qu'ils ont adoptée à l'assemblée annuelle 2023 pour demander au gouvernement fédéral de stabiliser l'aide au loyer à long terme et de promouvoir la valeur de l'habitation coopérative en tant que modèle pour résoudre la crise du logement abordable .

L'aide au loyer ne peut pas prendre fin en 2028. Environ un quart des ménages vivant dans des coopératives dépendent de l'aide de l'IFLC pour payer un loyer abordable, et comme les loyers dans les coopératives sont beaucoup plus bas que sur le marché locatif privé, le coût de cette subvention pour le gouvernement est également beaucoup plus bas. Il s'agit d'un programme qui permet aux gouvernements de réaliser des économies et qui doit être maintenu afin de rendre la vie plus abordable pour les ménages à faible revenu.

# Les coopératives sont des solutions communautaires à la crise du logement

Si nos recommandations pour le budget fédéral 2024 sont mises en œuvre, elles auront une incidence sur la crise du logement abordable : elles protégeront les logements abordables existants, permettront la construction de nouvelles coopératives d'habitation, feront progresser les droits au logement des Autochtones et rendront la vie plus abordable pour les ménages à faible revenu. Le mouvement de l'habitation coopérative est engagé dans notre vision de l'habitation coopérative pour tous : le gouvernement fédéral doit intervenir à ce moment critique. Le secteur des coopératives est prêt et possède l'expérience pour travailler en étroite collaboration avec des partenaires publics, privés et sans but lucratif pour bâtir les logements qui répondront aux besoins préexistants et croissants de nos collectivités.



## Endnotes

1. Personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement, selon le mode d'occupation, y compris le statut d'accédant à la propriété et de logement social et abordable, par province. 31 mars 2023. [https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=4610007301&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=4610007301&request_locale=fr)
2. Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées. Octobre 2023. FINANCIARISATION DU LOGEMENT : Rapport du Comité no 12 – HUMA (44-1)
3. Abacus Data. 12 octobre 2023. The Housing Hardship: Low-income renters and Canada's affordability crisis
4. Suttor, G., Otogwu, C. and Falvo, N. Juillet 2022. La Différence des Coopératives : Comparaison entre le loyer des coopératives et le loyer du marché dans cinq villes canadiennes.
5. Conseil national du logement. 7 décembre 2023. Co-crée le droit à un logement suffisant au Canada
6. Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. 27 Novembre 2023. Étude économique : L'impact du logement communautaire sur la productivité
7. Ibid.
8. Steve Pomeroy. 6 novembre 2023. Remplir le trou dans le seau : La perte de logements abordables existants compromet massivement l'offre de nouveaux logements abordables.
9. Aboriginal Housing Management Association. 30 novembre 2023. AHMA Position Statement: Recognizing Urban, Rural and Northern Indigenous Housing Need and a Call for Equitable Funding
10. Parson, Holly. Août 2022. More than Just a Number: Addressing the Homelessness, Addiction and Mental Health Crisis in the North.
11. The Homeless Hub. 2021. Community Profiles (consulté le 22 janvier 2023).
12. SCHL. 22 janvier 2024. Processus de demande de propositions pour un Centre national du logement dirigé par les Autochtones
13. Logement Coopératif National Autochtone incorporée. « FAQ » (consulté le 7 décembre 2023).
14. Conseil national du logement. 31 mars 2022. Rapport et recommandations sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique.
15. Aboriginal Housing Management Association. 30 novembre 2023. AHMA Position Statement: Recognizing Urban, Rural and Northern Indigenous Housing Need and a Call for Equitable Funding
16. FHCC. 2023. Résolution no 4 : Stabiliser l'aide au loyer. Pages 12-13. [https://fhcc.coop/agm2023/wp-content/uploads/sites/2/2023/05/2023\\_AGM-Resolutions\\_fre.pdf](https://fhcc.coop/agm2023/wp-content/uploads/sites/2/2023/05/2023_AGM-Resolutions_fre.pdf)



## À propos de la FHCC



@chfcanada

[www.fhcc.coop](http://www.fhcc.coop)

La FHCC est la voix nationale des coopératives d'habitation, représentant 2 200 coopératives d'habitation dans lesquelles résident un quart de millions de personnes de l'ensemble des provinces et des territoires. Les coopératives d'habitation sont un exemple de réussite bien documenté. Depuis plus de 50 ans, elles offrent des logements de bonne qualité et abordables, qui sont détenus et gérés par les membres de la communauté qui y vivent.

### **Personne-ressource**

Gestionnaire de programme, Politiques et relations gouvernementales

416-366-1711 poste 229

[dyoona@fhcc.coop](mailto:dyoona@fhcc.coop)

Courtney Lockhart

Directrice associée, Affaires publiques et politiques

613-230-2201 poste 231

[clockhart@fhcc.coop](mailto:clockhart@fhcc.coop)